

## **SC ARHIPROJECT ONE SRL**

Loc. Alba Iulia, Str. Nazareth Ilit, Nr.59, jud. Alba

Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969

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

**PR. NR. 34/2019**

---

## **PROIECT NR. 34/2019**

**ELABORARE PUZ PENTRU REGLEMENTARE ZONA MIXTA -  
MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE APROBATE CU HCL 195  
art.8 din 28.05.2013**

**Loc. Alba Iulia, Intravilan, Str. Elixirului, F.N., jud. Alba**

**BENEFICIARI: BORZA DORU CONSTANTIN LEANDRU**

**PROIECTANT : SC ARHIPROJECT ONE SRL**

**COLECTIV DE ELABORARE:**

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

Data: 2019

Exemplar nr. **1**

# SC ARHIPROJECT ONE SRL

Loc. Alba Iulia, Str. Nazareth Ilit, Nr.59, jud. Alba  
Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969  
e-mail: [mirea\\_iulian@yahoo.com](mailto:mirea_iulian@yahoo.com)

PR. NR. 34/2019

## BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

### PIESE SCRISE

#### MEMORIU DE PREZENTARE

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

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

##### PIESE DESENATE

- |                                                  |          |
|--------------------------------------------------|----------|
| 1. Incadrarea in teritoriu                       | plansa 0 |
| 2. Situatie 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 PUZ PENTRU REGLEMENTARE ZONA MIXTA - MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE APROBATE CU HCL 195 art.8 din 28.05.2013**
- **NR. PROIECT :** 34/2019
- **BENEFICIAR :** BORZA DORU CONSTANTIN LEANDRU
- **ADRESA OBIECTIV :** LOC. ALBA IULIA, Intravilan, Str. Elixirului, F.N., jud. Alba, JUD ALBA
- **FAZA :** PUZ
- **PROIECTANT GENERAL:**  
S. C. ARHIPROJECT ONE S.R.L.
- **COLECTIV ELABORARE, SUBPROIECTANTII, COLABORATORI:**
  - **URBANISM** – arh. MIREA IULIAN
- **DATA ELABORARII:** 2019

### **1.2. OBIECTUL P.U.Z.**

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

##### **Se doreste :**

- Modificarea zonificarii **LM - subzona L1** pentru lotul 1 de colt in suprafata de **1208 mp in UTR ISb - zona mixta institutii si servicii** cu S+Ds, P+1 sau S+D+P+E, Lot minim 1000 mp - 5%, in vederea construirii unei clinici medicale.
- Mentinerea functionalitatii zonei **LM - subzona L1** a locuintelor individuale cu confort sporit cu S+Ds, P+1 sau S+P+E conform PUZ aprobat cu **HCL 195/2013 pentru lotul 2** in suprafata de 1000 mp (Lot minim 1000 mp - 5%) Conform plansei nr.2

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

Terenul studiat este amplasat in perimerul construibil al municipiului ALBA IULIA, si a fost reglementat prin PUZ aprobat cu HCL 195, art.8 din 28.06.2013 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 SEIGAU aprobat cu HCL 195, art.8 din 28.06.2013
- 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

**2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

□ **2.1. EVOLUTIA ZONEI**

**Date privind evolutia zonei**

Terenurile studiate se afla in municipiul ALBA IULIA, in partea de vest a acestuia in zona de versant, cu acces direct din strada Elixirului, Str. Ana Aslan.

**Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii**

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

□ **2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE**

**Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii**

Ca pozitie fata de localitate terenurile studiate sunt localizate in intravilanul municipiului Alba Iulia, la intersectia strazilor Ana Aslan cu Str. Elixirului, accesul se face din Strada Elixirului.

**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 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 plat.

Principalul curs de apa din zona este raul Mures.

Zona climatica A, zona seismica D.

□ **2.4. CIRCULATIA**

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

# SC ARHIPROJECT ONE SRL

Loc. Alba Iulia, Str. Nazareth Ilit, Nr.59, jud. Alba  
Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969  
e-mail: [mirea\\_iulian@yahoo.com](mailto:mirea_iulian@yahoo.com)

PR. NR. 34/2019

Conform analizei documentatiilor faza PUD si PUZ aprobate pe zona respective, 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 propuse prin PUZ aprobat cu HCL 195, art.8 din 28.06.2013.

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

In zona predominant este transportul rutier.

Se impune modernizarea retelei de strazi din zona studiata.

## □ 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

### **Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata**

Categorie de folosinta a terenului studiat: *teren arabil*

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

### **Relationari intre functiuni**

Conform P.U.G., in zona predomina constructii de locuinte individuale in regim de construire izolat si anexe aferente conf. Subzonei **L1** .

### **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.

### **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.

## □ 2.6. ECHIPAREA EDILITARA

### **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

## □ 2.7. PROBLEME DE MEDIU

# SC ARHIPROJECT ONE SRL

Loc. Alba Iulia, Str. Nazareth Illit, Nr.59, jud. Alba  
Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969  
e-mail: [mirea\\_iulian@yahoo.com](mailto:mirea_iulian@yahoo.com)

PR. NR. 34/2019

Zona nu prezinta poluare fiind un teren optim pentru amplasarea locuintelor individuale.

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

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

## **Evidentierea riscurilor naturale si antropice**

- nu este cazul

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

- nu este cazul

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

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

### **□ 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.

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

Se propune :

- Modificarea zonificarii **LM - subzona L1** pentru lotul de colt in suprafata de **1208 mp in UTR ISb** - zona mixta institutii si servicii cu S+Ds, P+1 sau S+D+P+E, Lot minim 1000 mp - 5%, in vederea construirii unei clinici medicale'

-Mentinerea functionalitatii zonei **LM - subzona L1** a locuintelor individuale cu confort sporit cu S+Ds, P+1 sau S+P+E conform PUZ aprobat cu **HCL 195/2013 pentru lotul 2** in suprafata de 1000 mp (Lot minim 1000 mp - 5%).

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

Se propune :

- Modificarea zonificarii **LM - subzona L1** pentru lotul de colt in suprafata de **1208 mp in UTR ISb** - zona mixta institutii si servicii cu S+Ds, P+1 sau S+D+P+E, Lot minim 1000 mp - 5%, in vederea construirii unei clinici medicale.

-Mentinerea functionalitatii zonei **LM - subzona L1** a locuintelor individuale cu confort sporit cu S+Ds, P+1 sau S+P+E conform PUZ aprobat cu **HCL 195/2013 pentru lotul 2** in suprafata de 1000 mp (Lot minim 1000 mp - 5%).

## **3. PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICA**

### **□ 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

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

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

**Profilul litologic prezinta urmatoarea succesiune a straturilor :**

- 0,90m – 1.00 m sol vegetal;

-argila prafoasa cafenie – roscata plastic vartoasa cu o grosime de 3.50m – 4.50m,  
Strat de fundare: nisip argilos cafeniu plastic consistent si partial argile prafoase – nisipoase plastic consistente.

Adancimea minima de fundare va fi de -0.90 -:- 1,00m 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,  $D_f = -2,00$  m si latimea talpii  $B= 1,00$  m .

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

Conform STAS 6054/77 adancimea de inghet in zon 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 grsificate ) la o adancime variabila de 8.00-:-12.00 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 al municipiului Alba Iulia. Amplasamentul studiat este inclus in zona **“UTR LM - subzona L1 a locuintelor individuale cu confort sporit cu S+Ds, P+1 sau S+P+E, Lot minim 1000 mp - 5%.**

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 2208 mp de teren avand in prezent categoria de folosinta de teren arabil vor fi transformate in teren pentru constructii, cu loturi deservite de strazile propuse prin PUZ aprobat cu HCL 195 art 8 2013.

Lucrari majore prevazute in zona sunt constructiile private de locuint si constructii private pentru servicii.

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

## □ 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

# SC ARHIPROJECT ONE SRL

Loc. Alba Iulia, Str. Nazareth Ilit, Nr.59, jud. Alba  
Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969  
e-mail: [mirea\\_iulian@yahoo.com](mailto:mirea_iulian@yahoo.com)

PR. NR. 34/2019

Cadrul natural prezinta valente mai deosebite fiind terenuri terasate pe versant.

## ❑ 3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

### Organizarea circulatiei si a transportului in comun

Circulatia majora in zona se va desfasura pe reseaua de strazi propuse prin PUZ "SEIGAU" aprobat cu HCL 195 art.8 din 2013. (Str. Elixirului, Ana Aslan, etc. )

Prin PUZ SEIGAU " aprobat cu HCL 195 art.8 din 2013 **sa IMPUS Modernizarea TRAMEI STRADALE EXISTENTE/PROPUSE astfel:**

Pentru toate caile rutiere sa impus si urmatoarele reglementari generale:

- imbunatatirea elementelor geometrice la traseele existente;
  - marcarea si semnalizarea corespunzatoare;
  - intretinerea periodica a caii de rulare, a santurilor si a lucrarilor de arta;
- Alcatuirea profilului transversal al drumurilor va urmarii:
- categoria traseului carosabil - IV;
  - zona functionala pe care o strabate;
  - dimensionarea corespunzatoare a sistemelor rutiere;
  - realizarea fasilor de protectie.

Prin actualul PUZ se propune mentinerea retelei de strazi propuse prin PUZ SEIGAU.

### Organizarea circulatiei feroviare

- nu este cazul

### Organizarea circulatiei navale

- 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 confort sporit cu S+Ds, P+1 sau S+P+E .

1. Pentru zona reglementata se doreste : Modificarea zonificarii **LM - subzona L1 pentru lotul de colt in suprafata de 1208 mp in UTR ISb** - zona mixta institutii si servicii cu S+Ds, P+1 sau S+D+P+E, Lot minim 1000 mp - 5% in vederea construirii unei clinici medicale.
2. Mentinerea functionalitatii zonei **LM - subzona L1** a locuintelor individuale cu confort sporit cu S+Ds, P+1 sau S+P+E conform PUZ aprobat cu **HCL 195/2013 pentru lotul 2** in suprafata de 1000 mp (Lot minim 1000 mp - 5%).

Conform plansei nr.2 Reglementari urbanistice - Zonificare sa propus ca terenul studiat sa isi mentina reglementarile zonei aflate in UTR-ul **LM - subzona L1 a locuintelor individuale cu confort sporit cu S+Ds, P+1 sau S+P+E, Lot minim 1000 mp - 5% pentru lotul 2 in suprafata de 1000 mp iar pentru Lotul 1 sa propus** modificarea zonificarii **LM - subzona L1 pentru lotul de colt in suprafata de 1208 mp in UTR ISb** -



# SC ARHIPROJECT ONE SRL

Loc. Alba Iulia, Str. Nazareth Illit, Nr.59, jud. Alba  
Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969  
e-mail: [mirea\\_iulian@yahoo.com](mailto:mirea_iulian@yahoo.com)

PR. NR. 34/2019

zona mixta institutii si servicii cu S+Ds, P+1 sau S+D+P+E, Lot minim 1000 mp - 5% in vederea construirii unei clinici medicale.

## Front la strada minim 18.00 m

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 strazile Elixirului, Ana Aslan si strada aflata in partea de vest a terenului studiat cladirile se vor amplasa retrase cu **5.00 m**,
- Fata de limitele laterale ale parcelei, cladirile se vor amplasa, la :  
1. Pentru Lot 1 retragerea fata de limita laterala va fi de minim 8.00m  
2. Pentru Lot 2 retragerea fata de limitele laterale vor fi de minim 2.00m
- Fata de limita spate a lotului 1 se va respecta o retragere de 5.00m iar pentru lot 2 min 3.00 m.
- **Lotul constructibil va avea suprafata minima de 1000 mp -5% si o latime la strada de min 18.00 m** atat pentru locuintele individuale cat si pentru zona mixta.

## Bilant teritorial

| V. BILANT TERITORIAL                                                                                                                                                             |                |            |                |              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------|----------------|--------------|
| ZONE FUNCTIONALE                                                                                                                                                                 | EXISTENT       |            | PROPUS         |              |
|                                                                                                                                                                                  | mp             | %          | mp             | %            |
| SUPRAFATA ZONEI STUDIASTE din care:                                                                                                                                              | 2208.00        | 100.00     | 2208.00        | 100.00       |
| <b>LM - subzona L1</b> a locuintelor individuale cu confort sporit cu S+Ds, P+1 sau S+P+E , <b>subzona ISb</b> zona mixta institutii si servicii cu <b>S+Ds, P+1 sau S+P+E+M</b> | 2208.00        | 100        | 2208.00        | 100          |
| <b>1. L1- ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE, din care:</b>                                                                                                                            | <b>2208.00</b> | <b>100</b> | <b>1000.00</b> | <b>45.29</b> |
| ZONA AFERENTA LOCUINTELOR INDIVIDUALE cu confort sporit                                                                                                                          | 1961.85        | 76.35      | 662.45         | 30.00        |
| Zona interdictie definitiva de construire, utilizata pentru amenajari spatii verzi                                                                                               | 516.15         | 23.65      | 337.55         | 15.28        |
| <b>2. ISb - ZONA MIXTA INSTITUTII SI SERVICII</b>                                                                                                                                | -              | -          | <b>1208.00</b> | <b>54.71</b> |
| ZONA AFERENTA CONSTRUCTIILOR (institutii si servicii)                                                                                                                            | -              | -          | 535.25         | 24.24        |
| Zona interdictie definitiva de construire, utilizata pentru amenajari spatii verzi                                                                                               | -              | -          | 672.75         | 30.46        |
| <b>3. Cr - ZONA CAILOR DE COMUNICATIE RUTIERA</b>                                                                                                                                | -              | -          | -              | -            |
| ZONA VERDE AFERENTA STRAZILOR                                                                                                                                                    | -              | -          | -              | -            |

## 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

### 3.6.1. Alimentarea cu apa, si canalizarea apelor uzate menajere si alimentarea cu gaze naturale

#### Alimentarea cu apa

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

#### Canalizarea apelor uzate menajere

Canalizarea apelor uzate menajere se va rezolva in sistem centralizat prin extinderea retelei 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 existentă in zona.

**3.6.2. Alimentarea cu energie electrica**

Alimentarea cu energie electrica se va face prin racordarea la rețeaua de 04 kV existentă in zona.

**3.6.3. Incalzirea**

Incalzirea spatiilor nou create se va face prin intermediul centralelor termice proprii care vor functiona pe combustibil solid lemn sau gaz .

**3.6.4. Salubritate**

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

□ **3.7. PROTECTIA MEDIULUI**

**Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare**

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

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

**Prevenirea producerii riscurilor naturale**

- nu este cazul

**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**

Nu este cazul

## SC ARHIPROJECT ONE SRL

Loc. Alba Iulia, Str. Nazareth Ilit, Nr.59, jud. Alba  
Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969  
e-mail: [mirea\\_iulian@yahoo.com](mailto:mirea_iulian@yahoo.com)

PR. NR. 34/2019

---

### **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 unei unui sistem rectangular de strazi echipate corespunzator cu retele tehnico – edilitare.

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

**Prin actualul Planul Urbanistic Zonal va fi reglementa** modificarea zonificarii **LM - subzona L1** **pentru lotul 1 de colt in suprafata de 1208 mp in UTR ISb** - zona mixta institutii si servicii cu S+Ds, P+1 sau S+D+P+E, Lot minim 1000 mp - 5% in vederea construirii unei clinici medicale si mentinerea functionalitatii zonei **LM - subzona L1** a locuintelor individuale cu confort sporit cu S+Ds, P+1 sau S+P+E conform PUZ aprobat cu **HCL 195/2013 pentru lotul 2** in suprafata de 1000 mp (Lot minim 1000 mp - 5%).

**Intocmit:**

**ARH. MIREA IULIAN**

# SC ARHIPROJECT ONE SRL

Loc. Alba Iulia, Str. Nazareth Ilit, Nr.59, jud. Alba  
Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969  
e-mail: [mirea\\_iulian@yahoo.com](mailto:mirea_iulian@yahoo.com)

PR. NR. 34/2019

## **ELABORARE PUZ PENTRU REGLEMENTARE ZONA MIXTA - MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE APROBATE CU HCL 195 art.8 din 28.05.2013 Loc. Alba Iulia, Intravilan, Str. Elixirului, 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**

- Unitatea teritoriala de referinta actuala - **UTR LM subzona L1** a locuintelor individuale cu confort sporit cu S+Ds, P+1 sau S+P+E, conform PUZ aprobat cu **HCL 195/2013** .

## **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 PUZ PENTRU REGLEMENTARE ZONA MIXTA - MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE APROBATE CU HCL 195 art.8 din 28.05.2013**  
**Loc. Alba Iulia, Intravilan, Str. Elixirului, 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.

# SC ARHIPROJECT ONE SRL

Loc. Alba Iulia, Str. Nazareth Ilit, Nr.59, jud. Alba  
Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969  
e-mail: [mirea\\_iulian@yahoo.com](mailto:mirea_iulian@yahoo.com)

PR. NR. 34/2019

- 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 terenurile aflate la intersectia Strada Ana Aslan cu Str. Elixirului, parte din unitatea teritoriala de referinta **UTR LM cu subzona L1**.

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

- **domeniul privat LM**, pe care urmeaza a fi amplasate locuintele individuale cu confort sporit, in regim de inaltime **S+Ds+P+1**;
- **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. Se interzice amplasarea in zona a unor activitati generatoare de poluare de orice fel: a solului, subsolului, apelor si aerului.

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.

4.2. Asigurarea compatibilitatii actiunilor

Autorizarea executarii lucrarilor de reparatii, modernizari, re compartimentari functionale se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre functiunile din aceeasi cladire si din cladirile invecinate.

Nu sunt permise functiunile definite la art. 4.1 si 4.2.

### Articolul 5. Reguli privind siguranta constructiilor si apararea interesului public

5.1. Materiale si tehnici de lucru utilizate la constructii noi si la lucrarile de supraetajare si modernizare.

Constructiile vor fi realizate din materiale durabile, incombustibile.

Finisajele interioare si exterioare vor putea fi realizate din materiale traditionale cat si din materiale moderne cu conditia executarii cu materiale de buna calitate si cu executie de calitate.

#### 5.2. Siguranta si stabilitatea constructiilor

Se interzice demolarea de pereti chiar si subtiri, crearea de goluri in zidurile interioare si exterioare, demolarea unor elemente din structura sarpantei sau orice alte modificari ce ar putea afecta stabilitatea constructiilor.

# SC ARHIPROJECT ONE SRL

Loc. Alba Iulia, Str. Nazareth Ilit, Nr.59, jud. Alba

Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969

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

**PR. NR. 34/2019**

Oricare din modificarile enumerate mai sus se pot autoriza si executa doar pe baza unei documentatii avizate de catre Inspectoratul de Stat Pentru Calitatea in Constructii.

## **5.3. Lucrari de organizare de santier**

Lucrarile de organizare de santier vor fi rezolvate pe terenul proprietarului. Constructorul va fi amendat pentru depozitarea de materiale pe domeniul public, pentru murdarirea sau degradarea domeniului public.

Pentru perioada cat se foloseste trotuarul sau strada pentru lucrari de organizare de santier, constructorul va obtine autorizatie de la Primarie si va fi obligat la plata unei taxe de autorizare de utilizare a domeniului public.

## **5.4. Lucrari ce se pot executa fara autorizatie de constructie:**

- reparatii la imprejmuri, acoperisuri, terase, invelitori atunci cand nu se schimba forma acestora si materialele din care sunt executate;
- reparatii si inlocuiri de tamplarie interioare si exterioare daca se pastreaza forma golurilor si a tamplariei;
- zugraveli si vopsitorii interioare;
- zugraveli si vopsitorii exterioare daca nu se modifica elementele de fatada si culorile cladirilor situate pe artera principala de circulatie;
- reparatii si modificari la instalatiile interioare;
- montarea aparatelor individuale de climatizare sau contorizarea consumurilor de utilitati;
- reparatii si inlocuiri de pardoseli;
- reparatii si inlocuiri la finisaje interioare si exterioare: tencuieli, placaje si altele asemenea, fara modificarea calitatii si aspectului elementelor constructive.

## **5.5. Cerinte privind izolarea fonica**

In cazul in care in acelasi imobil se afla spatii cu destinatie diferita se vor lua masuri de protectie fonica a diverselor activitati. Aceleasi masuri se vor lua in cazul separarii intre spatii cu alta destinatie si locuinte si intre locuinte.

Masurile de protectie fonica vizeaza elementele de plenseu, de pereti de separatie intre functiuni sau locuinte diferite, cat si izolarea instalatiilor comune ce ar putea transmite zgomotul.

## **5.6. Apararea interesului public**

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. Amplasarea fata de aliniament.**

In sensul prezentului Regulament, prin aliniament se intelege retragerea constructiilor fata de limita dintre domeniul privat si domeniul public.

- fata de strazile Elixirului si strada aflata in partea de vest a terenului studiat cladirile se vor amplasa retrase cu **5.00 m**,
- Fata de limitele laterale ale parcelei, cladirile se vor amplasa, la :
  1. Pentru Lot 1 retragerea fata de limita laterala va fi de minim 8.00m
  2. Pentru Lot 2 retragerea fata de limitele laterale vor fi de minim 2.00m



# **SC ARHIPROJECT ONE SRL**

Loc. Alba Iulia, Str. Nazareth Illit, Nr.59, jud. Alba  
Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969  
e-mail: [mirea\\_iulian@yahoo.com](mailto:mirea_iulian@yahoo.com)

**PR. NR. 34/2019**

- Fata de limita spate a lotului 1 se va respecta o retragere de 5.00m iar pentru lot 2 min 3.00 m.
- Aceasta retragere este obligatorie in sensul in care cladirile propuse nu vor putea fi amplasate in spatele reatragerii fata de aliniament reglementate.

## **6.2. Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei.**

**Se va face conform HCL 106/2009 si Cod Civil.**

## **6.3. Vederea directa.**

Se va respecta cod civil si HCL 106/2009.

## **6.4. Inaltimea constructiilor.**

Inaltimea totala a cladirilor = maxim 11.00 m

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

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

7.1. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute.

Caracteristicile acceselor trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

## **Articolul 8. Reguli cu privire la echiparea edilitara**

8.1. 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 ;

## **Articolul 9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii.**

9.1. Se vor autoriza constructii doar pe loturi cu o suprafata minima construabila de **1000 mp – 5%**. Conform PUZ 195, art.8 din 2013.

9.2. 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.

9.3. Conditii de parcelare.

Proprietarul va accepta alinierea si largirea de strada impusa de Primarie pe baza planurilor de sistematizare.

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

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

10.1. 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.



## SC ARHIPROJECT ONE SRL

Loc. Alba Iulia, Str. Nazareth Ilit, Nr.59, jud. Alba  
Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969  
e-mail: [mirea\\_iulian@yahoo.com](mailto:mirea_iulian@yahoo.com)

PR. NR. 34/2019

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

Gardurile spre stradă vor fi transparente, **vor avea H max =2,20 m și H min =1.50 m înălțime din care soclul opac de hmax = 0.40 m** și pot fi dublate de gard viu;

Gardurile spre limitele separative vor **avea H min =2.20m si H max =2,50m**, vor fi opace sau cu 1,00 m soclu opac iar restul transparent dublat de gard viu sau translucid. Este permisa adosarea anexelor – garaj, magazii la imprejmuirea opaca, cu conditia ca panta acoperisului sa fie orientata spre incinta proprie si sa nu depaseasca inaltimea gardului.

10.3. Parcaje, garaje.

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 - garare - pentru fiecare locuinta;
- un loc de parcare - garare - pentru 25 m din spatiile destinate publicului pentru spatiile cu alta destinatie decat locuinte;

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

10.4. 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.

10.5. Depozitarea si colectarea gunoierului.

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

Locul de amplasare a depozitelor de reziduuri 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.

10.6. Anexe gospodaresti

In zona studiata este interzisa cresterea animalelor.

Se permit doar anexe gospodaresti de genul garaje si/sau depozite de lemne, magazie, sopron, bucatarie de vara, etc. Anexele gospodaresti trebuie sa pastreze distantele fata de vecini ( 0,60 m ) si fata de cladirile de pe parcela proprie.

## III . ZONIFICAREA TERITORIULUI

### Articolul 11. Unitati si subunitati functionale.

11.1 In cadrul **UTR LM subzona L1 (LOT 2)** au fost stabilite urmatoarele zone:

- zona cu loturi minime construibile de **1000 mp - 5%**, in regim de inaltime: **S+Ds+P+1**

In cadrul **UTR ISb (LOT 1)**-zona mixta institutii si servicia u fost stabilite urmatoarele zone:

# SC ARHIPROJECT ONE SRL

Loc. Alba Iulia, Str. Nazareth Ilit, Nr.59, jud. Alba  
Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969  
e-mail: [mirea\\_iulian@yahoo.com](mailto:mirea_iulian@yahoo.com)

PR. NR. 34/2019

- zona cu loturi minime construibile de 1000 mp (Lot minim 1000 mp - 5%) cu S+Ds, P+1 sau S+D+P+E.

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

### Continutul Regulamentului

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

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

#### 1- Generalitati

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

#### 2- Utilizare functionala

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

#### 3- Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

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

## V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

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

Stabilirea U.T.R.- urilor s-a facut in cadrul proiectului P.U.Z. SEIGAU si se preiau ca atare, dar se detaliaza pe unitati si subunitati functionale. Aceasta este:

- **UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA EXISTENTA - U.T.R. LM**  
**CARACTER PREDOMINANT – ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI DE TIP URBAN**  
**PENTRU LOCUINTE JOASE cu SUBZONA L1 – LOCUINTE INDIVIDUALE CU CONFORT SPORT**

**Prin actualul Planul Urbanistic Zonal va fi reglementa modificarea zonificarii LM - subzona L1 pentru lotul 1 de colt in suprafata de 1208 mp in UTR ISb - zona mixta institutii si servicii cu S+Ds, P+1 sau S+D+P+E, Lot minim 1000 mp - 5% in vederea construirii unei clinici medicale si mentinerea functionalitatii zonei LM - subzona L1 a**

# SC ARHIPROJECT ONE SRL

Loc. Alba Iulia, Str. Nazareth Illit, Nr.59, jud. Alba  
Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969  
e-mail: [mirea\\_iulian@yahoo.com](mailto:mirea_iulian@yahoo.com)

PR. NR. 34/2019

**locuintelor individuale cu confort sporit cu S+Ds, P+1 sau S+P+E conform PUZ aprobat cu HCL 195/2013 pentru lotul 2 in suprafata de 1000 mp (Lot minim 1000 mp - 5%).**

## **1. Generalitati**

### **1.1 Tipurile de zone functionale :**

**UTR LM (pentru lot 2 - 1000 mp) – Subzona L1a locuintelor individuale cu confort sporit cu maxim S+Ds+P+1 niveluri situate in afara ariilor protejate, în regim de construire izolat.**

**UTR ISb (pentru lot 1 – 1208 mp) - zona mixta institutii si servicii cu S+Ds, P+1 sau S+D+P+E, Lot minim 1000 mp - 5% in vederea construirii unei clinici medicale**

**1.2.** Functiunea dominanta a zonei: este zona pentru construire locuinte individuale si zona mixta - servicii

## **2. Utilizare functionala**

### **2.4. Utilizari permise.**

#### **Pentru UTR L1 :**

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- locuinte izolate;

constructii cu conformare, volumetrie si compozitie urbana ,in regim izolat si amenajarile complementare acestora.

#### **Pentru UTR ISb:**

Sunt admise urmatoarele utilizari:

-locuinte individuale cu sau fara spatii destinate comerțului cu amanuntul si serviciilor la parter

-locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale;

-echipamente publice de mici dimensiuni specifice zonei rezidențiale: cresa cu maxim 15 locuri, gradinita cu 2 grupe, after school pentru maxim 20 copii, cabinete medicale individuale, clinici medicale, etc

-Comert cu amanuntul de proximitate, servicii profesionale si personale ce necesita maxim 5 locuri de parcare

-Alimentatie publica cu mai putin de 20 locuri

-construcții aferente echipării tehnico-edilitare;

--parcaje la sol;

--spații verzi amenajate

--locuri de joacă pentru copii;

--mobiliu urban;

--spații libere pietonale;

### **2.5. Utilizari permise cu conditii**

#### **Pentru UTR L1 :**

## SC ARHIPROJECT ONE SRL

Loc. Alba Iulia, Str. Nazareth Ilit, Nr.59, jud. Alba

Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969

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

**PR. NR. 34/2019**

- se admit maxim 3 anexe ale locuintelor care nu produc dezagremente: garaj pentru maxim 3 autoturisme, magazie/sopron, bucatarie de vara, piscina, chiosc/filigorie si altele asemenea cu conditia respectarii POT-ului si gradului de ocupare maxime admise
- se admit cu autorizare directa cladiri destinate locuirii si functiunilor complementare locuirii ce ocupa maxim 150 mp in cadrul cladirii – - cabinete medicale individuale,, birouri de proiectare individuale, cabinete de avocatura, alte servicii profesionale si personale, ateliere pentru practicarea profesiunilor artistice si/sau liberale precum si cresa cu maxim 15 locuri, gradinita cu 2 grupe, afterschool pentru maxim 20 copii indiferent de suprafata ocupata.
- se admit cu detaliera reglementarilor prin PUD pensiuni, functiuni complementare locuirii ce exced prevederile alineatului precedent – cresa, gradinita, after school, cabinete medicale, birouri de proiectare, cabinete de avocatura, alte servicii profesionale si personale (frizerie-coafor, sali intretinere fizica, centre de zi etc), ateliere pentru practicarea profesiunilor artistice si/sau liberale, ateliere de manufactura (exemple: olarit, gravura, creatie vestimentara) – a caror dimensiune nu depaseste suprafata construita desfasurata echivalenta unei locuinte, nu perturba vecinatatile prin generarea de noxe (zgomot, mirosuri, trafic), nu necesita mai mult de 5 locuri de parcare pentru autoturisme si nu utilizeaza terenul liber pentru depozitare si productie;

### **Pentru UTR ISb:**

In baza unui PUD care sa detalieze reglementarile:

- echipamente publice specifice zonei rezidentiale: cresa, gradinita, after school cu capacitate mai mari decat cele mentionate la art.1, scoala generala, policlinica/grup de cabinete medicale, clubul copiilor, clubul persoanelor varstnice, alte dotari sociale, lacasuri de cult etc
- comert cu amanuntul (inclusiv hala agro-alimentara) cu suprafata desfasurata de maxim 1500 mp
- alimentatie publica cu mai mult de 20 locuri
- minihoteluri
- showroom cu Scd maxim 500 mp
- sedii de firme/birouri/servicii financiar-bancare, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale ce necesita maxim 30 locuri de parcare -sedii ale unor organizatii politice, profesionale etc
- Sport si recreere in spatii acoperite si descoperite
- mica productie care nu produce dezagremente vecinatatii
- parcaje multietajate;

Activitatile comerciale, de alimentatie publica si alte activitati situate la mai putin de 50 m de locuinte vor avea program maxim in intervalul orar 8-22 , cu exceptia cazurilor justificate in care Consiliul local hotaraste altfel (de exemplu hala agro ce necesita program de la orele 6 , mici magazine, cabinete medicale, farmacii etc cu orar non-stop, localuri cu un numar mic de locuri etc)

Activitatile care perturba vecinatatile prin generarea de noxe (zgomot, mirosuri, trafic etc) se vor amplasa la minim 50 m de locuinte si alte functiuni protejate;

# SC ARHIPROJECT ONE SRL

Loc. Alba Iulia, Str. Nazareth Illit, Nr.59, jud. Alba  
Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969  
e-mail: [mirea\\_iulian@yahoo.com](mailto:mirea_iulian@yahoo.com)

**PR. NR. 34/2019**

Localurile de alimentare publica ce desfac bauturi alcoolice se vor amplasa la minim 50 m de unitati de invatamant si lacasuri de cult.

Magazinele ce comercializeaza tigari si bauturi si alte produse interzise sau daunatoare minorilor se vor amplasa la minim 50 m de unitatile de invatamant.

## **2.6. Utilizari interzise:**

- interdictie temporara de construire fara obtinerea avizelor specifice si fara autorizatie de construire .

### **Pentru UTR L1 :**

- Interdictia permanenta de construire se refera la:

▲ functiuni complementare locuirii, comerciale și servicii profesionale care provoaca discomfort vecinilor: implica trafic mare de persoane, mărfuri, produc poluare sonora, olfactiva etc și au program si intre orele 22<sup>00</sup> ÷ 6<sup>00</sup>; ▲ anexe pentru creșterea animalelor pentru subzistență și producție

▲ depozitare de toate tipurile;

▲ orice alte functiuni in afara celor mentionate la art.2.4 si 2.5

▲ lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile si amenajarile legal executate pe parcelele adiacente, cele care pot provoca schimbarea curgerii apelor naturale pe parcelele vecine si/sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice, precum si cele care ar putea afecta imaginea stradala si cea generala sau care ar putea provoca orice fel de dezagremente vecinatatilor

### **Pentru UTR ISb :**

▲ orice lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente sau care pot provoca schimbarea curgerii apelor naturale pe parcelele vecine si/sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice. ▲ Orice alte utilizari in afara celor cuprinse la art.2.4 si 2.5

## **3. Conditii de amplasare si configurarea constructiilor**

### **3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

Pe lotul studiat/reglementat se poate autoriza constructia unei singure locuinte. In sensul prezentului Regulament, prin aliniament se intelege retragerea constructiilor fata de limita dintre domeniul privat si domeniul public.

- fata de strazile Elixirului si strada aflata in partea de vest a terenului studiat cladirile se vor amplasa retrase cu **5.00 m**,
- Fata de limitele laterale ale parcelei, cladirile se vor amplasa, la :
  1. Pentru Lot 1 retragerea fata de limita laterala va fi de minim 8.00m
  2. Pentru Lot 2 retragerea fata de limitele laterale vor fi de minim 2.00m
- Fata de limita spate a lotului 1 se va respecta o retragere de 5.00m iar pentru lot 2 min 3.00 m.

## SC ARHIPROJECT ONE SRL

Loc. Alba Iulia, Str. Nazareth Ilit, Nr.59, jud. Alba  
Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969  
e-mail: [mirea\\_iulian@yahoo.com](mailto:mirea_iulian@yahoo.com)

PR. NR. 34/2019

**Amplasarea constructiei in interiorul parcelei se va face conform HCL 106/2009 si Cod Civil.**

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

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

Accese carosabile

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

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

- accesese vor fi directe.

Accese pietonale

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

### **3.3. Reglementari pentru cai de comunicatie rutiera Cr**

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 propuse prin PUZ "SEIGAU " aprobat cu HCL 195 art.8 din 2013. (Str.Ana Aslan, Elixirului, etc. )

Prin PUZ SEIGAU " aprobat cu HCL 195 art.8 din 2013 **sa IMPUS 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 a retelei de strazi propuse prin PUZ SEIGAU.**

### **3.4. 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 / 2010 ), precum si prevederile Codului Civil ;

### **3.5. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii;**

# SC ARHIPROJECT ONE SRL

Loc. Alba Iulia, Str. Nazareth Illit, Nr.59, jud. Alba  
Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969  
e-mail: [mirea\\_iulian@yahoo.com](mailto:mirea_iulian@yahoo.com)

PR. NR. 34/2019

## Parcelarea

**Subzona L1 si ISb-** 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 de construire | Dimensiune minima |                      |
|-----------------------|-------------------|----------------------|
|                       | Suprafata mp.     | Front m.             |
|                       | L1 si ISb         | L1 si ISb            |
| Izolati               | 1000 mp – 5%      | 18 m – 5% pentru lot |

## Procentul de ocupare al terenului

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

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

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

Autorizarea lucrarilor de constructii, extinderi, supraetajari, modernizari, este permisa cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca **25% (nu mai mult de 400 mp S construita)** ( POT max. ) pentru **UTR L1** si **45%** pentru **UTR ISb**.

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

Coeficientul de ocupare a terenului nu va depasi valoarea de **0,5** ( CUT max.) pentru **UTR L1** si **1.4** pentru **UTR ISb**

## 3.6. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui.

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

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

Gardurile spre strada vor fi transparente, **vor avea H max =2,20 m si H min =1.50 m înălțime din care soclul opac de hmax = 0.40 m** si pot fi dublate de gard viu;

Gardurile spre limitele separative vor **avea H min =2.20m si H max =2,50m**, vor fi opace sau cu 1,00 m soclu opac iar restul transparent dublat de gard viu sau translucid. Este permisa adosarea anexelor – garaj, magazii la imprejmuirea opaca, cu conditia ca panta acoperisului sa fie orientata spre incinta proprie si sa nu depaseasca inaltimea gardului.

## **SC ARHIPROJECT ONE SRL**

Loc. Alba Iulia, Str. Nazareth Ilit, Nr.59, jud. Alba

Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969

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

**PR. NR. 34/2019**

---

**Intocmit:  
ARH. MIREA IULIAN**



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

**BORZA DORU CONSTANTIN LEANDRU** solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **avizarea** documentatiei PUZ – REGLEMENTARE ZONA MIXTA – MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE APROBATE CU HCL 195, ART. 8 din 28.06.2013, ALBA IULIA, STR. ELIXIRULUI, FN

Documentatia a fost intocmita de: SC ARHIPROJECT ONE SRL

**OBIECTUL P.U.Z.-ului:** Documentatia propune modificarea partiala a zonificarii din LM – subzona L1 pentru lotul 1 de colt in suprafata de 1208mp in UTR Isb – zona mixta institutii si servicii; in vederea construirii unei clinici medicale.

#### **PROPUNERI – REGLEMENTARI**

##### **1. REGIMUL JURIDIC**

Amplasamentul se afla in intravilanul municipiului Alba Iulia.

Natura proprietatii: privata a persoanelor fizice.

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

##### **2. REGIMUL ECONOMIC**

**Folosinta actuala:** vie (1000+1208)mp = 2208mp

**Funcțiunea aprobată/reglementată** – UTR – L1 zona locuinte individuale cu confort sporit, LM-zona rezidentiala cu cladiri de tip urban pentru locuinte joase, iar subzona L1 – zona locuinte individuale cu confort sporit.

##### **3. REGIMUL TEHNIC**

**Regimul de construire propus:** izolat

**Regimul de aliniere a terenului fata de strada:** la strada Elixirului si strada Porumbelului

**Regim de aliniere a constructiilor fata de strada:** conform regulamentului local de urbanism si plansei de reglementari urbanistice.

**Retrageri fata de proprietatile vecine:** conform regulamentului local de urbanism si plansei de reglementari urbanistice, cod civil si pompieri.

**Regim maxim de inaltime:** S+D+P+E pentru ISb si S+P+E pentru LM

**POT max. = 25% pentru L1 (nu mai mult de 400mp S construita) ; 45% pentru ISb**

**CUT max. = 0.5 pentru L1; 1.4 pentru ISb**

**Organizarea circulatiei, accese, parcaje:** Accesul auto si pietonal se realizeaza din strada Elixirului si strada Porumbelului. Parcajele se vor amenaja in incinta proprie.

**Echiparea tehnico-edilitara:** Constructiile se vor bransa la toate utilitatile existente in zona.

*Punctul de vedere al serviciului de urbanism privind **Raportul informarii si consultarii publicului:** Documentatia care atesta parcurgerea etapei de informare si consultare a publicului va fi prezentata la aprobare conform legislatiei in vigoare; documentatia intruneste conditiile de avizare.*

*In sedinta Comisiei de organizare si dezvoltare urbanistica si in sedinta Comisiei tehnice de urbanism, ambele din data de 11.04.2019, s-a primit **aviz FAVORABIL** cu conditia pastrarii distantei minime intre functiunea de locuinte si cea de servicii conform Ordinului 119/2014.*

Alba Iulia, 12.04.2019

*p. Arhitect Sef,*  
**Alexandru Romanitan**

*Intocmit,*  
**Andrei Szakacs**

NORD

P.O.T.max - 25%

C.U.T.max - 0,5

S+D+P+1E

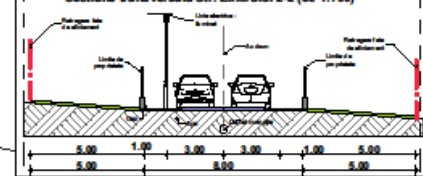
+ 8.00 M

L1

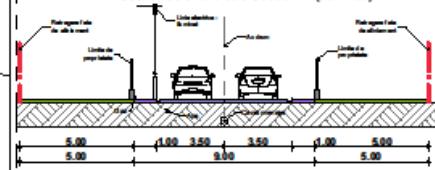
Reglementare  
conform HCL  
3672/008/3

L3

Secțiune transversală Str. Elixirului 2-2 (sc 1:100)



Secțiune transversală Strada 1-1 (sc 1:100)



## LEGENDA

### I. LIMITE

- Limita zonei studiate
- Limita de proprietate
- Retragere fata de aliniamentul constructiilor conf. PUZ aprobat cu HCL 195/2013
- Retragere fata de limitele laterale si spate

### II. ZONIFICARE FUNCTIONALA

UTR LM - subzona L1 a locuintelor individuale cu confort sport cu S+Ds, P+1 sau S+P+E, Lot minim 1000 mp - 5%

POTmax = 25% CUTmax = 0.5

L1 Zona aferenta locuintelor si anexelor acestora S+P+E+M

UTR - ISb zona mixta instituti si servicii cu S+Ds, P+1 sau S+D+P+E Lot minim 1000 mp - 5%

POTmax = 45% CUTmax = 1.4

ISb Zona mixta instituti si servicii

### III. ZONE DE PROTECTIE - INTERDICTIE

Zona aferenta domeniului privat, cu interdictie definitiva de construire, utilizata pentru amenajari spatii verzi

### IV. CAI DE COMUNICATIE RUTIERA - Cr

- Cai de comunicatie rutiera - strazi
- Trotuare

### V. BILANT TERITORIAL

| ZONE FUNCTIONALE                                                                                                                                         | EXISTENT |        | PROPOS  |        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|--------|---------|--------|
|                                                                                                                                                          | mp       | %      | mp      | %      |
| SUPRAFATA ZONEI STUDIATE din care:                                                                                                                       | 2208.00  | 100.00 | 2208.00 | 100.00 |
| LM - subzona L1 a locuintelor individuale cu confort sport cu S+Ds, P+1 sau S+P+E, subzona ISb zona mixta instituti si servicii cu S+Ds, P+1 sau S+P+E+M | 2208.00  | 100    | 2208.00 | 100    |
| 1. L1 - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE, din care:                                                                                                          | 2208.00  | 100    | 1000.00 | 45.29  |
| 1.1. ZONA AFERENTA LOCUINTELOR INDIVIDUALE cu confort sport                                                                                              | 196.18   | 78.36  | 662.45  | 30.00  |
| Zona interdictie definitiva de construire, utilizata pentru amenajari spatii verzi                                                                       | 518.15   | 23.66  | 337.55  | 15.28  |
| 2. ISb - ZONA MIXTA INSTITUTI SI SERVICII                                                                                                                | -        | -      | 1208.00 | 54.71  |
| ZONA AFERENTA CONSTRUCTIILOR (instituti si servicii)                                                                                                     | -        | -      | 535.25  | 24.24  |
| Zona interdictie definitiva de construire, utilizata pentru amenajari spatii verzi                                                                       | -        | -      | 672.75  | 30.46  |
| 3. Cr - ZONA CAILOR DE COMUNICATIE RUTIERA                                                                                                               | -        | -      | -       | -      |
| ZONA VERDE AFERENTA STRAZILOR                                                                                                                            | -        | -      | -       | -      |

## SC ARHIPOJECT ONE SRL

str. Nazareth 181, nr. 59, Alba Iulia, jud. Alba  
CUI 37379745; J107512.04.2017; tel. 023673130

Sef proiect: arh. MIREA IULIAN  
Proiectat: arh. MIREA IULIAN  
Desenat: arh. MIREA IULIAN

Scara: 1:500  
Data: Martie 2019

Denumirea proiectului:  
ELABORARE PUZ PENTRU REGLEMENTARE ZONA MIXTA - MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE APROBATE CU HCL 195 art.8 din 28.05.2013 Loc. Alba Iulia, Intravilan, Str. Elixirului, F.N., jud. Alba

Beneficiari:  
BORZA DORU CONSTANTIN LEANDRU  
Denumirea planșei:  
REGLEMENTARI URBANISTICE

Nr. pr:  
34/2019

Faza  
A.Op.

Nr. p.L.  
2