



ARHIMAR PROIECT SRL

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

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.

RO80 TREZ 0025 069X XX00 7178, Trezoreria Alba Iulia

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

PR. NR. 420/2024



ARENCO SOLUTIONS SRL

architecture, engineering, construction

PROIECT NR. 420/2024

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – PARCELARE TEREN
SI REGLEMENTARE ACCESE, CREARE CIRCULATII AUTO SI
PIETONALE IN VEDEREA EDIFICARII UNOR NOI IMOBILE DE
LOCUINTE INDIVIDUALE SI SEMICOLECTIVE**

Loc. Alba Iulia, Str. Brandusei, Nr.20G, jud. Alba

BENEFICIARI: COSTEA ROMULUS PETRU, COSTEA SILVIA

PROIECTANT: SC ARHIMAR PROIECT SRL

COLECTIV DE ELABORARE:

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

Data: 2024

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

Exemplar nr. **1**



ARHIMAR PROIECT SRL

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

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.

RO80 TREZ 0025 069X XX00 7178, Trezoreria Alba Iulia

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

PR. NR. 420/2024



ARENCO SOLUTIONS SRL

architecture, engineering, construction

PIESE SCRISE

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE
 - 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
 - 1.2. Obiectul P.U.Z.
 - 1.3. Surse documentare
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII
 - 2.1. Evolutia zonei
 - 2.2. Incadrarea in localitate
 - 2.3. Elemente ale cadrului natural
 - 2.4. Circulatia
 - 2.5. Ocuparea terenurilor
 - 2.6. Echiparea edilitara
 - 2.7. Probleme de mediu
 - 2.8. Obtiuni ale populatiei
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA
 - 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
 - 3.2. Prevederi ale P.U.G.
 - 3.3. Valorificarea cadrului natural
 - 3.4. Modernizarea circulatiei
 - 3.5. Zonificare functionala – reglementari
 - 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
 - 3.7. Protectia mediului
 - 3.8. Obiective de utilitate publica
4. CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE
5. ANEXE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

PIESE DESENATE

1. Incadrarea in teritoriu
2. Situatia existenta si disfunctionalitati
3. Reglementari urbanistice – zonificare
4. Reglementari urbanistice – echipare edilitara
3. Proprietatea asupra terenurilor



plansa 0
plansa 1
plansa 2
plansa 3
plansa 4



INTOCMIT,
arch. MIREA IULIAN



ARHIMAR PROIECT SRL

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

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.

RO80 TREZ 0025 069X XX00 7178, Trezoreria Alba Iulia

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

PR. NR. 420/2024



ARENCO SOLUTIONS SRL

architecture, engineering, construction

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

□ 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

DENUMIRE LUCRARE: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – PARCELARE TEREN SI REGLEMENTARE ACCESE, CREARE CIRCULATII AUTO SI PIETONALE IN VEDEREA EDIFICARII UNOR NOI IMOBILE DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI SEMICOLECTIVE

- **Loc. Alba Iulia, Str. Brandusei, F.N., jud. Alba**
- **NR. PROIECT: 429/2024**
- **BENEFICIAR: COSTEA ROMULUS PETRU, COSTEA SILVIA**
- **FAZA: PUZ**
- **PROIECTANT GENERAL: SC ARHIMAR PROIECT SRL**
- **COLECTIV ELABORARE, SUBPROIECTANTII, COLABORATORI:**
 - **URBANISM – arh. MIREA IULIAN**
- **DATA ELABORARII: 2024**

□ 1.2. OBIECTUL P.U.Z.

Solicitari ale temei program

Prin tema de proiectare se solicită parcelarea unui teren pentru a se construi locuințe individuale și semicolective precum și realizarea de circulații auto și pietonale care vor deservii loturile propuse.

Planul Urbanistic Zonal va detalia modul de dezvoltare a acestei zone, stabilind obiectivele și reglementările de urbanism ce vor fi aplicate în utilizarea terenului .

În cadrul P.U.Z. se vor elabora următoarele lucrări de proiectare:

- Elaborarea P.U.Z. ca lucrare de proiectare de urbanism ce va reanaliza și detalia modul de ocupare a terenurilor, circulația auto și pietonală, parcaje, zonele verzi, dotările tehnico – edilitare, protecția mediului, obiective de interes public, circulația terenurilor.

- Elaborarea Regulamentului Local de Urbanism, prin care să se stabilească cu precizie condițiile de constructibilitate .

Suprafata terenului: $S = 4126 \text{ mp} + 9873 \text{ mp} = 13\,999.00 \text{ mp}$; Suprafata zonei studiate: $S = 280\,920.00 \text{ mp}$.



ARHIMAR PROIECT SRL

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

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.

RO80 TREZ 0025 069X XX00 7178, Trezoreria Alba Iulia

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

PR. NR. 420/2024



ARENCO SOLUTIONS SRL

architecture, engineering, construction

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata
Documentația P.U.Z. se va elabora conform HCL 335/2006, completat cu HCL 243/2008, privind modalitatea de intocmire PUZ si se va corela cu documentatiile de urbanism de pe terenurile adiacente, aprobate anterior.

Terenul studiat este amplasat in perimetrul constructibil al municipiului Alba Iulia, si a fost reglementat prin PUZ aprobat cu HCL 185/2021 si Planul Urbanistic General al municipiului Alba Iulia, aprobat cu HCL nr. 158/2014.

□ **1.3. SURSE DE DOCUMENTARE**

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z

- Planul Urbanistic General al municipiului Alba Iulia, elaborat de S.C. Birou Proiectare Stajan S.R.L. si Regulamentul Local de Urbanism intocmit in cadrul aceluiasi proiect;

- **PUD "ELABORARE PUD PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE"** aprobat cu HCL 67/2020 art.3

- 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 111108, S = 9873,00 mp, CF 111107, S = 4126,00 mp- (proprietar COSTEA ROMULUS PETRU, COSTEA SILVIA)**, avand categoria de folosinta arabil.

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.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

□ **2.1. EVOLUTIA ZONEI**

Date privind evolutia zonei

Terenul studiat se afla in municipiul Alba Iulia, in partea de vest a acestuia cu acces direct din strada Brandusei iar secundar din strada Gardeniei prin segmentul de legatura propus.

Caracteristici semnificative ale zonei, relateate 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



ARHIMAR PROIECT SRL

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

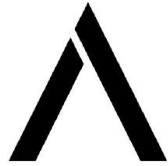
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.

RO80 TREZ 0025 069X XX00 7178, Trezoreria Alba Iulia

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

PR. NR. 420/2024



ARENCO SOLUTIONS SRL

architecture, engineering, construction

documentatii de urbanism care au reglementat local strazi nou create, astfel ca la data actuala este prefigurata o trama stradala majora a zonei care va fi preluata in actualul PUZ.

Potential de dezvoltare

Terenul studiat aflandu-se in mare parte 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, pe strada Brandusei Nr.20, cu acces atat din str. Brandusei prin intermediul aleilor propuse prin **PUD "ELABORARE PUD PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE"** aprobat cu HCL 67/2020 art. 3, cat si din strada Gardeniei prin segmentul de legatura propus conf. Plansa.

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

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

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

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

Terenul studiat este in general plat.

Zona climatica A, zona seismica D.

2.4. CIRCULATIA

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

Conform analizei documentatiilor faza PUD si PUZ aprobate pe zona respectiva si a situatiei constatate in teren, circulatia in zona este compusa dintr-o retea de strazi bine definite, care asigura 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 preluarea acestora in actualul PUZ.

In zona, predominant este transportul rutier.

Date fiind dimensiunile si suprafetele amplasamentului studiat, dat fiind faptul ca acesta nu are deschidere optima la o strada existenta, prin prezenta documentatie



ARHIMAR PROIECT SRL

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

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.

RO80 TREZ 0025 069X XX00 7178, Trezoreria Alba Iulia

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

PR. NR. 420/2024



ARENCO SOLUTIONS SRL

architecture, engineering, construction

de urbanism faza PUZ se impune reglementarea unei noi strazi de incinta de tip infundat, cu pastila de intoarcere pe capat.

Aceasta strada propusa va avea legatura indirecta cu str. Gardeniei, printr-o strada perpendiculara reglementata prin documentatii de urbanism anterioare, precum si legatura indirecta cu strada Brandusei, prin intermediul terenului inscris in CF 111107, pastrandu-se circulatiile auto si pietonale sub forma reglementata anterior (reglementandu-le actual ca si strazi) printr-o documentatie de urbanism faza PUD aprobata pe acest amplasament, prezenta reglementare propunand conexiunea la aceste circulatii si continuarea acestora pe amplasamentul inscris in CF 111108.

Dimensionarea circulatiilor auto si pietonale s-a facut cu respectarea normelor, normativelor si legislatiei in vigoare, precum si a HCL 451/2021.

□ 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studata

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

Folosinta actuala: arabil, pe teren identificat cu CF 111108 nu exista constructii.

S. teren= 9873 mp, POT existent = 0,00 %, CUT existent = 0,00

Iar pe terenul identificat cu CF 111107 este edificata o constructie de locuinte

Colective aflata in faza de construire conf. PUD aprobat cu HCL 67/2020 art.3 si a autorizatiei de construite obtinuta in acest sens,

POT existent = 23.45 %, CUT existent = 0,98

Relationari intre functiuni

Conform P.U.G., in zona predomina constructii de locuinte individuale in regim de construire in regim izolat, cuplat sau insiruit si anexe aferente conf. **UTR L3A**, in zona studziata terenul catre strada Brandusei pe o adancime de aproximativ 30 m se afla in **UTR MA3** – Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltimi maxime de P+3 niveluri (pe amplasament in aceasta parte a terenului se afla in faza de constructie un imobil de locuinte colective conform PUD aprobat cu HCL 67 din 2020 art 3 .

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 mare parte 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.



ARHIMAR PROIECT SRL

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

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.

RO80 TREZ 0025 069X XX00 7178, Trezoreria Alba Iulia

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

PR. NR. 420/2024



ARENCO SOLUTIONS SRL

architecture, engineering, construction

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 asfaltate partial 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

2.6.1. Alimentarea cu apa, canalizare si gaze naturale

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

2.6.2. Alimentarea cu energie electrica

- energie electrica LEA 04 kV

Principalele disfunctionalitati

Disfunctionalitatile principale sunt strazile neechipate corespunzator cu retele tehnico – edilitare.

□ 2.7. PROBLEME DE MEDIU

Zona nu prezinta poluare, fiind un teren optim pentru amplasarea locuintelor. Problemele legate de poluarea atmosferică în municipiul Alba Iulia nu afectează teritoriul studiat prin prezentul PUZ.

Obiectivele propuse nu sunt generatoare de noxe

Relatia cadrul natural - cadrul construit

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

Evidentierea riscurilor naturale si antropice

- nu este cazul

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

- imobilul studiat se afla partial in zona de protectie a magistralei de apa menajera P 800 si partial in zona de protectie a LEA 20 kv medie tensiune. Reteaua de medie tensiune LEA 20 AKv se doreste a se devia subteran - LES 20Kv conf. Plansei 02. Reglementari Urbanistice.

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

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



ARHIMAR PROIECT SRL

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

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.

RO80 TREZ 0025 069X XX00 7178, Trezoreria Alba Iulia

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

PR. NR. 420/2024



ARENCO SOLUTIONS SRL

architecture, engineering, construction

Evidentierea potentialului balnear si turistic – dupa caz

- nu este cazul

□ 2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Puncte de vedere ale populatiei

Se va face informarea populatiei prin publicarea in presa a intentiei de elaborare a PUZ- ului .

Consultarea acestuia si observatiile cu privire la solutia urbanistica se vor face la sediul primariei unde PUZ-ul va fi afisat timp de 25 zile calendaristice.

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

Se propune:

- mentinerea functionalitatii zonei **L3A** - zona de locuinte individuale si semicolective, cu maxim P+1+M niveluri, cu regim de construire, cuplat si izolat, conform PUG aprobat cu **HCL 158/2014** pentru marea parte a terenurilor reglementate in actualul PUZ precum si mentinerea zonificarii **MA3** pe o adancime de aproximativ 30 m din strada Brandusei - Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltimi maxime de P+3 niveluri, trenul studiat este situat in intravilanul localitatii Alba Iulia pe strada Brandusei nr 20G.

-reglementarea din punct de vedere urbanistic si juridic a strazii propuse cu profil de 8,00m, care strabate terenul studiat de la Vest la est si care face legatura intre strada Gardeniei (prin segmentul de strada cu profil de 10.00 m) si Str. Brandusei conf. Plansa 02 Reglementari Urbanistice.

-realizarea de loturi in vederea construirii de locuinte individuale in regim de construire Izolat, cuplat si Insiruit, loturi care vor avea acces din strada care strabate terenul reglementat de la vest la est.

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

Se propune:

- mentinerea functionalitatii zonei **L3A** - zona de locuinte individuale si semicolective, cu maxim P+1+M niveluri, cu regim de construire, cuplat si izolat, conform PUG aprobat cu **HCL 158/2014** pentru marea parte a terenurilor reglementate in actualul PUZ precum si mentinerea zonificarii **MA3** pe o adancime de aproximativ 30 m din strada Brandusei - Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltimi maxime de P+3 niveluri, trenul studiat este situat in intravilanul localitatii Alba Iulia pe strada Brandusei nr 20G.

-reglementarea din punct de vedere urbanistic si juridic a strazii propuse cu profil de 8,00m, care strabate terenul studiat de la Vest la est si care face legatura



ARHIMAR PROIECT SRL

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

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.

RO80 TREZ 0025 069X XX00 7178, Trezoreria Alba Iulia

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

PR. NR. 420/2024



ARENCO SOLUTIONS SRL

architecture, engineering, construction

intre strada Gardeniei (prin segmentul de strada cu profil de 10.00 m) si Str. Brandusei conf. Plansa 02 Reglementari Urbanistice.

- realizarea de loturi in vederea construirii de locuinte individuale in regim de construire Izolat, cuplat si Insiruit, loturi care vor avea acces din strada care strabate terenul reglementat de la vest la est, front la strada minim **12.00 m** – suprafata minima parcela **200,00 mp** – regim de construire izolat si cuplat iar pentru regim de construire insiruit frontul minim la strada va fi **8.00 m** – iar suprafata minima parcela **150,00 mp** ;

(adancimea lotului trebuie sa fie egala sau mai mare decat latimea acestuia)

3. PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICA

□ 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

S-a executat o ridicare topografica la scara 1/1000 pentru zona aferenta P.U.Z.-ului.

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

Profilul litologic prezinta urmatoarea succesiune a straturilor:

- 0,90 m – 1.00 m sol vegetal;

- argila prafoasa cafenie – roscata plastic vartoasa cu o grosime de 3.50 – 4.50 m,

Strat de fundare: nisip argilos cafeniu plastic consistent si partial argile prafoase – nisipoase plastic consistente.

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

Presiunea conventionala ce se va lua in calcul P.conv. = 320 Kpa, conf. STAS 3300/85, presiuni valabile pentru adancimea de fundare, Df = -2,00 m si latimea talpii B = 1,00 m.

Seismicitatea conf. normativ P100/2005 este de gradul VII zona "D" avand $a_g = 0,08 g$ 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 vest la est, drenand toate apele din regiune.

Prezenta apei subterane in zona sub forma de panza freatica cu nivel liber poate intercepta in aluviunile detritice grosiere la zona de contact cu fundamentul de suprafata tertiar (argile marnoase cenusii cu intercalatii de nisipuri slab gresificate) la o adancime variabila de 6.00-:-8.00 m in functie de configuratia reliefului subteran al fundamentului tertiar.



ARHIMAR PROIECT SRL

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

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.

RO80 TREZ 0025 069X XX00 7178, Trezoreria Alba Iulia

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

PR. NR. 420/2024



ARENCO SOLUTIONS SRL

architecture, engineering, construction

□ 3.2. PREVEDERI ALE PUG

In P.U.G.-ul municipiului Alba Iulia, zona se afla in intravilanul constructibil. Amplasamentul studiat este inclus in zona **“UTR L3A - zonei L3A - zona de locuinte individuale si semicolective, cu maxim P+1+M niveluri, cu regim de construire insiruit, cuplat si izolat»**, conform PUG aprobat cu HCL 158/2014. 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 9873,00 mp de teren, avand in prezent categoria de folosinta de teren arabil, vor fi transformate in teren pentru constructii, cu loturi deservite de strada propusa prin PUZ actual.

Lucrari majore prevazute in zona sunt constructiile private de locuinte.

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

□ 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

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

Strada propusa in lungul terenului are perspectiva inspre dealul Mamut – cadru natural impadurit.

□ 3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Organizarea circulatiei si a transportului in comun

Circulatia majora in zona se va desfasura pe reseaua de strazi existente sau propuse prin documentatii de urbanism aprobate (Str. Brandusei, Str. Gardeniei, Str. Matei Corvin,etc.)

Propunerile de modernizare a circulatiei pentru zona studiata in cadrul P.U.Z. au in vedere mai multe finalitati:

a) Se creaza parcela distincta pentru dezvoltarea strazi perpendiculere propusa din strada Gardeniei cu un profil de 10.00 m (6.00 m carosabil si trotuar de 1.00 m de o parte si alta a carosabilului si o zona verde de 1.00m de o parte si alta intre carosabil si trotuar) care face legatura intre strada Gardeniei si strada de incinta propusa in lungul terenului.

b) Se creaza parcela distincta pentru realizarea strazii de incinta propusa in lungul terenului profil 8.00m (6.00 m carosabil si trotuar de 1.00 m de o parte si alta a carosabilului) care face legatura cu strada Brandusei prin intermediul aleilor auto si pietonale de incinta a zonei de locuinte collective conf. PUD aprobat cu HCL 67/2020 art 3, plansa 02 REGLEMENTARI URBANISTICE.



ARHIMAR PROIECT SRL

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

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.

RO80 TREZ 0025 069X XX00 7178, Trezoreria Alba Iulia

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

PR. NR. 420/2024



ARENCO SOLUTIONS SRL

architecture, engineering, construction

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 fasiilor de protectie.

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.

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

Funciunea zonei studiate (9873) este de zona a locuintelor individuale cu P+1+M.

Pentru zona reglementata se doreste: mentinerea zonificarii **L3A - zona de locuinte individuale si semicolective, cu maxim P+1+M niveluri, cu regim de construire cuplat izolat si insiruit, conform PUG aprobat cu HCL 158/2014.**

Se propune parcelarea terenului in 25 de loturi:

- **24 loturi cu locuinte L3A (individuale si semicolective cu P, P+1 sau P+1+M niveluri, in regim de construire insiruit, cuplat si izolat).**
- **1 lot cu destinatia drum.**

Conform plansei nr. 2 Reglementari urbanistice - Zonificare sa propus ca terenul studiat sa isi mentina reglementarile zonei aflate in UTR-ul **L3A - zona de locuinte individuale, cu maxim P+1+M niveluri, cu regim de construire izolat cuplat si insiruit**

- **front la strada minim 12.00 m – suprafata minima parcela 200,00 mp – regim de construire izolat si cuplat, iar pentru regim de construire insiruit frontul minim la strada va fi 8.00 m – iar suprafata minima parcela 150,00 mp ;**

**ARHIMAR PROIECT SRL**

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

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.

RO80 TREZ 0025 069X XX00 7178, Trezoreria Alba Iulia

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

PR. NR. 420/2024**ARENCO SOLUTIONS SRL**

architecture, engineering, construction

In zona studiata vor exista doua categorii de terenuri:

- domeniul privat constructibil, reprezentat de loturile pe care vor fi amplasate constructiile;
- domeniul privat rezervat circulatiilor auto si pietonale, reprezentat de strazile propuse.

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

- fata de strada nou propusa retragerea fata de aliniament va fi data de culoarul de protectie a Magistralei de apa (P800) pentru loturile 5, 6, 7, 23 si 24 iar pentru celelalte loturi retragerea va fi de **3.00m** exceptie facand lotul 19 care va avea retragerea de 2.00m la segmental de strada cu latimea de 10.00m.
- Fata de limitele laterale ale parcelei, cladirile se vor amplasa, la minim **0.60 m**, respectand HCL 106/2009 si Cod Civil exceptie facand loturile pentru locuinte in regim de construire insiruit.
- Fata de limita spate a lotului se va respecta o retragere de **3.00 m**.
- **Lotul constructibil va avea:**

Regimul de construire	Dimensiune minima	
	Suprafata - mp.	Front m.
	L3A	L3A
Izolot	200 mp	12 m – pentru lot
Cuplat	200 mp	12 m – pentru lot
Insiruit	150mp	8 m – pentru lot

- **POT EXISTENT si mentinut = 40%**
- **CUT max. pentru inaltimi P= 0,4 ADC/mp**
- **CUT max. pentru inaltimi P+1+M= 1,2 ADC/mp**
- **Regim de inaltime max. admis : S/D+P+1+M**
- **Inaltimea maxima la cornisa = 9,00m**

**ARHIMAR PROIECT SRL**

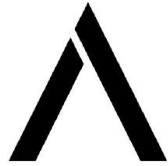
Alba Iulia, str. Nazareth IIIIit, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.

RO80 TREZ 0025 069X XX00 7178, Trezoreria Alba Iulia

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

PR. NR. 420/2024**ARENCO SOLUTIONS SRL**

architecture, engineering, construction

Bilant Teritorial

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA ZONEI REGLEMENTATE din care:	9873.00	100	9873.00	100
L3A - Subzona locuintelor individuale si semicolective cu P, P+1 si P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat si izolat situate in afara arilor protejate	9873.00	100	9873.00	100
1. L3A - ZONA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE din care:	-	-	8456.00	85.64
SUPRAFATAAFERENTA LOCUINTELOR SI ANEXELOR ACESTORA	-	-	4385.40	44.42
ZONA DESTINATA ACCESULUI LA LOT SI ZONA VERDE	-	-	4070.60	41.22
2. Cr - ZONA CAILOR DE COMUNICATIE RUTIERA din care:	-	-	1417.00	14.36
SUPRAFATAAFERENTA DRUMURILOR	-	-	1038.35	10.52
SUPRAFATAAFERENTA TROTUARELOR	-	-	325.05	3.29
SUPRAFATAAFERENTA SPATIILOR VERZI STRADALE	-	-	53.60	0.55

□ 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE**3.6.1. Alimentarea cu apa, si canalizarea apelor uzate menajere si alimentarea cu gaze naturale****Alimentarea cu apa**

Alimentarea cu apa se va rezolva in sistem centralizat prin racordarea la reseaua de alimentare cu apa existenta in zona pe strada Brandusei.

Canalizarea apelor uzate menajere

Canalizarea apelor uzate menajere se va rezolva in sistem centralizat prin extinderea retelei existente pe strada Brandusei.

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 pe strada Brandusei.

3.6.3. Telecomunicatii

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

3.6.4. Incalzirea

Incalzirea spatiilor nou create se va face prin intermediul centralelor termice proprii care vor functiona pe combustibil gaz sau cu pompe de caldura.

3.6.5. Salubritate

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



ARHIMAR PROIECT SRL

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

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.

RO80 TREZ 0025 069X XX00 7178, Trezoreria Alba Iulia

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

PR. NR. 420/2024



ARENCO SOLUTIONS SRL

architecture, engineering, construction

Extinderile de retele sau maririle de capacitate ale retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar.

Lucrarile de racordare si bransare la retea edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau beneficiar.

□ **3.7. PROTECTIA MEDIULUI**

Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare

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

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

Prevenirea producerii riscurilor naturale

- nu este cazul

Epurarea si preepurarea apelor uzate

- nu este cazul

Depozitarea controlata a deseurilor

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

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

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

Organizarea sistemelor de spatii verzi

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

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

- terenul studiat nu este amplasat in zona sit arheologic sau in zona de protectie 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 prin realizarea unui sistem rectangular de strazi echipate corespunzator cu retele tehnico – edilitare.



ARHIMAR PROIECT SRL

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

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.

RO80 TREZ 0025 069X XX00 7178, Trezoreria Alba Iulia

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

PR. NR. 420/2024



ARENCO SOLUTIONS SRL

architecture, engineering, construction

□ 3.8. Obiective de utilitate publica

Pentru reglementarea urbanistica si juridica a strazii propuse prin PUZ actual se propune ca terenul aferent aflat in proprietatea privata a beneficiarilor cu suprafata de **1417,00** mp, dupa parcelare, categoria de folosinta sa ii fie schimbata din arabil in drum.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Din analiza condițiilor existente și ca urmare a prevederilor din prezenta lucrare, se poate concluziona că terenul întrunește condițiile pentru amplasarea funcțiilor propuse și se înscrie în prevederile P.U.G

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

Intocmit:
ARH. MIREA IULIAN





ARHIMAR PROIECT SRL

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

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.

RO80 TREZ 0025 069X XX00 7178, Trezoreria Alba Iulia

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

PR. NR. 420/2024



ARENCO SOLUTIONS SRL

architecture, engineering, construction

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – PARCELARE TEREN SI REGLEMENTARE ACCESE, CREARE CIRCULATII AUTO SI PIETONALE IN VEDEREA EDIFICARII UNOR NOI IMOBILE DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI SEMICOLECTIVE

Loc. Alba Iulia, Str. Brandusei, F.N., jud. Alba

I. CONTINUTUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

12. Unitati si subunitati functionale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA



ARHIMAR PROIECT SRL

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

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.

RO80 TREZ 0025 069X XX00 7178, Trezoreria Alba Iulia

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

PR. NR. 420/2024



ARENCO SOLUTIONS SRL

architecture, engineering, construction

I .DISPOZITII GENERALE

Articolul 1. Rolul Regulamentului local de urbanism

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

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – PARCELARE TEREN SI REGLEMENTARE ACESE, CREARE CIRCULATII AUTO SI PIETONALE IN VEDEREA EDIFICARII UNOR NOI IMOBILE DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI SEMICOLECTIVE

Loc. Alba Iulia, Str. Brandusei, F.N., jud. Alba

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

- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal – elaborat de Institutul National de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism si



ARHIMAR PROIECT SRL

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

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.

RO80 TREZ 0025 069X XX00 7178, Trezoreria Alba Iulia

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

PR. NR. 420/2024



ARENCO SOLUTIONS SRL

architecture, engineering, construction

Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCURESTI indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr.176/N/16.08.2000.

- Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al documentatiilor de urbanism pentru zone construite protejate – proiect, elaborat de Institutul National de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism si Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCURESTI indicativ GM 011-2000, octombrie 2000.

- Legea 350/2001 actualizata in 2017 si legea 50/91 actualizata in 2017.

- Reglementarile cuprinse in P.U.G., si in prevederile regulamentului local de urbanism aferent P.U.G.-ului aprobat, precum si celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

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

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

Articolul 3. Domeniul de aplicare

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

3.2. Prezentul Regulament se refera la terenul aflat la strada Brandusei, parte din unitatea teritoriala de referinta **UTR L subzona L3A**.

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

- **domeniul privat L3A**, pe care urmeaza a fi amplasate locuintele familiale in regim de construire izolat, cuplat sau insiruit, cu regim de inaltime **P+1+M**;
- **zona domeniului privat alocat circulatiilor**, reprezentat de strazile de acces in zona.

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

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

4.1 Terenuri Agricole in extravilan

Nu este cazul.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.

4.2 Terenuri Agricole din intravilan

1. Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.



ARHIMAR PROIECT SRL

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

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.

RO80 TREZ 0025 069X XX00 7178, Trezoreria Alba Iulia

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

PR. NR. 420/2024



ARENCO SOLUTIONS SRL

architecture, engineering, construction

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

Nu este cazul, terenul studiat nu se afla in zone de patrimoniu cultural, de interes national sau in zone care cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes local.

Articolul 5. Reguli privind siguranta constructiilor si apararea interesului public

5.1 Expunerea la riscuri naturale

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

5.2 Expunerea la riscuri tehnologice

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

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

5.3 Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

Nu este cazul, zona reglementata in actualul PUZ este zona de locuinte.

Nu se admite amplasarea constructiilor generatoare de risc tehnologic (incendii, explozii). De asemenea sunt interzise activitatile ce necesita un volum de transport de peste 50 mc. pe saptamana.



ARHIMAR PROIECT SRL

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

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.

RO80 TREZ 0025 069X XX00 7178, Trezoreria Alba Iulia

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

PR. NR. 420/2024



ARENCO SOLUTIONS SRL

architecture, engineering, construction

5.4 Asigurarea echiparii edilitare

Autorizarea executarii constructiilor este permisa in urmatoarele conditii:

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

Toate retelele edilitare aflate in vecinatatea zonei studiate vor fi extinse pentru amplasamentul studiat, iar costurile aferente lucrarilor de extindere vor fi suportate de beneficiari/investitori privati.

5.5 Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Zona studiata in actualul PUZ se afla conform PUG in UTR L3A - zona de locuinte individuale si semicolective, cu maxim P+1+M niveluri, cu regim de construire cuplat si izolat si se doreste mentinerea functiunii de locuire si UTR L3A.

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 existent / mentinut = 40%

5.7 Lucrari de utilitate publica

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

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

Articolul 6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

6.1 Orientarea fata de punctele cardinale

Se va face conf. Indicativ G.M.-007 -2000 anexa 3, art.17.

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

6.2 Amplasarea fata de drumurile publice

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

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

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



ARHIMAR PROIECT SRL

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

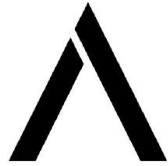
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.

RO80 TREZ 0025 069X XX00 7178, Trezoreria Alba Iulia

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

PR. NR. 420/2024



ARENCO SOLUTIONS SRL

architecture, engineering, construction

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

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

Nu este cazul.

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

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

6.5 Amplasarea fata de aeroporturi

Nu este cazul, in zona nu exista aeroporturi.

6.6 Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei de stat

Nu este cazul.

6.7. Amplasarea fata de aliniament.

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

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

- fata de strada nou propusa retragerea fata de aliniament va fi data de culoarul de protectie a Magistralei de apa (P800) pentru **loturile 5, 6, 7, 23 si 24**, iar pentru celelalte loturi retragerea va fi de **3.00m** exceptie facand **lotul 19** care va avea retragerea de **2.00 m** la segmental de strada cu latimea de 10.00m.
- Fata de limitele laterale ale parcelei, cladirile se vor amplasa, la minim **0.60 m**, respectand HCL 106/2009 si Cod Civil exceptie facand loturile pentru locuinte in regim de construire insiruit.
- Fata de limita spate a lotului se va respecta o retragere de **3.00 m**.

Aceasta retragere este obligatorie in sensul in care cladirile propuse nu vor putea depasi aceasta retragere catre strada.

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 in spatele locuintei, 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 streasini:



ARHIMAR PROIECT SRL

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

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.

RO80 TREZ 0025 069X XX00 7178, Trezoreria Alba Iulia

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

PR. NR. 420/2024



ARENCO SOLUTIONS SRL

architecture, engineering, construction

- ***Distanța dintre fațada nevitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi de 0.60 m (pentru întreținere și intervenție) sau H/2, dar nu mai puțin de 3.00 m 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 3.00 m față de cealaltă limită laterală a parcelei și față de limita posterioară a parcelei.***

Pentru locuința cuplata:

Se va face prin 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 3.00 m față de limita laterală a parcelei pe care nu se realizează cuplarea și față de limita posterioară a parcelei.***

În cazul clădirilor cuplate acestea vor fi amplasate pe limita de proprietate, în zona de cuplare cu rost de tasare obligatoriu de minim 3 cm între structurile celor două clădiri.

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;**

Amplasarea anexelor:

În zona studiată este interzisă creșterea animalelor. Fac excepție animalele de companie.

Se permit doar anexe gospodărești de genul garaje și/sau depozite de lemne, magazie, sopron, bucatărie de vară, filigorii, piscine, etc. **Anexele gospodărești trebuie să păstreze distanțele față de vecini (0,60 m) limite laterale și spate, iar față de clădirile de pe parcela proprie acestea se vor amplasa la o distanță egală cu jumătatea înălțimii la cornișă a construcției existente dar nu mai puțin de 3.00 m.**

Articolul 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Pentru terenul aferent realizării strazi reglementate urbanistic prin actual se vor crea parcele distincte și se va schimba categoria de folosință din "arabil" în "drum".

7.1 Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.



ARHIMAR PROIECT SRL

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

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.

RO80 TREZ 0025 069X XX00 7178, Trezoreria Alba Iulia

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

PR. NR. 420/2024



ARENCO SOLUTIONS SRL

architecture, engineering, construction

7.2 Accese pietonale

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

In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

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

Propunerile de modernizare a circulatiei pentru zona studiata in cadrul P.U.Z. au in vedere mai multe finalitati:

a) Se creaza parcela distincta pentru dezvoltarea strazi perpendiculere propusa din strada Gardeniei cu un profil de 10.00 m (6.00 m carosabil si trotuar de 1.00 m de o parte si alta a carosabilului si o zona verde de 1.00m de o parte si alta intre carosabil si trotuar) care face legatura intre strada Gardeniei si strada de incinta propusa in lungul terenului.

b) Se creaza parcela distincta pentru realizarea strazii de incinta propusa in lungul terenului profil 8.00m (6.00 m carosabil si trotuar de 1.00 m de o parte si alta a carosabilului) care face legatura cu strada Brandusei prin intermediul aleilor auto si pietonale de incinta a zonei de locuinte collective conf. PUD aprobat cu HCL 67/2020 art 3, plansa 02 REGLEMENTARI URBANISTICE.

Articolul 8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

8.1 Racordarea la retelele publice de echipare edilitara 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. 119/2010), precum si prevederile Codului Civil.

8.2. Realizarea de retele edilitare

Toate retelele edilitare aflate in vecinatatea zonei studiate vor fi extinse pentru amplasamentul studiat, iar costurile aferente lucrarilor 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.

**ARHIMAR PROIECT SRL**

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

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.

RO80 TREZ 0025 069X XX00 7178, Trezoreria Alba Iulia

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

PR. NR. 420/2024**ARENCO SOLUTIONS SRL**

architecture, engineering, construction

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

8.3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

a.) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice 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 si dimensiunile terenurilor pentru constructii.

9.1. Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren. Documentatia de parcelare se executa de catre un topograf autorizat, se avizeaza de catre O.C.P.I. si de catre Primarie si se intabuleaza ca atare in cartea funciara. Parcelarea unui teren nu se poate face decat cu autorizarea prealabila a autoritatii municipale.

Se propune parcelarea terenului in 25 de loturi:

- 24 loturi cu locuinte L3A (individuale si semicolective cu P, P+1 sau P+1+M niveluri, in regim de construire insiruit, cuplat si izolat).

- 1 lot cu destinatia drum.

Se vor autoriza constructii doar pe loturi cu o suprafata minima construabila de:

Regimul de construire	Dimensiune minima	
	Suprafata - mp.	Front m.
	L3A	L3A
Izolat	200 mp	12 m – pentru lot
Cuplat	200mp	12 m – pentru lot
Insiruit	150 mp	8 m – pentru lot

Pentru terenul aferent realizarii strazii reglementate urbanistic prin PUZ actual se vor crea parcele distincte si se va schimba categoria de folosinta din "arabil" in "drum".

Proprietarul va accepta conditiile de constructie, functiuni, inaltimi prevazute in prezentul Regulament.



ARHIMAR PROIECT SRL

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

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.

RO80 TREZ 0025 069X XX00 7178, Trezoreria Alba Iulia

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

PR. NR. 420/2024



ARENCO SOLUTIONS SRL

architecture, engineering, construction

9.2. Înălțimea construcțiilor

- 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 **9,0m** de la cota terenului;
- înălțimea maximă admisibilă este **P+1+M** în cazul inserțiilor în parcelări existente; este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească **9,0m** de la cota terenului;
- pentru construcțiile la care înălțimea este **P+M**, este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească **6,0m** de la cota terenului;
- se admit depășiri de **1-2 metri** numai pentru alinierea la cornișă clădirilor învecinate în cazul regimului de construire cuplat;

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 avea înălțime maximă la minim 1/3 din înălțimea acoperișului, sub coama.

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.

- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul zonei și se va armoniza cu vecinătățile imediate;
- se va acorda atenție modului de tratare a fatadelor, acoperișurilor și amenajărilor din curți, perceptibile într-o perspectivă descendentă din Cetate
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca arhitectura și finisaje cu clădirea principală;

Aspect volumetric și învelitoare:

Clădirile propuse vor avea învelitoare tip sarpantă cu:

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



ARHIMAR PROIECT SRL

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

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.

RO80 TREZ 0025 069X XX00 7178, Trezoreria Alba Iulia

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

PR. NR. 420/2024



ARENCO SOLUTIONS SRL

architecture, engineering, construction

Finisaje exterioare:

Toate invelitorile vor fi realizate din tigla ceramica sau beton cu culori negru, brun, maro, maro roscat.

Fatadele vor fi finisate in culori deschise, alb si/sau nuante pastelate de alb usor colorat in culori calde. Soclurile caselor tip parter + etaj sau elevatiile caselor cu subsol/demisol vor fi finisate in culori neutre cu dominanta gri, sau placate cu piatra sau alte materiale asemanatoare.

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

10.1. Parcaje.

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

Numarul de locuri de parcare minim necesar astfel:

- un loc 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, cu exceptia parcajelor realizate cu dale inierbate.

10.2. Spatii plantate. Gradinile din fata si din 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.

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 strada 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;

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

10.4. Depozitarea si colectarea gunoiului.

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

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.



ARHIMAR PROIECT SRL

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

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.

RO80 TREZ 0025 069X XX00 7178, Trezoreria Alba Iulia

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

PR. NR. 420/2024



ARENCO SOLUTIONS SRL

architecture, engineering, construction

III. ZONIFICAREA TERITORIULUI

Articolul 11. Unitati si subunitati functionale.

11.1 In cadrul **UTR L3A** au fost stabilite urmatoarele zone:

L Zona rezidentiala

L3A – Subzona locuintelor individuale si semicolective, P, P+1, P+1+M, in regim de construire izolat, cuplat si insiruit.

C Zona cai de comunicatie rutiera

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.

4- posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului.

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.

I. Generalitati

1.1 Tipurile de zone functionale:

UTR L3A – zona de locuinte individuale si semicolective, cu maxim P+1+M niveluri, cu regim de construire izolat, cuplat sau insiruit

L Zona rezidentiala

L3A – Subzona locuintelor individuale, P, P+1, P+1+M, in regim de construire in regim insiruit, izolat si cuplat



ARHIMAR PROIECT SRL

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

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.

RO80 TREZ 0025 069X XX00 7178, Trezoreria Alba Iulia

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

PR. NR. 420/2024



ARENCO SOLUTIONS SRL

architecture, engineering, construction

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

L3 A

- 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

L3 A

- 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 spatii comerciale si servicii la parterul locuintelor situate in intersectii de strazi, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 200 mp. ADC, sa aiba o raza de servire de 250 metri, sa nu aiba program peste ora 22.00 si sa nu genereze transporturi grele;
- pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice in vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a masurilor de stabilizare a terenului si a conditiilor de realizare a constructiilor, infrastructurii, amenajarilor si plantatiilor.
- la cladirile insiruite (cu doua fatade) extremitatile spre intersectii sau spre interspatii vor fi obligatoriu realizate din tipul cuplat (cu trei fatade) pentru a nu avea calcane pe linia de proprietate vizibile din strada;

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

L3 A - se interzic urmatoarele utilizari:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicole mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale 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;



ARHIMAR PROIECT SRL

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

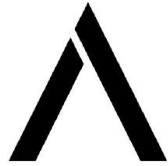
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.

RO80 TREZ 0025 069X XX00 7178, Trezoreria Alba Iulia

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

PR. NR. 420/2024



ARENCO SOLUTIONS SRL

architecture, engineering, construction

- spalatorii chimice cu exceptia punctelor de primire-predare;
- statii de benzina si statii de intretinere auto (spalatorii auto);
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

SECTIUNEA II CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

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

L3 A

- 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) – proportia intre latimea si adancimea parcelei:

- adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia;
- pentru parcela care nu are 12m front la strada si se afla intre doua loturi construite, poate devenii construibila prin aprobarea unei documentatii urbanistice- PUD;
- parcelele ale caror suprafete, forme si dimensiuni nu se incadreaza in cerintele minime cerute prin regulamentul general de urbanism, pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele invecinate.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

L3A – conform caracterului fronturilor existente si vecinatatilor imediate:

- cladirile se vor retrage de la aliniament cu distanta dominanta pe fronturile strazii (se recomanda retrageri de minim **3.0** metri pe strazi de categoria III), cu conditia ca aceste retrageri sa nu lase vizibile calcanele de pe parcelele adiacente;
- in noile extinderi cu cladiri izolate sau cuplate se recomanda retragerea cladirilor fata de aliniament cu o distanta de minim **3.0** metri pentru a permite plantarea



ARHIMAR PROIECT SRL

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

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.

RO80 TREZ 0025 069X XX00 7178, Trezoreria Alba Iulia

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

PR. NR. 420/2024



ARENCO SOLUTIONS SRL

architecture, engineering, construction

unor arbori in gradina de fatada fara riscul de deteriorare a gardurilor si trotuarelor de protectie;

- cladirile care alcatuiesc fronturi continue, cuplate sau izolate vor avea o adancime fata de aliniament care nu va depasi **20.0** metri (aliniament posterior)
- in cazul parcelelor de colt nu se admit decat cladiri cu fatade pe ambele strazi (semi-cuplate sau izolate)

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

L3 A

- In cazul in care pe o parcela se amplasează o singură constructie, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri si distante minime obligatorii față de proprietățile vecine:

pentru locuinta izolată

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina 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 **3,0m** față de fatada vitrată a constructiei de pe parcela alaturată;

- jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de **3,0m**, față de cealaltă limită laterală a parcelei si față de limita posterioară a parcelei;

pentru locuinta cuplată

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii;

- jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei, masurată in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de **3,0m**, față de limita laterală a parcelei pe care nu se realizează cuplarea si față de limita posterioară a parcelei;

pentru locuinta insiruită

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii;

- jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de **3,0m**, față de limita posterioară a parcelei;

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

L3 A

-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;



ARHIMAR PROIECT SRL

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

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.

RO80 TREZ 0025 069X XX00 7178, Trezoreria Alba Iulia

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

PR. NR. 420/2024



ARENCO SOLUTIONS SRL

architecture, engineering, construction

- distanta intre fadata nevitrată a constructiei si limita laterală a parcelei va fi **0,60m** pentru intretinere si interventie sau $h/2$, dar nu mai puțin de 3m, față de fatada vitrată a constructiei de pe parcela alaturată;
- distanta intre fadata vitrată a constructiei si limita laterală si posterioara a parcelei va fi jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei, măsurată in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**;
- jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei celei mai inalte, masurată in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai puțin 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 înălțimea la cornisă a fiecărei constructii, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai puțin 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 fadata nevitrată a constructiilor si limita laterală a parcelei va fi **0,60m** pentru intretinere si interventie sau jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei celei mai inalte, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai puțin 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. **5,50 m**;
- jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei din spate, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai puțin 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 înălțime, suprafata parcelei, front minim, POT, CUT

- PUZ cand rezolvarea urbanistica modifica caracterul zonei prin realizarea unor accese pietonale si carosabile.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

L3 A – cu urmatoarea conditionare:

- parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim **3,5** metri latime dintr-o circulatie publica



ARHIMAR PROIECT SRL

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

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.

RO80 TREZ 0025 069X XX00 7178, Trezoreria Alba Iulia

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

PR. NR. 420/2024



ARENCO SOLUTIONS SRL

architecture, engineering, construction

- pentru emiterea autorizatiei de construire, se vor prezenta acte care sa ateste rezolvarea juridica a accesului la parcela conform documentatiei de urbanism aprobate;
 - pentru terenul aferent dezvoltarii strazii se va crea parcela distincta, se va schimba categoria de folosinta in „drum”. Parcela se va dona Municipiului Alba Iulia sau se va institui in favoarea Municipiului Alba Iulia servitute de utilitate publica. Indicii urbanistici (POT, CUT) se calculeaza pe parcela ramasa dupa dezmembrare.
 - 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 **7,0m**), cu trotuar cel putin pe o latura; supralargiri pentru manevre de intoarcere la capat
- In acest caz, se elaboreaza si se supune aprobarii PUZ.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

L3 A – cu urmatoarea conditionare:

- stationarea autovehicolelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
- unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale inierbate, avand un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare.
- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea realizarii a cel putin un loc de parcare pentru fiecare locuinta individuala, 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 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

L3 A

- 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;



ARHIMAR PROIECT SRL

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

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.

RO80 TREZ 0025 069X XX00 7178, Trezoreria Alba Iulia

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

PR. NR. 420/2024



ARENCO SOLUTIONS SRL

architecture, engineering, construction

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

L3 A - cu urmatoarele conditionari:

- 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 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

L3 A - 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 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

L3 A

- 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.



ARHIMAR PROIECT SRL

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

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.

RO80 TREZ 0025 069X XX00 7178, Trezoreria Alba Iulia

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

PR. NR. 420/2024



ARENCO SOLUTIONS SRL

architecture, engineering, construction

ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI

L3 A - la autorizarea imprejmuirilor, se va cere acordul (nelegalizat) al vecinului pentru recunoasterea limitelor de proprietate ;

- imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de maxim 1.80 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.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

L3 A - POT maxim = **40%**; fac exceptie terenurile care au PUZ-uri aprobate anterior

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

L3 A

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

Intocmit:

ARH. MIREA IULIAN

