

## Memoriu tehnic – faza P.U.Z.

### 1. Introducere

La comada proprietarilor, Macarie Alexandru si asociatii (Macarie Vasile si sotia Macarie Emilia), cu domiciliul în mun. Alba Iulia, str. Dr. Aurel Vlad, nr. 33, jud. ALBA și în baza certificatului de urbanism 228 din 21.02.2020 și a documentelor conexe acestuia, se întocmește prezenta documentație în vederea aprobării de către Consiliul Local al mun. Alba Iulia a avizului de oportunitate pentru **ELABORARE PUZ - MODIFICARE REGLEMENTARI PUZ APROBAT CU HCL 195, ART.8 DIN 28.06.2013 PRIN ANULARE TRONSON STRADA THEODOR AMAN (CUPRINS INTRE STR. V. GOLDIS SI STR. FRANCISCA)**, în intravilanul mun. Alba Iulia str. Vasile Goldiș nr. 56, jud. Alba. Terenul în studiu are o suprafață de 2027 mp.

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației:

**DENUMIRE:** ELABORARE PUZ - MODIFICARE REGLEMENTARI PUZ  
APROBAT CU HCL 195, ART.8 DIN 28.06.2013 PRIN  
ANULARE TRONSON STRADA THEODOR AMAN  
(CUPRINS INTRE STR. V. GOLDIS SI STR. FRANCISCA)

**AMPLASAMENT:** str. Vasile Goldis, nr. 56, mun. Alba Iulia, jud. ALBA

**BENEFICIAR:** Macarie Alexandru si asociatii (Macarie Vasile si sotia  
Macarie Emilia)  
mun. Alba Iulia, str. Dr. Aurel Vlad, nr. 33, jud. ALBA

**PROIECTANT:** MADE BY S.R.L.  
Str. I.B. Deleanu, nr. 55, ap. 8, mun. Cluj Napoca CLUJ

**FAZA:** P.U.Z.

**NR.DOCUMENTAȚIE:** U04/2020

**DATA:** 04.2020

#### 1.2. Obiectul lucrării

Zona studiată se referă la terenurile, proprietăți private conform

##### Carte funciara

| NR. CF | CAD    | SUPRAFATA | CATEGORIE FOLOSINTA | INTRAVILAN | DREPT DE PROPRIETATE |
|--------|--------|-----------|---------------------|------------|----------------------|
| 110759 | 110759 | 1330 mp   | arabil              | DA         | MACARIE Alexandru    |
| 110760 | 110760 | 697 mp    | arabil              | DA         | MACARIE Vasile       |
|        |        |           |                     |            | MACARIE Emilia       |

Zona a fost analizată în Studiu de Oportunitate aprobat de CTATU cu nr. 13 din 14.04.2020. Conform acestuia, zona studiată se află în intravilanul mun. Alba Iulia, având categoria de folosință : arabil. Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism anterioare, parcelele au fost încadrate în UTR L2 conform PUZ aprobat cu HCL 195/2013, art. 8, zona existentă care nu este reglementată prin PUZ, păstrându-se zona din PUG. Acesta corespunde zonei L3A -

Subzona locuințelor individuale și semicolective cu P, P+1, P+1+M, niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat situat în afara ariilor protejate, conform PUG mun. Alba Iulia aprobat prin HCL nr. 158/2014. Utilizările admise locuințe individuale și semicolective cu maxim P+1+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat și secundare: anexe gospodărești - bucătărie de vară, garaje, sere, piscine, chioscuri de grădină, pergole.

Proiectul de față propune **eliminarea tronsonului de drum situat între strada Vasile Goldiș și strada Francisca, propus prin PUZ aprobat cu HCL nr. 195/2013, art. 8, care străbate parcelele în studiu, cu menținerea prevederilor PUG Alba Iulia care reglementează parcela în cauză într-un UTR L3A - Subzona locuințelor individuale și semicolective cu P, P+1, P+1+M, niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat situat în afara ariilor protejate .**

### 1.3.Surse documentare

Actualizare suport topografic  
Planul Urbanistic General mun. Alba Iulia  
Regulament Local de Urbanism mun. Alba Iulia  
Studiu de Oportunitate nr. 13 din 14.04.2020

## 2. Stadiul actual al dezvoltării

### 2.1.Evoluția zonei

Terenul este situat pe partea vestică a mun. Alba Iulia în intravilan. Terenul este compus din două parcele, aparținând UAT Alba, teritoriu ce sa dezvoltat în direcția unui cartier rezidențial. Predomină locuințele individuale cu un regim de înălțime care se încadrează în următoarea configurație S+P+1+M, D+P+1, D+P+M. În apropierea zonei studiate exista deja deja facilități de interes public pentru locuitorii din zonă cât și pentru turiști.

### 2.2.Încadrare în localitate

Terenul studiat este delimitat:

- la N de drum str. Francisca - domeniu public;
- la E de parcele - proprietate privată cu construcții;
- la V de parcelă - proprietate privată cu construcții;
- la S de drum str. Vasile Goldiș - domeniu public.

### 2.3.Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul este situat în partea de vest față de Cetatea Bastionară Alba Carolina, la poalele delului Mamut, la o distanță de 500 m fata de Schitul Sf. Lazar. Teritoriul reglementat este situată baza versantului vestic al văii Pîclisei. Panta generală a terenului prezintă o valoare aproape inexistentă. Zona este una de podis, fără o valoare peisageră deosebită.

Amplasamentul nu pune probleme tehnice majore din punct de vedere geologic.

### 2.4.Circulația

Momentan terenul studiat este accesibil din str. Vasile Goldiș, printr-un drum cu lățimea de aproximativ 13 m asfaltat, situat în partea sudică a parcelei. În partea nordică a parcelei identificată cu număr cad 110760, accesul se face din str. Francisca aceasta având o lățime de aproximativ 9 m, asfaltată.

### 2.5.Ocuparea terenurilor

Terenul din zona studiată este construit pe limita vestică și cea estică a parcelei aflate în studiu. În zonă au fost identificate locuințe unifamiliale cu un regim de înălțime de S+P+1+M, S+P+M. Pe latura nordică și sudică terenul în studiu se învecinează cu drumuri existente.

### 2.6.Echipare edilitară

Terenul este echipat edilitar complet.

## 2.7. Probleme de mediu

Nu au fost identificate elemente care să pună probleme de mediu. În zonă nu există factori poluanți importanți.

## 2.8. Opțiuni ale populației

Opțiunile populației privind această zonă sunt conturate într-o strategie, tendința este de dezvoltare a unei zone preponderent rezidențială.

## 3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

### 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

**Actualizarea suportului topografic** a fost executată în sistem de proiecție STEREO 1970. Suprafața măsurată este de 2027 mp și se află în intravilanul mun. Alba Iulia. Terenul este liber de sarcini.

### Studiu de Oportunitate

**Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ:**

**Teritoriul reglementat prin P.U.Z. este situat în intravilan și are o suprafață totală de 2027 mp cu următoarea categorie de folosință: arabil.**

Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism: L2 conform PUZ aprobat cu HCL 195/2013, art.8, zonă existentă care nu este reglementată prin PUZ, păstrându-se zona din PUG. Aceasta corespunde zonei L3A din PUG aprobat cu HCL 158/2014 - Subzona locuințelor individuale și semicolective cu P, P+1, P+1+M, niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat situate în afara ariilor protejate. Utilizări admise locuințe individuale și semicolective cu maxim P+1+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat și secundare: anexe gospodărești - bucătărie de vară, garaje, sere, piscine, chioșcuri de gradina, pergole.

Prin memoriul tehnic se solicită modificarea PUZ aprobat cu HCL nr.195, art. 8 din 28.06.2013 în vederea eliminării tronsonului de drum situat între strada Vasile Goldiș și str. Francisca, care străbate parcelele în studiu, cu menținerea prevederilor PUG Alba Iulia care reglementează parcelele în cauză într-un UTR L3A - Subzona locuințelor individuale și semicolective cu P, P+1, P+1+M, niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat situate în afara ariilor protejate.

### **Indicatori urbanistici obligatorii**

**Procentul maxim de ocupare a terenului (POT):**

POT maxim admis = 40% - L3 A - conform PUG aprobat

**Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT):**

CUT maxim admis = 1.20 - L3A - conf. PUG aprobat

CUT maxim propus - se va stabili prin PUZ; se vor respecta condiționările enunțate Legea nr. 350/2001 - privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art. 32 pct. (7), conform căruia coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată.

### **Înălțimea maximă propusă:**

- se va stabili prin PUZ; se va ține cont de art. 21 pct. (1) al HG 525/1996, conform căruia autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca aceasta diferență de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

**Se recomandă păstrarea POT, CUT și înălțime maximă, reglementate conform PUG aprobat.**

**Dotări de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilitatilor**

Prin Planul Urbanistic Zonal se vor respecta următoarele:

Echiparea cu utilități existente: energie electrică, apă, gaz, canalizare.

### **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- la toate 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 branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulațiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV, a aparatelor de aer condiționat si a ventilațiilor turbo de la centrala termica.

**CIRCULAȚII ȘI ACCESE - cu următoarele condiționări:**

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de min 3.5 m lățime dintr-o circulație publică (in cazul parcelelor de rândul doi cu respectarea condiționărilor din HG 525/1996);
- pentru emiterea autorizației de construire, se vor prezenta acte care să ateste rezolvarea juridică a accesului la parcela conform documentației de urbanism aprobate.

**STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:**

- staționarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulațiilor publice;
- unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale inierbate, având un arbust decorativ la fiecare 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.

Se va respecta ORDIN Nr.119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătate a populației.

**Capacitati de transport admise**

Organizarea circulației privind accesul auto și pietonal:

Accesul se va face din străzile publice existente în zona studiată, iar apoi pe străzile/aleile propuse, după reglementarea urbanistică și juridică a acestora.

Capacitățile de transport minim admise cu privire la accesul pietonal, auto, gabarit trotuar, gabarit carosabil, racordarea la infrastructura existentă se vor reglementa cu respectarea prevederilor HG 525/1996, ANEXA 4 la regulament privind ACCESE CAROSABILE, în funcție de caracterului zonei coroborat cu normativele de proiectare privind regimul drumurilor (străzilor în intravilan).

Reglementarea juridică a parcelelor aferente realizării străzilor propuse și pentru modernizarea și dezvoltarea celor existente se va finaliza, până la aprobarea PUZ-ului, prin crearea de parcele distincte și schimbarea categoriei de folosință din arabil în drum. - dacă este cazul

**Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale si/sau teritoriale pentru P.U.Z.**

- conform cu Certificatul de Urbanism nr. 228 din 21.02.2020 și anume: aviz alimentare cu apă, aviz canalizare, aviz energie electrică, aviz gaz, aviz comisia de urbanism, consultarea populației, aviz SC Transgaz SA- zona de protecție și de siguranță amagistralei de gaz, dovada achitării taxelor legale.

**Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce deriva din procedurile specifice de informare și consultare publicului**

Informarea și consultarea publicului se efectuează, prin grija inițiatorului P.U.Z., în toate fazele proceselor de elaborare a planului de urbanism și de amenajare a teritoriului și este parte integrantă a procedurii de inițiere, elaborare, avizare și aprobare a documentațiilor - conform Ordinului nr. 2701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și a prevederilor REGULAMENT LOCAL aprobat cu HCL nr. 28/febr. 2011.

*Documentația va cuprinde toate piesele scrise și desenate conform Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, respectând întru totul conținutul prevăzut pentru acestea, inclusiv planșa de mobilare urbanistică.*

**DOCUMENTAȚIA DE URBANISM FAZA PUZ SE VA ELABORA ÎN BAZA AVIZULUI DE OPORTUNITATE ȘI CU RESPECTAREA CONDIȚIILOR ENUNȚATE ÎN ACESTA, CONFORM PREVEDERILOR LEGII 350/2001 REPUBLICATE CU MODIFICĂRILE ȘI COMPLETĂRILE ULTERIOARE, ȘI A URMĂTOARELOR PREVEDERI LEGALE:**

**ORDIN Nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001**

*Reglementările tehnice ale GHID PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA  
REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM - INDICATIV GM-007-2000 aprobat cu ORDIN  
NR. 21/N/04.2000*

*Reglementările tehnice ale GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI  
CONȚINUTUL-CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL - INDICATIV GM-010-2000  
aprobat prin ORDIN NR. 176/N/august 2000*

*REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM aprobat prin HG 525/1996*

*Elaboratorul PUZ-ului va răspunde de legalitatea propunerilor din documentație.*

### 3.2. Prevederi ale Planului Urbanistic General

Conform Planului Urbanistic General al mun. Alba Iulia amplasamentul se încadrează în intravilanul localității, fiind propus un:

**UTR L3A - Subzona locuințelor individuale și semicolective cu P, P+1, P+1+M, niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat situate în afara ariilor protejate.**

### 3.3. Valorificarea cadrului natural

În zonă nu există elemente de cadru natural deosebite. Este o zonă de versant care se închide în luncă. Realizarea obiectivului, construirea unei locuințe cu regim redus de înălțime nu iese din contextul constructiv al zonei.

### 3.4. Modernizarea circulației

Circulația aferentă zonei studiate este deja modernizată, drumurile fiind asfaltate și prevăzute cu trotuare pe ambele părți dimensionate corespunzător.

#### Necesarul de parări:

Având în vedere ca se dorește realizarea un ei locuințe unifamiliale sau upropus un numar de 2 locuiri de parcare amenajate la sol sau in spatii anexe de tip garaj.

### NECESAR LOCURI DE PARCARE

| Nr | FUNCTIUNE           | REGLEMENTAT                        |                       | PROPUS                                |                       |                   |
|----|---------------------|------------------------------------|-----------------------|---------------------------------------|-----------------------|-------------------|
|    |                     | AU(mp) /UL                         | LP                    | AU(mp) /UL                            | LP                    | AMPLASARE         |
|    |                     | ARIE UTILA/<br>UNITATE<br>LOCATIVA | LOC DE<br>PARCAR<br>E | ARIE<br>UTILA/<br>UNITATE<br>LOCATIVA | LOC DE<br>PARCAR<br>E |                   |
| 1  | ZONA DE LOCUINTE    | 100                                | 1                     | <b>100</b>                            | <b>2 buc</b>          | LA SOL (NECESARE) |
| 2  | <b>SUPLIMENTARE</b> |                                    |                       |                                       | <b>0 buc</b>          |                   |
|    | <b>TOTAL</b>        |                                    |                       | -                                     | <b>2 buc</b>          | LA SOL (PROPUSE)  |

În concluzie se preconizează un necesar de 2 locuri de parcare. Acestea se vor amenaja:

- **La sol, în interiorul fiecărei parcelă construite.** Se impun câte două locuri de parcare pentru fiecare locuință cu suprafață utilă > 100 mp.

### 3.5. Zonificare funcțională-bilanț, indici urbanistici:

Modul de utilizare a terenului:

Regimul tehnic :

Conform P.U.G.

**UTR L3A - Subzona locuințelor individuale și semicolective cu P, P+1, P+1+M, niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat situate în afara ariilor protejate.**

Conform propunerii P.U.Z.:

## BILANT TERITORIAL PUZ - ZONA STUDIATA

| Nr<br>criteri<br>u | UTR | UTILIZAREA TERENULUI<br>ZONARE FUNCTIONALA | EXISTENT |        | PROPUS          |               |
|--------------------|-----|--------------------------------------------|----------|--------|-----------------|---------------|
|                    |     |                                            | MP       | %      | MP              | %             |
| 1                  |     | Zona Studiata                              | 0.00     | 0.00   | <b>0.00</b>     | <b>0.00</b>   |
| 2                  |     | <b>Zona Reglementata</b>                   | 2,027.00 | 100.00 | <b>2,027.00</b> | <b>100.00</b> |
|                    |     | <b>TOTAL</b>                               | 2,027.00 | 100.00 | <b>2,027.00</b> | <b>100.00</b> |

## BILANT TERIRORIAL PUZ

| Nr<br>criteri<br>u | UTR | UTILIZAREA TERENULUI<br>ZONARE FUNCTIONALA                           | EXISTENT |        | PROPUS          |               |
|--------------------|-----|----------------------------------------------------------------------|----------|--------|-----------------|---------------|
|                    |     |                                                                      | MP       | %      | MP              | %             |
| 1                  | L3A | <b>L3A</b> - Locuinte familiale in regim izolat, cuplat sau insiruit | 960.20   | 47.37  | <b>2,027.00</b> | <b>100.00</b> |
| 2                  |     | Drumuri - PUZ HCL 195                                                | 1,066.80 | 52.63  | <b>0.00</b>     | <b>0.00</b>   |
|                    |     | <b>TOTAL</b>                                                         | 2,027.00 | 100.00 | <b>2,027.00</b> | <b>100.00</b> |

**UTR L3A - Subzona locuințelor individuale și semicolective cu P, P+1, P+1+M, niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat situate în afara ariilor protejate.**

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

Retrageri minime

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

- pentru locuinta izolată
  - respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina si picatura stresinii;
  - distanta intre fadata nevitrată a constructiei si limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru intretinere si interventie sau h/2 dar nu mai putin de 3,0m față de fatada vitrată a constructiei de pe parcela alaturată;
  - jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de 3,0m, față de cealaltă limită laterală a parcelei si față de limita posterioară a parcelei;
- pentru locuinta cuplată
  - respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii;
  - jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei, masurată in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de 3,0m, față de limita laterală a parcelei pe care nu se realizează cuplarea si față de limita posterioară a parcelei;
- pentru locuinta insiruită
  - respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii;
  - jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de 3,0m, față de limita posterioară a parcelei;
  - garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu conditia ca inaltimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 3,0m, iar lungimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 6,0m si se vor retrage cu cel putin 5,0m de la limitele posterioare ale parcelei.

Inaltime maxima: (S+P+M, S+P+1+M, D+P+M, D+P+1+M)

**POT<sub>maxim</sub> = 40%**

**CUT<sub>maxim</sub> pnetru înalțimi P = 0,4 mp ADC/mp teren**

**CUT<sub>maxim</sub> pnetru înalțimi P+1+M = 1,2 mp ADC/mp teren**

Locurile de parcare necesare vor fi asigurate in interiorul parcelei

**SE VOR PASTRA TOATE REGLEMENTARILE AFERENTE UTR L3A - Subzona locuintelor individuale și semicolective cu P, P+1, P+1+M, niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat situate în afara ariilor protejate, AFERENTE PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI ALBA IULIA APROBAT.**

Regulamentul de Urbanism aferent acestui P.U.Z. este un extras din regulamentul general de urbanism aferent P.U.G. Alba Iulia aprobat.

#### BILANT TERIRORIAL PUZ / UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA

| Nr<br>criteri<br>u | UTILIZAREA TERENULUI IN CADRUL UTR |                                    | EXISTENT |        | PROPOS          |               |
|--------------------|------------------------------------|------------------------------------|----------|--------|-----------------|---------------|
|                    |                                    |                                    | MP       | %      | MP              | %             |
| 1                  | L3A                                | CONSTRUCTII                        | 0.00     | 0.00   | <b>100.00</b>   | <b>4.93</b>   |
| 2                  |                                    | CIRCULATII PIETONALE               | 0.00     | 0.00   | <b>48.00</b>    | <b>2.37</b>   |
| 3                  |                                    | CIRCULATII AUTO                    | 0.00     | 0.00   | <b>0.00</b>     | <b>0.00</b>   |
| 4                  |                                    | PARCAJE LA SOL                     | 0.00     | 0.00   | <b>30.00</b>    | <b>1.48</b>   |
| 5                  |                                    | SPATII VERZI AMENAJATE/<br>PARCELA | 0.00     | 0.00   | <b>1,849.00</b> | <b>91.22</b>  |
| 6                  |                                    | TEREN NEAMENAJAT                   | 2,027.00 | 100.00 | <b>0.00</b>     | <b>0.00</b>   |
| 7                  |                                    | ZONA DE UTILITATE PUBLICA          | 0.00     | 0.00   | <b>0.00</b>     | <b>0.00</b>   |
|                    |                                    | <b>TOTAL</b>                       | 2,027.00 | 100.00 | <b>2,027.00</b> | <b>100.00</b> |

Estimari ale cresterii populatiei prin implementare PUZ

| Categorie                                                                               | Dimensionare | Observatii                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Parcele cu functiunea reglementata-<br>zona de locuinte individuale și<br>semicolective | 1            | maxim o locuintă / parcelă                                                 |
| <b>Numar total de locuinte estimat</b>                                                  | <b>1</b>     | <b>Locuinte individuale + locuinte colective</b>                           |
| Populatia totala estimata                                                               | 3 locuitori  | 2.5 locuitori / locuinta                                                   |
| Populație antepreșcolară estimată (sub<br>3 ani)                                        | 0 copii      | 9 copii/1000 locuitori (cf. recomandări RUR<br>– Ghid dimensionare dotări) |
| Populație preșcolară estimată (3-6 ani)                                                 | 0 copii      | 6,5 % din numărul total de locuitori estimat                               |
| Populație școlară estimată (7 – 15 ani)                                                 | 0 elevi      | 17,5 % din numărul total de locuitori estimați                             |

#### 3.6.Dezvoltarea echipării edilitare:

Terenul este echipat cu rețele edilitare, rețeaua publică se găsește la marginea zonei în studiu.

Racordarea la viitoarele rețele se va face pe cheltuiala proprietarilor noilor parcele propuse. Rețelele necesare dezvoltării zonei se vor realiza înainte de autorizarea viitoarelor construcții.

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- la toate 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 brânșamente 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 termica.

### 3.7. Protecția mediului

Se pune problema protecției mediului față de sursele potențiale de poluare;

- apele uzate menajere și de la grupurile sanitare vor fi colectate și deversate în rețeaua extinsă de canalizare;
- apele meteorice vor fi colectate și se vor deversa în rețeaua extinsă de canalizare a localității, sau se vor colecta într-un rezervor pentru ape pluviale în vederea irigațiilor spațiilor verzi;
- deșeurile vor fi depozitate pe platforme special amenajate pe fiecare parcelă, de unde vor fi transportate pe bază de contract la gropile de gunoi indicate, se impune colectarea selectivă pe patru fracții.

### 3.8. Obiective de utilitate publică:

Terenul în studiu își va păstra forma actuală fără a fi nevoie de obiective de utilitate publică.

#### BILANT TERITORIAL PUZ - UTILITATE PUBLICA

| Nr<br>criteri<br>u | UTILITATE PUBLICĂ                                                                           | EXISTENT |        | PROPOS          |                 |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|----------|--------|-----------------|-----------------|
|                    |                                                                                             | MP       | %      | MP              | %               |
| 1                  | PROPRIETATE PRIVATĂ                                                                         | 2,027.00 | 100.00 | <b>2,027.00</b> | <b>100.00 %</b> |
| 2                  | PROPRIETATE PRIVATĂ CU ACCES PUBLIC NELIMITAT SI POSIBILITATE DE TRECERE IN DOMENIUL PUBLIC | 0.00     | 0.00   | <b>0.00</b>     | <b>0.00 %</b>   |
|                    | <b>TOTAL</b>                                                                                | 2,027.00 | 100.00 | <b>2,027.00</b> | <b>100.00 %</b> |

### 3.9. Consecințe economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință:

Modificarea regulamentului local de urbanism aferent zonei studiate, conduce la ameliorarea aspectului arealului, atât din punct de vedere estetic cât și volumetric. Diferitele regimuri de înălțime vor fi armonizate încât să existe preluări firești ale diferitelor înălțimi și volume. Astfel, zona se va dezvolta ca un pol de funcțiuni mixte, specific intersecțiilor majore. De asemenea, funcțiunile propuse nu intră în conflict cu funcțiunile de locuire din zonă și nu aduce nici un prejudiciu social sau economic.

### 3.10. Categoriile de costuri ale investiției

Propunerea presupune investiții private pentru realizarea infrastructurii edilitare, respectiv a bransamentelor.

## 4. Concluzii, măsuri în continuare

Această documentație a fost întocmită în conformitate cu prevederile "Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al planului urbanistic zonal – (indicativ G.M. 010 – 2000)"

Proiectantul consideră oportună investiția.

Data

14/05/2020

Cluj Napoca

Întocmit

Arh./Urb. ȘTEFĂNUȚI  
Nicolae





# L3 A

## Subzona locuințelor individuale și semicolective cu P, P+1 și P+1+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat situate în afara ariilor protejate

### SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Subzona este formata din doua tipuri distincte:

- locuinte individuale:
- locuinte individuale, cuplate si inșiruite realizate independent pe baza unor proiecte diferite, prin insertie sau reconstrucție pe parcele proprii situate in tesutul urban existent sau in noi lotizari, cu regim de construire izolat, cuplat sau inșiruit. Aceste locuinte pot fi de standard ridicat, mediu sau scazut. Calitatea imaginii urbane rezulta cu precadere din coerența obtinuta din respectarea gabaritelor, a distantelor fata de aliniament, fata de volumele adiacente si fata de cele de pe frontul opus, atat in zonele protejate cat si in afara lor.
- locuinte semicolective, in regim cuplat si inșiruit (rar izolate pentru rezolvări de colt), realizate simultan pe baza unor proiecte repetabile (identice sau cu unele diferentieri), in cadrul unor operatiuni de relotizare in tesut urban existent (protejat sau nu) sau de lotizare in cazul unor operatiuni de extindere a intravilanului. Loturile pot fi delimitate pentru fiecare locuinta sau pot fi comune pentru mai multe locuinte. Acest tip este cel mai raspandit in orasele europene datorita avantajelor oferite de a avea locuinte proprii de standard mediu la preturi avatajoase, in conditii de locuire considerate optime. In situri particulare sistemul a fost adoptat si pentru locuinte cu un standard mai ridicat. Calitatea imaginii urbane rezulta din compozitia urbanistica a cadrului strazii si intersectiilor, precum si din individualizarea data de detaliile de arhitectura si de amenajarea gradinilor de fatada.

Prezenta vestigiilor arheologice conditioneaza integral aplicarea prescriptiilor Regulamentului, conform Legii, pe intreg terenul aferent zonei **L3**.

Orice interventie in zonele protejate necesita elaborarea PUZ avizat conform legii; se vor prezenta justificari suplimentare privind relatiile cu zona protejata si monumentale existente si propuse situate in limita de 100 metri. In cazul unor volume inalte sau medii care depasesc gabaritul cadrului construit inconjurator, sunt necesare studii de impact al noii volumetriei din punctele de co-vizibilitate cu monumentele istorice, cu fronturile strazilor/intersectiilor si cu silueta Cetatii Alba Iulia precum si studii privind modificarile induse in peisajului urban perceput din directia Cetatii.

In cazul locuintelor de tip ardelenesc se vor avea in vedere atat in zonele protejate cat si in afara lor de urmatoarele considerente:

- locuinte de tip ardelenesc urban, P, P+1 niveluri care ilustreaza o anumita logica a evolutiei in timp a tesutului urban traditional astfel:
- un prim stadiu: cladirile izolate de forma alungita, cu coama acoperisului perpendiculara pe strada, au un calcan pe limita de proprietate si fatada lunga orientata spre o curte de circa 3,0 metri latime, limitata de calcanul casei invecinate dispuse in mod similar; regimul de construire de tip ardelenesc, pseudo-inșiruit, rezulta din legarea fatadelor inguste dispuse pe aliniamentul strazii cu ziduri-poarta de circa 2,60 metri inaltime; loturile similare sunt inguste si adanci (raport l/L > 4), pastrandu-se uneori anexe gospodaresti care separa curtea de gradini cultivate, avand o liziera de pomi pe limita de fund. Acest model adaptat functiunii de locuit de tip urban, confera imaginii stradale o mare coerența volumetrica, asigura o buna insoțire a locuintelor datorita acoperirii volumelor in doua ape (panta de cca 40-45.) precum si o buna intimitate. Totodata prezinta patru dezavantaje – (1) orice insertie de alt tip de locuinta afecteaza calitatea locuirii si se inscrie cu dificultate in parcelarul existent, (2) locuinta are un partiu greu adaptabil stilului actual de viata urbana, (3) din cauza formei alungite cladirea are un coeficient mai puțin favorabil din punct de vedere energetic (metri cubi volum interior / mp. suprafata pereti exteriori), (4) in cazul in care nu este locuita de o familie sau de familii inrudite, intimitatea se reduce;
- al doi-lea stadiu: se pastreaza parcelarul si dispunerea volumelor cu calcan pe limita de proprietate dar, apar unele retrageri de la aliniament iar zidul poarta este inlocuit cu gard; in imaginea strazii dispare coerența urbana data de zidurile poarta, fronturile apar ca regim izolat format din fatade inguste iar calcanele devin vizibile din strada. Raman valabile dezavantajele anterioare;

- al treilea stadiu: are loc intoarcerea unui volum cu dubla orientare spre strada si spre curte pe toata latimea parcelei, cu coama acoperisului paralela cu strada, cu mentinerea portilor care permit accesul prin gang, caz in care cladirea poate fi atat P cat si P+1+M rezultand un regim insiruit propriu zis; volumul dispus anterior in lungul parcelei se poate elimina, poate fi mentinut sau poate fi etajat cu asigurarea accesului pe o galerie. In cazul etajarii, scade buna insoire si lumina. In cazul constrangerilor date de ziduri de incinta sau de realizarea fronturilor comerciale, pe parcelele mai late se poate ajunge la dublarea simetrica a aripii din lungul parcelei si chiar la formarea unor curti interioare. In centrele multor orase europene, in care locuintele cedeaza spatiul functiunilor de zona centrala sau mixta, astfel de fronturi se mentin nealterate, accesul se face din gang iar curtile, fie se deschid accesului public, fie prin acoperire devin spatii interioare (hall-uri pentru birouri, receptii pentru hoteluri, spatii cu functiuni culturale, comerciale);
- adoptarea locuintelor de tip urban, izolate, cu patru fatade: prin comasari de parcele si constructii mai ample cu P + 1, P+1+M niveluri;
- Se vor respecta prevederile Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecina si picatura stresinii.
- **Categoria strazii** se stabileste in functie de rolul si caracteristicile functionale si tehnice stabilite pe baza studiilor de circulatie. Strazi categoria I – 6 benzi, categoria a II-a – 4 benzi, categoria a III-a – 2 benzi. Categoria a IV-a – 1 banda.

## SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### 1. UTILIZĂRI ADMISE

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

### 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- a) se admite mansardarea cladirilor existente si construirea unor noi cladiri cu mansarda numai cu respectarea pantelor acoperisului de 30-40. ; la locuintele existente suprafata utila de planseu a mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- b) se admit spatii comerciale si servicii la parterul locuintelor situate in intersectii de strazi, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 200 mp.ADC, sa aiba o raza de servire de 250 metri, sa nu aiba program peste ora 22.00 si sa nu genereze transporturi grele;
- c) pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice in vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a masurilor de stabilizare a terenului si a conditiilor de realizare a constructiilor, infrastructurii, amenajarilor si plantatiilor.
- d) la cladirile insiruite (cu doua fatade) extremitatile spre intersectii sau spre interspatii vor fi obligatoriu realizate din tipul cuplat (cu trei fatade) pentru a nu avea calcane pe linia de proprietate vizibile din strada;

### 3. UTILIZĂRI INTERZISE

se interzic urmatoarele utilizari:

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

### SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Se recomandă ca amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit să se înscrie în tipologia specifică zonei. Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condițiilor de amplasare și configurare reglementate în cadrul prezentei secțiuni. Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali.

#### 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se considera construibile parcelele care indeplinesc următoarele condiții cumulate:

(a) suprafața și dimensiunea minimă a parcelei:

| Regim de construire | Dimensiune minimă conform RGU |           |
|---------------------|-------------------------------|-----------|
|                     | suprafața mp                  | front (m) |
| insiruit            | 150                           | 8         |
| cuplat              | 200                           | 12        |
| izolat              | 200                           | 12        |

(b) proporția între lățimea și adâncimea parcelei:

- adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia;
- pentru parcela care nu are 12m front la strada și se afla între două loturi construite, poate deveni construibilă prin aprobarea unei documentații urbanistice- PUD;
- parcelele ale caror suprafețe, forme și dimensiuni nu se încadrează în cerințele minime cerute prin regulamentul general de urbanism, pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele învecinate.

#### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform caracterului fronturilor existente și vecinătăților imediate:

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu distanța dominantă pe fronturile strazii (se recomandă retrageri de minim 4.0 metri pe strazi de categoria III și de 5.0 metri pe strazi de categoria II), cu condiția ca aceste retrageri să nu lase vizibile calcanele de pe parcelele adiacente;
- în noile extinderi cu clădiri izolate sau cuplate se recomandă retragerea clădirilor față de aliniament cu o distanță de minim 5.0 metri pentru a permite în viitor parcare a celei de a doua mașini și pentru a permite plantarea unor arbori în grădina de fatadă fără riscul de deteriorare a gardurilor și trotuarelor de protecție;
- clădirile care alcatuiesc fronturi continue, cuplate sau izolate vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20.0 metri (aliniament posterior)
- în cazul parcelelor de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele strazi (semi-cuplate sau izolate)
- garajele se vor retrage cu minim 6,0m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

#### 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

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

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

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii;
- jumătate din înălțimea la cornisă a construcției, măsurată in punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de limita laterală a parcelei pe care nu se realizează cuplarea si față de limita posterioară a parcelei;
- pentru locuinta insiruită
- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii;
- jumătate din înălțimea la cornisă a construcției, masurata in punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de limita posterioară a parcelei;
- garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu conditia ca inaltimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 3,0m, iar lungimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 6,0m si se vor retrage cu cel puțin 5,0m de la limitele posterioare ale parcelei.

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

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

- pentru 2 locuinte izolate una față de alta
- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii;
- distanta între fadada nevitrată a construcției si limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru intretinere si interventie sau  $h/2$ , dar nu mai puțin de 3m, față de fatada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;
- distanta între fadada vitrată a construcției si limita laterală si posterioara a parcelei va fi jumătate din înălțimea la cornisă a construcției, măsurată in punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m;
- jumătate din înălțimea la cornisă a construcției celei mai înalte, măsurată in punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de cealaltă construcție.
- pentru 2 locuinte cuplate una fata de alta, cu fatadele laterale
- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii;
- jumătate din înălțimea la cornisă a fiecărei construcții, masurata in punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de limitele laterale ale parcelei si față de limita posterioară a parcelei;

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

- pentru 2 locuinte cuplate una fata de alta, la fatada posterioara a primei locuinte
- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii;
- distanta între fadada nevitrată a construcțiilor si limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru intretinere si interventie sau jumătate din înălțimea la cornisă a construcției celei mai înalte, masurata in punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de fatada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;
- distanta față de cealalta limita laterala a parcelei va fi de min. 5,5m;
- jumătate din înălțimea la cornisă a construcției din spate, masurata in punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de limita posterioară a parcelei;
- in cazul in care pe o parcelă construibilă se amplasează mai multe locuinte, se va solicita intocmirea si aprobarea unei documentatii de urbanism:
- PUD pentru detalierea amplasării in parcelă si a relatiei cu vecinătățile, ale căror prevederi să respecte reglementările si RLU – aliniament, functiune dominantă, regim de înălțime, suprafata parcelei, front minim, POT, CUT
- PUZ cand rezolvarea urbanistica modifica caracterul zonei prin realizarea unor accese pietonale si carosabile.

## 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela este construibilă numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 3,5 metri latime dintr-o circulatie publica.

- pentru emiterea autorizatiei de construire, se vor prezenta acte care sa ateste rezolvarea juridica a accesului la parcela conform documentatiei de urbanism aprobate;
  - pentru terenul aferent dezvoltarii strazii se va crea parcela distincta, se va schimba categoria de folosinta in „drum”. Parcela se va dona Municipiului Alba Iulia sau se va institui in favoarea Municipiului Alba Iulia servitute de utilitate publica. Indicii urbanistici (POT,CUT) se calculeaza pe parcela ramasa dupa dezmembrare.
  - in cazul unei parcelari pe doua randuri, pentru locuintele unifamiliale cu acces si lot propriu , accesele din spate se vor realiza prin alei de deservire locala (fundaturi):
    - a) cele cu o lungime de 30m o singura banda de 3,5m latime
    - b) cele cu o lungime de max. 100m - minim 2 benzi (total 7,0m), cu trotuar cel putin pe o latura; supralargiri pentru manevre de intoarcere la capat
- In acest caz, se elaboreaza si se supune aprobarii PUZ.

## 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;

- unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale inierbate, avand un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare.
- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea realizarii a cel putin un loc de parcare pentru fiecare locuinta individuala, pe terenul propriu.
- se va avea in vedere realizarea pe lot a garajelor, fie izolat, fie in cadrul locuintei (la parter , demisol sau subsol) sau a parcajelor la domiciliu.

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maxima admisibila este P+1+M in cazul parcelarilor noi; este admis subsol sau demisol cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca 9,0m de la cota terenului;

Înălțimea maxima admisibila este P+1+M in cazul insertiilor in parcelari existente; este admis subsol sau demisol cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca 9,0m de la cota terenului;

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

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul cladirilor va tine seama de caracterul zonei si se va armoniza cu vecinatatile imediate;

- se va acorda atentie modului de tratare a fatadelor, acoperisurilor si amenajarilor din curti, perceptibile intr-o perspectiva descendenta din Cetate
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca arhitectura si finisaje cu cladirea principala;

## 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice.

- la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la rigole sau la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida a apelor meteorice;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV, a aparatelor de aer conditionat si a ventilatiilor turbo de la centrala termica.

## 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spatiile libere din interiorul parcelei, vizibile fie din Cetate, fie din circulatiile publice vor fi tratate peisagistic;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- in zonele cu denivelari de peste 5% se recomanda plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale caror radacini contribuie la stabilizarea terenurilor;

- 
- se va pastra imaginea terenului in panta, nu se va face sistematizarea terenului cu ziduri inalte de sprijin.
  - pentru locuintele semicolective vor fi prevazute spatii verzi si plantate de cel putin 2,0 mp/locuitor; loc de joaca pentru copii in functie de dimensiunile locuintei semicolective si punct de colectare a deseurilor.

#### 14. ÎMPREJMUIRI

- la autorizarea imprejmuirilor, se va cere acordul (nelegalizat) al vecinului pentru recunoasterea limitelor de proprietate;
- imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de maxim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.60m si o parte transparenta dublata sau cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace cu inaltimi de maxim 2.20 metri.

### SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

---

#### 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

**POT maxim = 40%**

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

**CUT maxim pnetru înalțimi P = 0,4 mp ADC/mp teren**

**CUT maxim pnetru înalțimi P+1+M = 1,2 mp ADC/mp teren**

### **9 . Raport de specialitate**

**MACARIE ALEXANDRU, MACARIE VASILE SI MACARIE EMILIA** solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei PUZ – MODIFICARE REGLEMENTARE PUZ APROBAT CU HCL NR.195 ART. 8/28.06.2013 PRIN ANULARE TRONSON STRADA THEODOR AMAN (CUPRINS INTRE STR. VASILE GOLDIS SI STR. FRANCISCA), ALBA IULIA, STR. VASILE GOLDIS, NR. 56.

Documentatia a fost intocmita de: SC MADE BY SRL

OBIECTUL P.U.Z.-ului: Documentatia propune reglementarea urbanistica pentru eliminarea tronsonului de drum situat intre strada Vasile Goldis si strada Francisca, propus prin PUZ aprobat cu HCL 195/2013, art.8, care strabate parcelele in studiu, cu mentinerea prevederilor PUG care reglementeaza parcela in cauza in UTR L3A.

#### **PROPUNERI – REGLEMENTARI**

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

Amplasamentul se afla in intravilanul localitatii Alba Iulia.

Natura proprietatii: privata a persoanelor fizice.

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

Terenul este partial sub incidenta dezvoltarii tramei stradale propuse prin PUZ aprobat cu HCL 195/2013, art.8.

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

**Folosinta actuala:** arabil= 2027 m<sup>2</sup>.

**Functiunea aprobata/reglementata** – conform PUG aprobat, UTR = 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 ariilor protejate.

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

**Regimul de construire propus:** izolat/cuplat/insiruit.

**Regimul de aliniere a terenului fata de strada:** la str. Francisca, str. Vasile Goldis si str. Theodor Aman.

**Regim de aliniere a constructiilor fata de strada:** fata de str. Vasile Goldis 5m si fata de strada Francisca 3m.

**Retrageri fata de proprietatile vecine:** se va respecta regulamentul local de urbanism aferent PUZ, plansa de reglementari urbanistice aferenta PUZ, cod civil si pompieri.

**Regim maxim de inaltime aprobat/propus:** P+1+M

**POT max. existent/propus = 40% / 40%**

**CUT max. existent/propus = 1.2 / 1.2**

**Organizarea circulatiei, accese, parcaje:** Toate locuintele vor avea prevazute accese carosabile care sa respecte normele tehnice; in interiorul parcelelor se vor prevedea spatiile de parcare necesare.

**Echiparea tehnico-edilitara existenta/propusa:** 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 intruneste conditiile de aprobare conform legislatiei in vigoare.*

*In sedinta Comisiei de organizare si dezvoltare urbanistica s-a primit aviz nefavorabil si in sedinta Comisiei tehnice de urbanism, ambele din data de 12.06.2020, s-a primit aviz favorabil, fara conditii.*

Alba Iulia, 22.07.2020

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



*Intocmit,*  
**Adriana Gheorghescu**



**RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI**  
**privind elaborarea unei documentatii de urbanism faza**  
**PLAN URBANISTIC ZONAL**

**ELABORARE P.U.Z. - MODIFICARE REGLEMENTARI PUZ APROBAT CU HCL 195, ART. 8 DIN**  
**28.06.2013 PRIN ANULARE TRONSON STRADA THEODOR AMAN**  
**(CUPRINS INTRE STR. V. GOLDIS SI STR. FRANCISCA)**  
str. Vasile Goldis, nr. 56, loc. Alba-Iulia, jud. ALBA

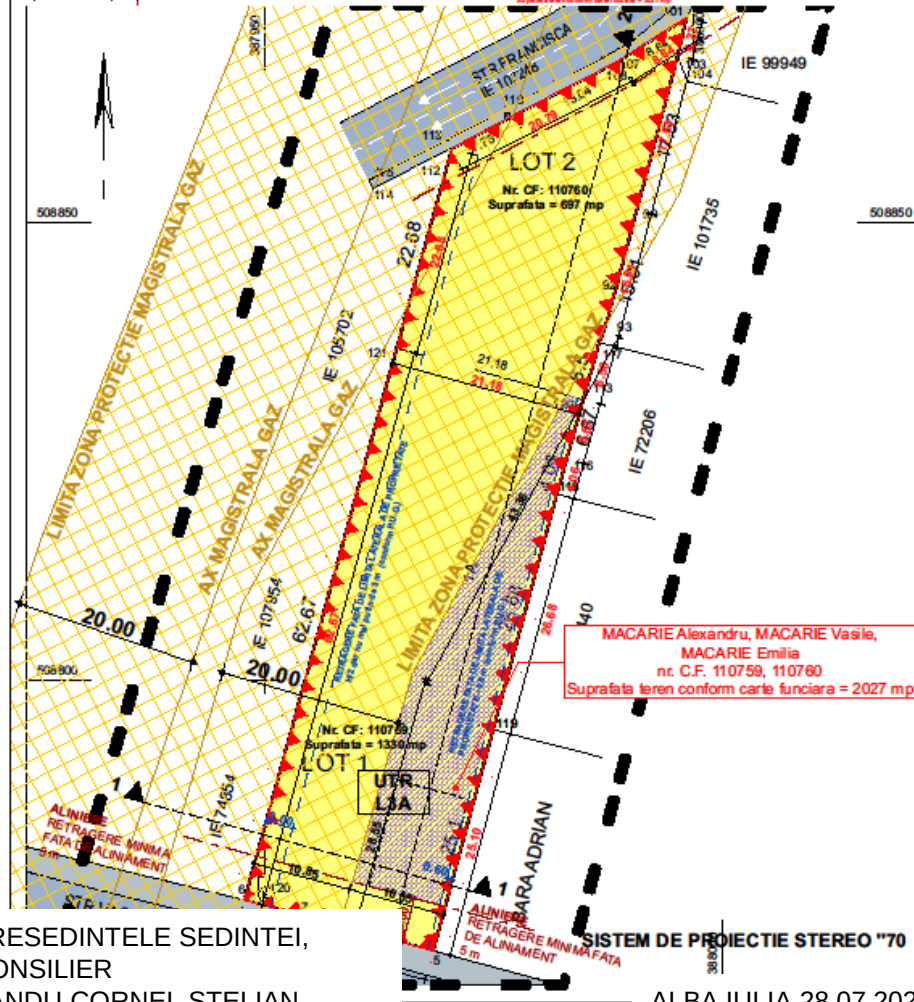
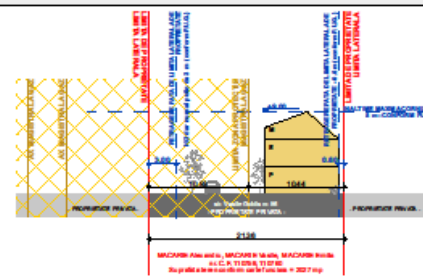
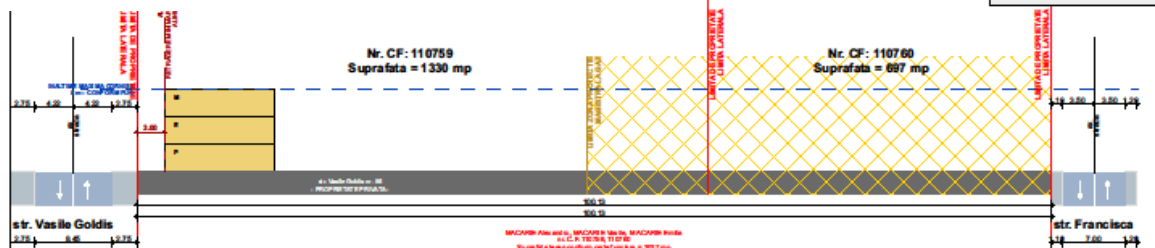
**Beneficiari**  
**MACARIE Alexandru, MACARIE Vasile si MACARIE Emilia**  
str. Dr. Aurel Vlad, nr. 33, loc. Alba-Iulia, jud. Alba

- a) detalii privind tehnicile si metodele utilizate de solicitant pentru a informa si a consulta publicul, inclusiv:
1. datele si locurile tuturor intalnirilor la care cetatenii au fost invitati sa dezbata propunerea solicitantului;
    - in data de 10.05.2020 pe teren s-a amplasat un panou cu anuntul demararii procesului de informare si consultare publica;
    - in data de 15.05.2020 vecinii directi au fost notificati in scris si au semnat o declaratie prin care si-au exprima acordul;
  2. continutul, datele de transmitere prin posta si numarul trimiterilor postale, inclusiv scrisori, invitatii la intalniri, buletine informative si alte publicatii;
    - in data de 15.04.2020 vecinii directi s-au intalnit cu beneficiarul si au semnat declaratia si notificarea prin care si-au exprima acordul, fara alte observatii;
  3. localizarea rezidentilor, proprietarilor si partilor interesate care au primit notificari, buletine informative sau alte materiale scrise:
    - vecinatatea vestica: Sas Florin Gabriel (str. Francisca, nr. 7, loc. Alba-Iulia, jud. Alba)
    - vecinatatea estica: Macarie Vasile (str. Dr. Aurel Vlad, nr. 6, loc. Alba-Iulia, jud. Alba)
    - vecinatatea estica: Barbat Alexandru (str. Dr. Aurel Vlad, nr. 8, loc. Alba-Iulia, jud. Alba)
  4. numarul persoanelor care au participat la acest proces;  
**3 persoane**
- b) un rezumat al problemelor, observatiilor si rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare si consultare, inclusiv:
1. modul in care solicitantul a rezolvat, intentioneaza sa rezolve sau se va ocupa de problemele, observatiile si rezervele exprimate de public;  
**nu sunt**
  2. probleme, observatii si rezerve pe care initiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus sa le rezolve, impreuna cu motivatia acestui lucru;  
**nu sunt**
  3. orice alte informatii considerate necesare pentru a sustine preluarea sau nepreluarea propunerilor.  
**nu sunt**

DATA  
02.06.2020







| Pct. | Nord(X)   | Est(Y)     |
|------|-----------|------------|
| 110  | 50886.823 | 387977.252 |
| 108  | 50886.872 | 387987.028 |
| 107  | 50886.843 | 387988.817 |
| 101  | 50887.247 | 387996.115 |
| 103  | 50888.308 | 387995.148 |
| 99   | 50885.136 | 387990.653 |
| 92   | 50884.79  | 387988.642 |
| 93   | 50883.868 | 387987.286 |
| 117  | 50883.926 | 387986.555 |
| 113  | 50883.126 | 387985.073 |
| 120  | 50883.666 | 387984.804 |
| 116  | 50882.439 | 387983.007 |
| 118  | 50882.334 | 387981.915 |
| 119  | 50879.477 | 387974.941 |
| 5    | 50877.351 | 387968.382 |
| 7    | 50877.479 | 387952.986 |
| 6    | 50877.583 | 387947.12  |
| 121  | 50883.302 | 387964.384 |

| Pct. | Nord(X)   | Est(Y)     |
|------|-----------|------------|
| 6    | 50877.583 | 387947.12  |
| 121  | 50883.302 | 387964.384 |
| 120  | 50883.666 | 387984.804 |
| 116  | 50882.439 | 387983.007 |
| 118  | 50882.334 | 387981.915 |
| 119  | 50879.477 | 387974.941 |
| 5    | 50877.351 | 387968.382 |
| 7    | 50877.479 | 387952.986 |

| Pct. | Nord(X)   | Est(Y)     |
|------|-----------|------------|
| 121  | 50883.302 | 387964.384 |
| 112  | 50885.16  | 387970.417 |
| 110  | 50886.123 | 387977.252 |
| 108  | 50886.872 | 387987.028 |
| 107  | 50886.843 | 387988.817 |
| 101  | 50887.247 | 387996.115 |
| 103  | 50888.308 | 387995.148 |
| 99   | 50885.136 | 387990.653 |
| 92   | 50884.79  | 387988.642 |
| 93   | 50883.868 | 387987.286 |
| 117  | 50883.926 | 387986.555 |
| 113  | 50883.126 | 387985.073 |
| 120  | 50883.666 | 387984.804 |

| LEGENDA                                                                                                                         | REGLEMENTARI URBANISTICE |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Limita zona instalati                                                                                                           |                          |
| Limita de proprietate reglementata prin P.U.Z.                                                                                  |                          |
| Fond construit existent                                                                                                         |                          |
| Fond construit propus                                                                                                           |                          |
| Alimentare minime                                                                                                               |                          |
| Retragere minima                                                                                                                |                          |
| Avant Construit                                                                                                                 |                          |
| Circulatie autopublica (existenta / noua)                                                                                       |                          |
| Circulatie pietonala publica (existenta / noua)                                                                                 |                          |
| Acces pietonal / Acces auto                                                                                                     |                          |
| Zona de protectie lela de magistrala gaz                                                                                        |                          |
| MODIFICARE IN REGLEMENTUL P.U.Z. APROBAT PRIN HCL NR. 210/2020                                                                  |                          |
| Alina de constructii de drum propus, alina de str. Vasile Goldis si str. Franciscu cu pretentia reglementarii acestor UTILITATI |                          |
| U.T.R. L3A - Locuinte familiale in regim local, cuplat sau inchis (conform P.U.Z.)                                              |                          |

| REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE                                                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| PROIECTANT GENERAL:                                                                                      |
| MADE BY S.R.L.                                                                                           |
| str. I.B. Obleanu 55 ap. 8 mun. Cluj Napoca jud. CLUJ 400474 RD tel: 07 4528043 e-mail: office@madeby.ro |
| COLECTIV PROIECTARE:                                                                                     |
| Arh. Nicolae STEFANUT                                                                                    |

| BILANT TERITORIAL P.U.Z. - ZONA STUDIATA |     |                                                           |          |        |          |        |
|------------------------------------------|-----|-----------------------------------------------------------|----------|--------|----------|--------|
| nr.crt.                                  | UTR | UTILITATEA TERENULUI ZONARE FUNCTIONALA                   | EXISTENT |        | PROPUSE  |        |
|                                          |     |                                                           | MP       | %      | MP       | %      |
| 1                                        |     | Zone Studiate                                             | 0.00     | 0.00   | 0.00     | 0.00   |
| 2                                        |     | Zone Reglementate                                         | 2,027.00 | 100.00 | 2,027.00 | 100.00 |
|                                          |     | TOTAL                                                     | 2,027.00 | 100.00 | 2,027.00 | 100.00 |
| BILANT TERITORIAL P.U.Z.                 |     |                                                           |          |        |          |        |
| nr.crt.                                  | UTR | UTILITATEA TERENULUI ZONARE FUNCTIONALA                   | EXISTENT |        | PROPUSE  |        |
|                                          |     |                                                           | MP       | %      | MP       | %      |
| 1                                        | L3A | Localitati rurale in regim local, capital sau P.U.Z. nr.1 | 995.20   | 47.37  | 2,027.00 | 100.00 |
| 2                                        |     | Orasuri - P.U.Z. nr.1                                     | 1,068.80 | 52.63  | 0.00     | 0.00   |

| BILANT TERITORIAL P.U.Z. - UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA |                                    |          |        |          |        |
|-------------------------------------------------------------|------------------------------------|----------|--------|----------|--------|
| Nr crt                                                      | UTILIZAREA TERENULUI IN CADRUL UTR | EXISTENT |        | PROPUSE  |        |
|                                                             |                                    | MP       | %      | MP       | %      |
| 1                                                           | CONSTRUCTE                         | 0.00     | 0.00   | 100.00   | 4.93   |
| 2                                                           | CIRCULATI PRIVELEGE                | 0.00     | 0.00   | 48.90    | 2.37   |
| 3                                                           | GRADINILE AUTO                     | 0.00     | 0.00   | 0.00     | 0.00   |
| 4                                                           | PARCURI LA P.S.                    | 0.00     | 0.00   | 28.00    | 1.38   |
| 5                                                           | SERCI VERDI AMENAJATE/ PARCELA     | 0.00     | 0.00   | 1,846.00 | 91.22  |
| 6                                                           | TEREN NEAMENAJAT                   | 2,027.00 | 100.00 | 0.00     | 0.00   |
| 7                                                           | ZONA DE UTILITATE PUBLICA          | 0.00     | 0.00   | 0.00     | 0.00   |
|                                                             | TOTAL                              | 2,027.00 | 100.00 | 2,027.00 | 100.00 |

| Nr<br>crt | UTILITATEA PUBLICA                                                                                      | EXISTENT        |               | PROPUSE         |               |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|
|           |                                                                                                         | MF              | %             | MF              | %             |
| 1         | PROPRIETATE PRIVATA                                                                                     | 2,027.00        | 100.00        | 2,027.00        | 100.00        |
| 2         | PROPRIETATE PRIVATA CU ACCES PUBLIC<br>NELIMITAT SI POSIBILITATE DE TRAGERE<br>SI CONTINUTUL DE PARCARE | 0.00            | 0.00          | 0.00            | 0.00          |
|           | <b>TOTAL</b>                                                                                            | <b>2,027.00</b> | <b>100.00</b> | <b>2,027.00</b> | <b>100.00</b> |

| NECESAR LOCURI DE PARCARE                       |                   |                                    |                                    |
|-------------------------------------------------|-------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| EXISTENTE                                       |                   | REGLEMENTAT                        |                                    |
| AMPLASAMENT<br>AREE LITAY<br>UNITATE<br>PARCARE | LOCURI<br>PARCARE | AMP<br>LITAY<br>UNITATE<br>PARCARE | AMP<br>LITAY<br>UNITATE<br>PARCARE |
| 1 ZONA DE LOCUINTE                              | 100               | 1                                  | 100                                |
| 2 SUPLEMENTARE                                  |                   |                                    |                                    |
| TOTAL                                           |                   |                                    |                                    |

CONTRAS  
SECRETA  
MARCE