

# **ARHIPROJECT ONE SRL**

Alba Iulia, str. Nazareth IIII, nr. 59, jud. Alba,  
CUI 37379745; J1/375/2017;  
tel. 0723673130; e-mail: [mirea\\_iulian@yahoo.com](mailto:mirea_iulian@yahoo.com)

**PR. NR. 86/2020**

## **PROIECT NR. 86/2020**

### **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI REGLEMENTARE TRAMA STRADALA**

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

**BENEFICIARI: BACIU GRIGORE CORIOLAN, BACIU LILIANA, BACIU SIMINA,  
OPRUTA CRISTINA, STEFAN MONICA NICOLETA, ARION FLORINA EUGENIA,  
SARBU MARIA, SIRBU MARIA, SIRBU CATALIN AUREL**

**PROIECTANT: SC ARHIPROJECT ONE SRL**

#### **COLECTIV DE ELABORARE:**

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

Data: 2021

Exemplar nr. **2**

# ARHIPROJECT ONE SRL

Alba Iulia, str. Nazareth IIII, nr. 59, jud. Alba,  
CUI 37379745; J1/375/2017;  
tel. 0723673130; e-mail: [mirea\\_iulian@yahoo.com](mailto:mirea_iulian@yahoo.com)

PR. NR. 86/2020

## 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 – echipare edilitara | plansa 3 |
| 3. Proprietatea asupra terenurilor               | plansa 4 |

INTOCMIT,  
arh. MIREA IULIAN

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### □ 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

- **DENUMIRE LUCRARE: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI REGLEMENTARE TRAMA STRADALA**
- **Loc. Alba Iulia, Str. Hateg, F.N., jud. Alba**
- **NR. PROIECT: 86/2020**
- **BENEFICIAR: BACIU GRIGORE CORIOLAN, BACIU LILIANA, BACIU SIMINA, OPRUTA CRISTINA, STEFAN MONICA NICOLETA, ARION FLORINA EUGENIA, SARBU MARIA, SIRBU MARIA, SIRBU CATALIN AUREL**
- **FAZA: PUZ**
- **PROIECTANT GENERAL: S. C. ARHIPROJECT ONE S.R.L.**
- **COLECTIV ELABORARE, SUBPROIECTANTII, COLABORATORI:**
  - **URBANISM – arh. MIREA IULIAN**
- **DATA ELABORARII: 2021**

#### □ 1.2. OBIECTUL P.U.Z.

##### **Solicitari ale temei program**

Mentinerea functionalitatii zonificarii **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**, si realizarea unui drum de acces la parcelele propuse cu un profil de 8.00 m, care va face legatura cu strada Hateg.

##### **Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata**

Terenul studiat este amplasat in perimetrul constructibil al municipiului Alba Iulia, si a fost reglementat prin PUZ aprobat cu HCL 52/1996 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;

- PUZ aprobat cu HCL 52/1996.

- 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 în actualul PUZ este identificat prin CF 112200, CF 112953, , S = 7609,00 mp, având categoria de folosință arabil.

## **Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei**

Zona studiată a fost cuprinsă și studiată anterior în PUZ aprobat cu HCL 52/1996 și în PUG aprobat cu HCL 158/2014.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1. EVOLUTIA ZONEI**

#### **Date privind evoluția zonei**

Terenul studiat se află în municipiul Alba Iulia, în partea de nord-vest a acestuia – “Barabant”, cu acces direct din strada Hateg.

#### **Caracteristici semnificative ale zonei, relateate cu evoluția localității**

Întreaga zonă a suferit în ultimii 10 ani un amplu proces de edificare de noi construcții de locuințe individuale. Ca urmare a acestui fapt, au fost elaborate documentații de urbanism care au reglementat local strazi nou create, astfel ca la data actuală este prefigurată o trama strădala majoră a zonei.

#### **Potential de dezvoltare**

Terenul studiat aflându-se în zonă de locuințe individuale are potențial de dezvoltare ca și zonă rezidențială cu locuințe individuale.

### **2.2. INCADRAREA ÎN LOCALITATE**

#### **Poziția zonei față de intravilanul localității**

Ca poziție față de localitate terenul studiat este localizat în intravilanul municipiului Alba Iulia, în zonă “Barabant” cu acces din str. Hateg.

#### **Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general, etc.**

Toate rețelele majore sunt prezente în proximitatea amplasamentului și prezintă posibilități de extindere pentru echiparea amplasamentului studiat.

### **2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**

#### **Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică, relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale**

Terenul studiat este în general plat.

Principalul curs de apă din zonă este râul Ampoi.

Zonă climatică A, zonă seismică 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, 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 propunerea unei strazi de legatura cu strada Izvorului, care sa serveasca ca si acces la loturile propuse.

### **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 in regim izolat, cuplat sau insiruit si anexe aferente conf. **L3A**.

### **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 Barabant 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 retelor 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, canal, 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.

### **Relatia cadrulul natural - cadrul construit**

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

### **Evidentierea riscurilor naturale si antropice**

- nu este cazul

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

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

### **Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie**

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

### **Evidentierea potentialului balnear si turistic – dupa caz**

- nu este cazul

#### **□ 2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI**

##### **Puncte de vedere ale populatiei**

Consultarea populatiei, efectuata prin expunerea planselor pentru consultare publica si analiza in Consiliul local conf. HCL 28/2011 in curs de derulare.

# ARHIPROJECT ONE SRL

Alba Iulia, str. Nazareth IIII, nr. 59, jud. Alba,  
CUI 37379745; J1/375/2017;  
tel. 0723673130; e-mail: [mirea\\_iulian@yahoo.com](mailto:mirea_iulian@yahoo.com)

PR. NR. 86/2020

## 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 terenurile studiate situate in intravilanul localitatii Alba Iulia, realizarea de parcele aferente

- **front la strada minim 16.00 m – suprafata minima parcela 450,00 mp – regim de construire izolat si cuplat;**

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

- realizarea unei strazi de legatura cu strada Hateg care va deservii loturile propuse.

## 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, cu maxim P+1+M niveluri, cu regim de construire cuplat si izolat, conform PUG aprobat cu **HCL 158/2014** pentru terenurile studiate situate in intravilanul localitatii Alba Iulia, realizarea de parcele aferente

- front la strada minim 16.00 m – suprafata minima parcela 450,00 mp – regim de construire izolat si cuplat;

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

- realizarea unei strazi de legatura cu strada Hateg care va deservii loturile propuse.

## 3. PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICA

### □ 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Sa 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  $P_{conv.} = 320 \text{ Kpa}$ , conf. STAS 3300/85, presiuni valabile pentru adancimea de fundare,  $D_f = -2,00 \text{ m}$  si latimea talpii  $B = 1,00 \text{ m}$ .

Seismicitatea conf. normativ P100/2005 este de gradul VII zona "D" avand  $a_g = 0,08 \text{ g}$  si  $T_c = 0,7 \text{ sec}$ .

# ARHIPROJECT ONE SRL

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

CUI 37379745; J1/375/2017;

tel. 0723673130; e-mail: [mirea\\_iulian@yahoo.com](mailto:mirea_iulian@yahoo.com)

PR. NR. 86/2020

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 4.00-:-6.00 m in functie de configuratia reliefului subteran al fundamentului tertiar.

## □ 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 7609,00 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 actualul PUZ.

Lucrari majore prevazute in zona sunt constructiile private de locuinte.

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

## □ 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

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

## □ 3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

### **Organizarea circulatiei si a transportului in comun**

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

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

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

- imbunatatirea elementelor geometrice la traseele existente;
  - 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.



# ARHIPROJECT ONE SRL

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

CUI 37379745; J1/375/2017;

tel. 0723673130; e-mail: [mirea\\_iulian@yahoo.com](mailto:mirea_iulian@yahoo.com)

PR. NR. 86/2020

Prin actualul PUZ se propune mentinerea retelei de strazi existente precum si propunerea unei strazi din str. Hateg, prin intermediul careia se va face accesul la loturile propuse cu un propfil de 8.00 m (6.00 m carosabil si trotuar de 1.00 m de o parte si alta a carosabilului).

## 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 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 si izolat, conform PUG aprobat cu HCL 158/2014,**

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 cuplat si izolat,**

**- front la strada minim 16.00 m – suprafata minima parcela 450,00 mp – regim de construire izolat si cuplat;**

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 modernizate.

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

- fata de strada Hateg si strada propusa a terenului studiat cladirile se vor amplasa retrase cu **3.00 m si respectiv 5.00 m**
- Fata de limitele laterale ale parcelei, cladirile se vor amplasa, la minim 0.60 m, respectand **HCL 106/2009** si Cod Civil.
- Fata de limita spate a lotului se va respecta o retragere de 3.00 m.
- **Lotul constructibil va avea suprafata minima de 450,00 mp pentru locuinte in regim de construire izolat sau cuplat si front minim la strada de 16.00 m.**
- **POT EXISTENT si mentinut = 40%**
- **CUT EXISTENT si mentinut = 1.2**

# ARHIPROJECT ONE SRL

Alba Iulia, str. Nazareth IIII, nr. 59, jud. Alba,  
CUI 37379745; J1/375/2017;  
tel. 0723673130; e-mail: [mirea\\_iulian@yahoo.com](mailto:mirea_iulian@yahoo.com)

PR. NR. 86/2020

## Bilant Teritorial

| BILANT TERITORIAL                                                                                                                                                      |          |     |         |       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----|---------|-------|
| ZONE FUNCTIONALE                                                                                                                                                       | EXISTENT |     | PROPUS  |       |
|                                                                                                                                                                        | mp       | %   | mp      | %     |
| SUPRAFATA ZONEI REGLEMENTATE din care:                                                                                                                                 | 7609.00  | 100 | 7609.00 | 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 | 7609.00  | 100 | 7609.00 | 100   |
| 1. L3A - ZONA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE din care:                                                                                                                     | -        | -   | 6466.50 | 84.98 |
| SUPRAFATAAFERENTA LOCUINTELOR SI ANEXELOR ACESTORA                                                                                                                     | -        | -   | 4092.50 | 53.78 |
| ZONA DESTINATAACCESULUI LA LOT SI ZONA VERDE                                                                                                                           | -        | -   | 2374.00 | 31.81 |
| 2. Cr - ZONA CAILOR DE COMUNICATIE RUTIERA din care:                                                                                                                   | -        | -   | 1142.00 | 15.00 |
| SUPRAFATAAFERENTA DRUMURILOR                                                                                                                                           | -        | -   | 872.40  | 11.46 |
| SUPRAFATAAFERENTA TROTUARELOR                                                                                                                                          | -        | -   | 269.60  | 3.54  |

### □ 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 rețeaua de alimentare cu apa existenta in zona.

##### Canalizarea apelor uzate menajere

Canalizarea apelor uzate menajere se va rezolva in sistem centralizat prin extinderea rețelei de canalizare existenta in apropierea zonei studiate.

##### Alimentarea cu gaze naturale

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

#### 3.6.2. Alimentarea cu energie electrica

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

#### 3.6.3. Telecomunicatii

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

#### 3.6.4. Incalzirea

Incălzirea spațiilor nou create se va face prin intermediul centralelor termice proprii care vor funcționa pe combustibil solid lemn sau gaz .

#### 3.6.5. Salubritate

Colectarea deșeurilor menajere se va face de către firma de salubritate a orașului 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

### **Epurarea si preepurarea apelor uzate**

- apele uzate menajere care vor rezulta in urma locuirii zonei studiate vor fi deversate in reseaua de canalizare existenta in apropiere care se va extinde pana la amplasamentul studiat.

### **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 protective a acestora.

### **Refacerea peisagistica si reabilitare urbana**

Nu este cazul

### **Valorificarea potentialului turistic si balnear dupa caz**

Nu este cazul

# ARHIPROJECT ONE SRL

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

CUI 37379745; J1/375/2017;

tel. 0723673130; e-mail: [mirea\\_iulian@yahoo.com](mailto:mirea_iulian@yahoo.com)

PR. NR. 86/2020

## **Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și a rețelelor edilitare majore**

Disfuncționalitățile din domeniul căilor de comunicație și a rețelelor edilitare vor fi diminuate sau eliminate prin realizarea unui sistem rectangular de strazi echipate corespunzător cu rețele tehnico – edilitare.

### **□ 3.8. Obiective de utilitate publică**

Pentru crearea strazii nou propuse se propune ca terenul aferent aflat în proprietatea privată a beneficiarilor cu suprafața de 1142,00 mp, după parcelare, categoria de folosință să îi fie schimbată din arabil în drum. Dacă beneficiarii doresc, după aprobarea PUZ-ului, terenurile aferente strazilor pentru dezvoltare și creare străda pot fi cedate primăriei – domeniu public.

## **4. CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE**

Prin actualul Planul Urbanistic Zonal va fi reglementată menținerea zonificării L3A - zona de locuințe individuale și semicolective, cu maxim P+1+M niveluri, în regim de construire cuplat și izolat, lot minim 450,00 mp și front minim la strada de 16.00 m și realizarea unui drum de acces la parcele din str. Hateg.

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

**Intocmit:**  
**ARH. MIREA IULIAN**

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE  
LOCUINTE INDIVIDUALE SI REGLEMENTARE TRAMA  
STRADALA**

Loc. Alba Iulia, Str. Hateg, 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 imprejmui

**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:

#### **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI REGLEMENTARE TRAMA STRADALA**

Loc. Alba Iulia, Str. Hateg, F.N., 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.
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal – elaborat de Institutul National de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism si Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCURESTI indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr.176/N/16.08.2000.
- Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al documentatiilor de urbanism pentru zone construite protejate – proiect, elaborat de Institutul National de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism si Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCURESTI indicativ GM 011-2000, octombrie 2000.
- Legea 350/2001 actualizata in 2017 si legea 50/91 actualizata in 2017.

# ARHIPROJECT ONE SRL

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

CUI 37379745; J1/375/2017;

tel. 0723673130; e-mail: [mirea\\_iulian@yahoo.com](mailto:mirea_iulian@yahoo.com)

PR. NR. 86/2020

- Reglementările cuprinse în P.U.G., și în prevederile regulamentului local de urbanism aferent P.U.G.-ului aprobat, precum și celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

2.2. Regulamentul local de urbanism detaliază prevederile Regulamentului general de urbanism în conformitate cu condițiile specifice fiecărei zone.

2.3. În cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobate conform legii (toate documentațiile care au stat la baza elaborării P.U.Z.).

## Articolul 3. Domeniul de aplicare

3.1. Regulamentul local de urbanism stabilește normele obligatorii pentru autorizarea executării, modificării sau demolării construcțiilor.

3.2. Prezentul Regulament se referă la terenul aflat la strada Hateg, parte din unitatea teritorială de referință **UTR L subzona L3A**.

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

- **domeniul privat L3A**, pe care urmează a fi amplasate locuințele familiale în regim de construire izolat, cuplat sau insiruit, cu regim de înălțime **P+1+M**;
- **zona domeniului privat alocat circulațiilor**, reprezentat de strazile de acces în zona.

## II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR ÎN ZONA STUDIATĂ

### Articolul 4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și păstrarea patrimoniului natural și construit.

#### 4.1 Terenuri Agricole în 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 Suprafețe împadurite

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.

### **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. 119/2010), 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.  **$POT = \frac{Sc}{St} \times 100$**

**POT propus = 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 $\frac{1}{2}$  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.

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 Hateg si strada propusa a terenului studiat, cladirile se vor amplasa retrase cu **3.00 m si respectiv 5.00 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 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.

## **Amplasarea locuintelor izolate unele fata de altele pe aceiasi parcela se va face astfel:**

- **A doua locuinta de pe parcela se va amplasa fata de prima locuinta de pe parcela proprie la o distanta egala cu jumatatea inaltimii la cornisa a constructiei existente, dar nu mai putin de 3.00 m.**

**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:**

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

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 (0,60 m) 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.**

# ARHIPROJECT ONE SRL

Alba Iulia, str. Nazareth III<sup>le</sup>, nr. 59, jud. Alba,  
CUI 37379745; J1/375/2017;  
tel. 0723673130; e-mail: [mirea\\_iulian@yahoo.com](mailto:mirea_iulian@yahoo.com)

PR. NR. 86/2020

## Articolul 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

**Pentru terenul aferent modernizării și dezvoltării strazilor existente și realizării strazi propuse 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.

### 7.2 Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

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

**Strada Hateg propusa spre modernizare conf PUZ aprobat cu HCL148/2020 (preluata ca si profil 8.00 m) si strada nou propusa prin actualul PUZ sunt prevazute cu trotuare pietonale.**

**Prin actualul PUZ se propune mentinerea rețelei de strazi existente precum și propunerea unei strazi din str. Hateg, prin intermediul careia se va face accesul la loturile propuse cu un profil de 8.00 m (6.00 m carosabil și trotuar de 1.00 m pe ambele părți ale carosabilului).**

## Articolul 8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

### 8.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executării construcțiilor este permisă în următoarele condiții: la toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 119/2010), precum și prevederile Codului Civil.

### 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 privați.**

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.

# ARHIPROJECT ONE SRL

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

CUI 37379745; J1/375/2017;

tel. 0723673130; e-mail: [mirea\\_iulian@yahoo.com](mailto:mirea_iulian@yahoo.com)

PR. NR. 86/2020

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

**Lot minim 450 mp pentru locuinte in regim de construire individual si cuplat si front minim la strada de 16.00 m.**

| Regimul de construire | Dimensiune minima |                   |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
|                       | Suprafata - mp.   | Front m.          |
|                       | L3A               | L3A               |
| Izolată               | 450 mp            | 16 m – pentru lot |
| Cuplat                | 450 mp            | 16 m – pentru lot |

**Pentru terenul aferent modernizarii si dezvoltarii strazilor existente si realizarii strazi propuse 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.

### 9.2. Înălțimea construcțiilor

Înălțimea la streasina sau atic a cladirilor propuse va fi de maxim 9.00 m, pentru regim de înălțime P+1+M.

Înălțimea la streasina sau atic a cladirilor propuse va fi de maxim 6.00 m, pentru regim de înălțime P+M.

Înălțimea la coama a cladirilor propusa va fi de maxim 12.00m

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

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

# ARHIPROJECT ONE SRL

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

CUI 37379745; J1/375/2017;

tel. 0723673130; e-mail: [mirea\\_iulian@yahoo.com](mailto:mirea_iulian@yahoo.com)

PR. NR. 86/2020

Pentru cladirile cu nivel mansarda sunt permise lucarne. Acestea vor avea inaltime maxima la minim 1/3 din inaltimea acoperisului, sub coama.

## 9.3. Aspectul exterior al constructiilor

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 si invelitoare:

Cladirile propuse vor avea invelitoare tip sarpanta cu:

- acoperis in doua sau patru ape pentru cladirile izolate sau cuplate
- nu sunt premise invelitorile cu rupere de panta, cu ape inegale sau coame descentrate
- nu sunt premise acoperisurile tip terasa circulabila/necirculabila

### 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.

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

### 10.1. Parcaje.

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură 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. Imprejuririle** vor fi realizate de fiecare pentru jumatate din lungimea gardurilor comune la buna intelegere cu vecinul. In cazul divergentelor se aplica prevederile Codului Civil.

**Imprejurirea** 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.**

# ARHIPROJECT ONE SRL

Alba Iulia, str. Nazareth IIII, nr. 59, jud. Alba,  
CUI 37379745; J1/375/2017;  
tel. 0723673130; e-mail: [mirea\\_iulian@yahoo.com](mailto:mirea_iulian@yahoo.com)

PR. NR. 86/2020

## 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 si sa fie la cel putin 15 m de ferestrele locuintelor.

## 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 si cuplat**

**L3A – Cr Subzona circulatii pietonale si parcaje**

**L3A – Zv Subzona spatii verzi**

- zona cu loturi minime construibile de **450 mp pentru locuinte in regim de construire individual sau cuplat**, in regim de inaltime: **P+1+M**

#### **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.

#### **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.

# ARHIPROJECT ONE SRL

Alba Iulia, str. Nazareth III, nr. 59, jud. Alba,  
CUI 37379745; J1/375/2017;  
tel. 0723673130; e-mail: [mirea\\_iulian@yahoo.com](mailto:mirea_iulian@yahoo.com)

PR. NR. 86/2020

## 3- Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

- 3.1. - Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii;
- 3.2. - Reguli cu privire la asigurarea acceselor 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 imprejurii.

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

#### **L Zona rezidentiala**

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

**L3A – Cr Subzona circulatiei pietonale si parcaje**

**L3A – Zv Subzona spatii verzi**

#### **C Zona cai de comunicatie rutiera**

**Cr – Subzona strazi, circulatie auto si pietonala**

**1.2.** Functiunea dominanta a zonei: este zona rezidentiala pentru construire locuinte individuale realizate in regim de construire izolat, cuplat sau insiruit.

### 2. Utilizare functionala

#### 2.1. Utilizari permise.

Sunt admise urmatoarele utilizari:

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

#### 2.2. Utilizari permise cu conditii

- se admite masardarea 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 arie desfasurata construita, sa aiba o raza de servire de 250 m, sa nu aiba program peste ora 22.00 si sa nu genereze transporturi grele.



# ARHIPROJECT ONE SRL

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

CUI 37379745; J1/375/2017;

tel. 0723673130; e-mail: [mirea\\_iulian@yahoo.com](mailto:mirea_iulian@yahoo.com)

PR. NR. 86/2020

- pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geologice in vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a masurilor de stabilizare a terenului si a conditiilor de realizare a constructiilor, infrastructurii, amenajarilor si plantatiilor;

## **2.3. Utilizari interzise:**

- 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 inactivitate;
- anexe pentru cresterea animalelor, pentru productie si subzistenta;
- depozitare en-gros;
- depozitare de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare, a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice si din Cetate;
- spalatorii chimice, cu exceptia punctelor de primire-predare;
- statii de carburanti si spalatorii auto;
- lucrari de terasamente de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

## **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 Hateg si strada propusa a terenului studiat, cladirile se vor amplasa retrase cu **3.00 m si respective 5.00 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 3,00 m de aceasta.

**Amplasarea constructiei in interiorul parcelei se va face:**

**Pentru locuinta izolata:**



# ARHIPROJECT ONE SRL

Alba Iulia, str. Nazareth IIII, nr. 59, jud. Alba,  
CUI 37379745; J1/375/2017;  
tel. 0723673130; e-mail: [mirea\\_iulian@yahoo.com](mailto:mirea_iulian@yahoo.com)

PR. NR. 86/2020

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

- *Distanța dintre fatada nevitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi de 0.60 m (pentru intretinere și intervenție) sau H/2, dar nu mai puțin de 3.00 m, fata de fatada vitrată a construcției de pe parcela alaturată.*
- *Jumatate din înălțimea la cornisa a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt fata de teren, dar nu mai puțin de 3.00 m, fata de cealaltă limita laterală a parcelei și fata de limita posterioară a parcelei.*

## **Pentru locuinta cuplata:**

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

- *Jumatate din înălțimea la cornisa a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt fata de teren, dar nu mai puțin de 3.00, fata de limita laterală a parcelei pe care nu se realizează cuplarea și fata de limita posterioară a parcelei.*

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

**În cazul în care distanța dintre fatada vitrată a unei locuințe (spații cu destinație de locuire) și fatada celeilalte clădiri nu este egală sau mai mare cu înălțimea celei mai înalte dintre cele două clădiri conf Ordin M.S. 119, anexa 1 art.3, se va elabora studiu de însoțire)**

## **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 pastreze distanțele fata de vecini (0,60 m) limite laterale și spate, iar fata de clădirile de pe parcela proprie acestea se vor amplasa la o distanță egală cu jumătatea înălțimii la cornisa a construcției existente dar nu mai puțin de 3.00 m.**

## **3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

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

### **Accese carosabile**

- toate locuințele vor avea prevăzute accese carosabile care să respecte normele tehnice;
- în interiorul parcelelor se vor prevedea spațiile de parcare necesare, pentru a evita parcarea autovehiculelor pe drumurile publice;
- accesele vor fi directe.

### **Accese pietonale**

- se vor prevedea accese pietonale la toate locuințele; se vor prevedea facilități pentru circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

# ARHIPROJECT ONE SRL

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

CUI 37379745; J1/375/2017;

tel. 0723673130; e-mail: [mirea\\_iulian@yahoo.com](mailto:mirea_iulian@yahoo.com)

PR. NR. 86/2020

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 Hateg, si a strazilor reglementate prin PUZ-uri aprobate din zona etc.)

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 existente aprobate prin PUZ aprobat cu HCL 148/2020 precum si propunerea unei strazi din str. Hateg, prin intermediul careia se va face accesul la loturile propuse cu un profil de 8.00 m (6.00 m carosabil si trotuar de 1.00 m pe ambele parti ale carosabilului).**

### 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 L3A** - 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
- adancimea mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei
- pastrarea traseelor si prospectului circulatiilor conform PUZ
- sunt considerate loturi construibile numai loturile care se incadreaza in prevederile aliniatului precedent.

| Regimul<br>construire | de | Dimensiune minima |          |
|-----------------------|----|-------------------|----------|
|                       |    | Suprafata mp.     | Front m. |
|                       |    | L3A               | L3A      |

# ARHIPROJECT ONE SRL

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

CUI 37379745; J1/375/2017;

tel. 0723673130; e-mail: [mirea\\_iulian@yahoo.com](mailto:mirea_iulian@yahoo.com)

PR. NR. 86/2020

|         |        |                   |
|---------|--------|-------------------|
| Izolată | 450 mp | 16 m – pentru lot |
| cuplat  | 450 mp | 16 m – pentru lot |

## Procentul de ocupare al terenului

Toate construcțiile și amenajările necesare se vor realiza în limita teritoriului propus pentru zona de construire locuințe, conform propunerilor din P.U.Z., cu rezolvarea regimului juridic, conform prevederilor legale.

POT - reprezintă raportul dintre suprafața construită la sol și suprafața lotului.

Suprafața construită la sol reprezintă aria secțiunii orizontale a clădirii la cota  $\pm 0,00$  a parterului, măsurată pe conturul exterior al peretilor.

Autorizarea lucrărilor de construcții, extinderi, supraetajări, modernizări, este permisă cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească **40%** (POT max.).

CUT - reprezintă raportul dintre suma suprafețelor desfășurate ale tuturor nivelelor supraterane și suprafața totală a terenului.

Coeficientul de ocupare a terenului nu va depăși valoarea de **1.2** (CUT max.).

## 3.5. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi.

Grădinile din fața și spatele casei vor putea fi plantate cu arbori și pomi fructiferi. Pomi plantati vor trebui să aibă coroana în întregime în curtea proprietarului. În fiecare primăvară proprietarul este obligat să taie crengile ce depășesc limita proprietății.

Împrejmuirea se execută pe terenul propriu, cu stalpii pe terenul propriu și cu scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu.

Gărdurile spre stradă vor fi transparente, **vor avea  $H_{min} = 1.50$  m și  $H_{max} = 2,20$  m înălțime din care soclul opac de  $h_{max} = 0.40$  m** și pot fi dublate de gard viu.

Gărdurile spre limitele separative vor **avea  $H_{max} = 2,20$  m**.

## V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Planșele care cuprind delimitarea și repartitia unităților teritoriale de referință în teritoriu fac parte integrantă din Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. -ului de față.

### ▪ UNITATEA TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ - U.T.R. L3A

**CARACTER PREDOMINANT – ZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI SEMICOLECTIVE ÎN REGIM DE CONSTRUIRE IZOLAT sau CUPLAT.**

**Prin acest Plan Urbanistic Zonal se menține unitatea teritorială de referință stabilită în cadrul PUG aprobat cu HCL 158/2014.**

**UTR L3A – Zona locuințe individuale și semicolective în regim izolat sau cuplat cu maxim S+P+1+M niveluri.**

Intocmit:

ARH. MIREA IULIAN

### **3. Raport de specialitate**

**Beneficiar:** BACIU GRIGORE CORIOLAN, BACIU LILIANA, BACIU SIMINA, OPRUTA CRISTINA, STEFAN MONICA NICOLETA, ARION FLORINA EUGENIA, SIRBU MARIA, SIRBU CATALIN AUREL

Solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia:

**Avizarea** Documentatiei de urbanism faza PUZ: ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI REGLEMENTARE TRAMA STRADALA

**Adresa:** ALBA IULIA, STR. HATEG, FN

**Proiectant:** SC ARHIPROJECT ONE SRL

**Obiectul documentatiei de urbanism:** prin prezentul PUZ se propune Mentinerea functionalitatii zonificarii 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, si realizarea unui drum de acces la parcelele propuse cu un profil de 8.00 m, care va face legatura cu strada Hateg.

### **REGLEMENTARI URBANISTICE EXISTENTE (IN VIGOARE):**

#### **1. Regimul juridic**

**Amplasament:** intravilanul municipiului Alba Iulia

**Natura proprietatii:** privata a persoanelor fizice

**Situri arheologice/monumente istorice:** Imobilul nu este inclus in listele monumentelor istorice sau in zona de protectie a acestora.

**Alte observatii relevante:** Terenul este amplasat in imediata vecinatate a raului Ampoi.

#### **2. Regimul economic**

**Folosinta actuala:** arabil, S= 7609 m<sup>2</sup>

**U.T.R.:** L3A – zona de locuinte individuale si semicolective, cu maxim P+1+M niveluri, situate in afara arilor protejate, in regim de construire insiruit, cuplat si izolat.

**Utilizari admise principale:** locuire

#### **3. Regimul tehnic**

**Caracteristici ale parcelelor:** se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

- min 12 m pentru regimul de construire izolat si cuplat, iar suprafata min 200 m
- min 8 m pentru regimul de construire insiruit, iar suprafata minima 150 m/fiecare locuinta

**Amplasarea cladirilor fata de aliniament:** cladirile se vor retrage de la aliniament cu distanta dominanta pe fronturile strazii: retrageri de minim 5.0 metri, 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 5.0 metri pentru a permite in viitor parcare a celei de a doua masini si pentru a permite plantarea 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)

Garajele se vor retrage cu minim 6,0m de la aliniament, pentru a permite parcare în fața a unui autoturism.

### **Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare:**

Pentru locuinta izolată :

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina si picătura stresinii;
- distanța între fațada nevitrată a construcției si limita laterală a parcelei va fi 0,60 m pentru întreținere si intervenție sau  $h/2$  dar nu mai puțin de 3,0 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 3,0 m, 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 cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0 m, 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 cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de limita posterioară a parcelei;

Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 3,0m, iar lungimea calcanului rezultat să nu depășească 6,0m si se vor retrage cu cel puțin 5,0m de la limitele posterioare ale parcelei.

### **Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela:**

Pentru 2 locuinte izolate una față de alta :

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii;
- distanța între fațada nevitrată a construcției si limita laterală a parcelei va fi 0,60 m pentru întreținere si intervenție sau  $h/2$ , dar nu mai puțin de 3 m, față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;

- distanța între fațada vitrată a construcției si limita laterală si posterioară a parcelei va fi jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m;

- jumătate din înălțimea la cornișă a construcției celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0 m, față de cealaltă construcție.

Pentru 2 locuinte cuplate una față de alta, cu fațadele laterale :

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii;
- jumătate din înălțimea la cornișă a fiecărei construcții, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0 m, 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 reprezintă jumătate din cota (în adâncime) a construcției celei mai avansate la stradă.

Pentru 2 locuinte cuplate una față de alta, la fațada posterioară a primei locuinte :

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

- distanța față de cealaltă limită laterală a parcelei va fi de min. 5,5 m;

- jumătate din înălțimea la cornișă a construcției din spate, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de limita posterioară a parcelei;

### **Circulații si accese:**

- accesul se face din strazile reglementate.
- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,5 metri lățime dintr-o circulație publică
- pentru emiterea autorizației de construire, se vor prezenta acte care să ateste rezolvarea juridică a accesului la parcela conform documentației de urbanism aprobate;
- pentru terenul aferent dezvoltării străzii se va crea parcela distinctă, se va schimba categoria de folosință în „drum”.

#### **Stationarea autovehiculelor:**

- stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale înierbate, având un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare.
- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea realizării a cel puțin un loc de parcare pentru fiecare locuință individuală, pe terenul propriu.
- se va avea în vedere realizarea pe lot a garajelor, fie izolat, fie în cadrul locuinței (la parter , demisol sau subsol) sau a parcajelor la domiciliu.

#### **Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:** P+1+M

- 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 insiruit sau cuplat;

#### **Condiții de echipare edilitară:** toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la rigole sau la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă a apelor meteorice;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV, a aparatelor de aer condiționat și a ventilațiilor turbo de la centrala termică;

#### **Spații libere și plantate:**

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

**POT max:** 40%

**CUT max:** pentru înalțimi P = 0,4 ; Pentru înalțimi P+1 +M = 1,2 mp.

### **REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE PRIN DOCUMENTATIE:**

#### **1. Regimul juridic**

**Amplasament:** intravilanul municipiului Alba Iulia

**Natura proprietatii:** privata a persoanelor fizice

**Situri arheologice/monumente istorice:** Imobilul nu este inclus in listele monumentelor istorice sau in zona de protectie a acestora.

**Alte observatii relevante:** Terenul este amplasat in imediata vecinatate a raului Ampoi.

## 2. Regimul economic

**Folosinta actuala:** arabil,  $S = 7609 \text{ m}^2$

**U.T.R.: L3A** – zona de locuinte individuale si semicolective, cu maxim P+1+M niveluri, situate in afara ariilor protejate, in regim de construire insiruit, cuplat si izolat.

**Utilizari admise principale:** locuire

## 3. Regimul tehnic

**Caracteristici ale parcelelor:** se considera construibile parcelele care au acces dintr-un drum deschis circulatiei publice si indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

| Regimul de construire | Dimensiune minima |                   |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
|                       | Suprafata - mp.   | Front m.          |
|                       | L3A               | L3A               |
| Izolat                | 450 mp            | 16 m – pentru lot |
| Cuplat                | 450 mp            | 16 m – pentru lot |

**Amplasarea cladirilor fata de aliniament:** fata de strada Hateg si strada propusa a terenului studiat, cladirile se vor amplasa retrase cu 3.00 m si respectiv 5.00 m.

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.

**Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare:**

Pentru locuinta izolata:

- 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:

- 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.

**Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela:** A doua locuinta de pe parcela se va amplasa fata de prima locuinta de pe parcela proprie la o distanta egala cu jumatatea inaltimii la cornisa a constructiei existente, dar nu mai putin de 3.00 m.

Anexele, in cazul in care se constituie in cladiri independente, vor fi amplasate obligatoriu in spatele locuintei, la o distanta de minim 3 m de aceasta.

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

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

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

Numărul de locuri de parcare minim necesar astfel: un loc de parcare - pentru fiecare locuință;

Suprafețele ocupate la sol de garaje se iau în calcul la stabilirea procentului de ocupare a terenului.

Suprafețele ocupate la sol de parcaje se iau în calcul la stabilirea procentului de mineralizare a terenului, cu excepția parcajelor realizate cu dale înierbate.

**Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:** Înălțimea la streșină sau atic a clădirilor propuse va fi de maxim 9.00 m, pentru regim de înălțime P+1+M.

Înălțimea la streșină sau atic a clădirilor propuse va fi de maxim 6.00 m, pentru regim de înălțime P+M.

Înălțimea la coama a clădirilor propuse va fi de maxim 12.00m

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.

**Condiții de echipare edilitară:** 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 privați.

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 rețelilor 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 rețelilor edilitare subterane.

**Spații libere și plantate:** Grădinile din față și din spatele casei vor putea fi plantate cu arbori și pomi fructiferi. Pomii plantați vor trebui să aibă coroana în întregime în curtea proprietarului. În fiecare primăvară proprietarul este obligat să taie crengile ce depășesc limita proprietății.

**POT max:** 40%

**CUT max:** 1.2

*Punctul de vedere al serviciului de urbanism privind **Raportul informării și consultării publicului:** Documentația care atestă parcurgerea etapei de informare și consultare a publicului va fi prezentată la aprobare conform legislației în vigoare; documentația intruneste condițiile de avizare.*

**AVIZ Comisia de organizare și dezvoltare urbanistică: FAVORABIL**

Data: 15.02.2021

Condiții: nu sunt.

**AVIZ Comisia tehnică de urbanism: FAVORABIL**

Data: 11.02.2021

Condiții: nu sunt.

Alba Iulia, 19.02.2021

*p. Arhitect Șef,*  
**Alexandru Romanitan**

*Intocmit,*  
**Andrei Szakacs**





## LEGENDA

### I. LIMITE

- Limita zonei studiate
- Limita de proprietate propusa
- Retragerea fata de limita strada
- Retragere limita laterala si apate

### II. ZONIFICARE FUNCTIONALA

L3A - Subzona locuintelor individuale si semicolective cu P, P+1 si P+1+M niveluri in regim de constructii inisuit, cuplat si izolat situate in afara arilor protejate

POTmax = 40% CUTmax = 1.2

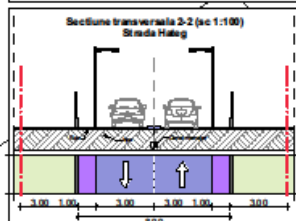
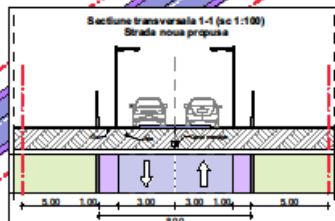
Zona aferenta locuintelor si anexelor acestora S+P+E+M

### III. ZONE DE PROTECTIE - INTERDICTIE

Zona aferenta domeniului privat, cu interdictie definitiva de constructii, utilizata pentru amenajarea spatiilor verzi

### IV. CAI DE COMUNICATIE RUTIERA - Cr

- Strada noua propusa
- Cai de comunicatie rutiera - strada existente
- Trotuar existent
- Trotuar propus



## BILANT TERITORIAL

| ZONE FUNCTIONALE                                                                                                                                                       | EXISTENT |     | PROPUSE |       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----|---------|-------|
|                                                                                                                                                                        | mp       | %   | mp      | %     |
| SUPRAFAȚA ZONEI REGLEMENTATE din care:                                                                                                                                 | 7809.00  | 100 | 7809.00 | 100   |
| L3A - Subzona locuintelor individuale si semicolective cu P, P+1 si P+1+M niveluri in regim de constructii inisuit, cuplat si izolat situate in afara arilor protejate | 7809.00  | 100 | 7809.00 | 100   |
| 1. L3A - ZONA PENTRU CONSTRUIRE LOCUIŢE de case                                                                                                                        | -        | -   | 6468.50 | 84.58 |
| SUPRAFAȚA ZONEI LOCUIŢE de case                                                                                                                                        | -        | -   | 4668.50 | 59.78 |
| 2. Cr - ZONA CALII DE COMUNICATIE RUTIERA din care:                                                                                                                    | -        | -   | 2340.50 | 31.81 |
| SUPRAFAȚA ZONEI CALII DE COMUNICATIE RUTIERA                                                                                                                           | -        | -   | 2340.50 | 31.81 |
| SUPRAFAȚA ZONEI TROTUARILOR                                                                                                                                            | -        | -   | 399.00  | 5.12  |

SC ARHIPROJECT ONE SRL

Adresa: Str. 19, Nr. 55, Alba Iulia, Jud. Alba  
CUI: 20277700, N. 19.12.2017, N. 07.02.2018

Denumirea proiectului:  
ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU  
CONSTRUIRE LOCUIŢE INDIVIDUALE SI  
REGLEMENTARE TRAMSA STRADALE  
Loc. Alba Iulia, Str. Hateg, P.N. Jud. Alba

Scara: 1:500  
Data: 2018  
Proiectant: Ing. HANCIU LARIU

Beneficiar:  
BACIU GRIGORE CORIOLAN, BACIU LILIANA, BACIU SIMINA,  
OPRUTA CRISTINA, STEFAN MONICA NICOLETA, ARION FLORINA  
EUGENIA, SARBU MARIA, SIRBU MARIA, SIRBU  
CATALIN AUREL  
CF 112953, Nr. Topo. 112953  
S teren = 4052.00 mp  
CF 112200, Nr. Topo. 112200  
S teren = 3557.00 mp  
S total = 7609 mp

Regimul de construire

| Dimensiune minima PROPUSE |             |
|---------------------------|-------------|
| suprafata mp.             | front metri |
| cuplat                    | 450 16      |
| izolat                    | 450 16      |

Nr. pt. 02