

**1.** Proiect nr. **60/2020**



**Elaborare PUZ pentru reglementare strada, construire  
locuinte colective (P+3E+4R)  
Modificare Reglementari aprobate cu HCL 108/2008**

**Alba -Iulia, strada CALEA MOTILOR/CALISTRAT HOGAS, jud. Alba**

faza:

**P.U.Z.**

**VOL.1 – Memoriu de prezentare**

**Beneficiar :**

**S.C. ALMAX GROUP S.R.L.**

Alba-Iulia, st. Gladiolelor nr.1, bl.6ABC  
jud.Alba

**Proiectant general:**

**S.c. LEF Architects S.R.L.**

Alba Iulia, Str. George Cosbuc, nr.25 , jud. Alba  
tel. / fax : 004 0258 811959 ; tel. mobil : 0040 0728194410 ;  
e- mail : lancrajan\_radu@yahoo.com;

**FOAIE DE SEMNATURI****Proiectant general:**

S.c. LEF Architects S.R.L.

arh. **Radu LANCRAJAN FRANCHINI**Membru – Ordinul Arhitecților din România – atestat nr.  
5457**Sef proiect:**arh. **Gheorghe Corneliu LANCRAJAN FRANCHINI**Membru – Ordinul Arhitecților din România – atestat nr.  
2307

– Registrul Urbanistilor din Romania

- certificat seria e nr. 0539 / 29.12.2005. – plan urbanistic de detaliu
- certificat seria d nr. 0512 / 29.12.2005 – plan urbanistic zonal si plan urbanistic general

**Arhitectura:**arh. **Gheorghe Corneliu LANCRAJAN FRANCHINI**arh. **Radu LANCRAJAN FRANCHINI****Redactare :**Ing. **Petronela VASIU**

**A. PIESE SCRISE****Conținut-cadru al documentației de de urbanism PUZ conform Ordin Nr. 176/N/16 aug. 2000****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. Optiuni ale populatiei

**3. Propuneri de dezvoltare urbanistica**

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale P.U.G.
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulatiei
- 3.5. Zonificarea functionala- reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7. Protectia mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publica

**4. Concluzii- Masuri in continuare****B. PIESE DESENATE**

- |                                      |    |          |
|--------------------------------------|----|----------|
| 1. Plan de incadrare in localitate   | A0 | 1 : 5000 |
| 2. Situatia existenta                | A1 | 1 : 500  |
| 3. Reglementari urbanistice          | A2 | 1 : 500  |
| 4. Reglementari – echipare edilitara | A3 | 1 : 500  |
| 5. Proprietati asupra terenului      | A4 | 1 : 500  |

# 1.

## Introducere

### 1.1 Date de recunoastere a documentatiei:

- Denumirea proiectului:

**„Elaborare PUZ pentru reglementare strada, construire locuinte colective  
(P+3E+4R)**

**Modificare Reglementari aprobate cu HCL 108/2008”**

**Alba -Iulia, strada CALEA MOTILOR/CALISTRAT HOGAS, jud. Alba**

- Beneficiar:

**S.C. ALMAX GROUP S.R.L. si CRISAN IOAN**

**Alba-Iulia, st. Gladiolelor nr.1, bl.6ABC**

**jud.Alba**

### 1.2 Obiectul P.U.Z.:

Prezenta documentatie are ca scop sistematizarea unei suprafete de teren aflate in intravilanul municipiului Alba-Iulia, adiacenta strazilor Calea Motilor si Calistrat Hogas, cu scopul modificarii posibilitatilor de utilizare a terenurilor reglementate prin documentatiei de urbanism PUZ Alba -Micesti, aprobat prin HCL nr. 108 din 2008, in vederea construirii unor imobile de locuinte colective.

Suprafata de teren, obiect a prezentei documentatii, este alcatuita din 6 parcele :

- **Proprietatea nr.1 – Sc ALMAX GROUP Srl**
  - Suprafata de teren – 1.431 mp
  - CF.nr 104180
  - Folosinta: Arabil/intravilan
- **Proprietatea nr.2 – Sc ALMAX GROUP Srl**
  - Suprafata de teren – 1.435 mp
  - C.F. 104192
  - Folosinta: Arabil/intravilan
- **Proprietatea nr.3 – Sc ALMAX GROUP Srl**
  - Suprafata de teren – 665 mp
  - C.F. 83074
  - Folosinta: Arabil/intravilan
- **Proprietatea nr.4 – Sc ALMAX GROUP Srl**
  - Suprafata de teren – 600 mp
  - C.F. 94485
  - Folosinta: Arabil/intravilan
- **Proprietatea nr.5 – Sc ALMAX GROUP Srl**

- Suprafata de teren – 1.358 mp
- C.F. 96724
- Folosinta: Arabil/intravilan
- **Proprietatea nr.6 – Sc ALMAX GROUP Srl**
  - Suprafata de teren – 1.371 mp
  - C.F. 83024
  - Folosinta: Arabil/intravilan

Toate cele trei proprietati sunt libere de constructii fiind situate in intravilanul municipiului Alba –Iulia.

### 1.3. Surse documentare:

In elaborarea prezentei documentatii au fost folosite urmatoarele surse de documentare:

- certificatul de urbanism in care este prezentat regimul tehnic si juridic al terenurilor – **C.U. nr.1354 din 20.08.2020**
- Extrase de carte funciara
- Ridicari topografice
- documentatii de urbanism in vigoare sau in curs de aprobare:
  - P.U.G. Municipiul Alba Iulia in vigoare, aprobat cu H.C.L. 158/2014
  - P.U.Z. in vigoare, aprobat cu H.C.L. 108/2008

## **2. Studiul actual al dezvoltarii**

### 2.1. Evolutia zonei :

- **Date privind evolutia zonei, caracteristici semnificative ai zonei, relationarea cu evolutia localitatii, potential de dezvoltare.**

In ultimii 9-10 ani zona a cunoscut o puternica dezvoltare din punct de vedere a investitiilor imobiliare realizate in zona. Avand in vedere faptul ca terenul este in intravilanului municipiului Alba Iulia, zona prezinta in momentul de fata un real interes pentru piata imobiliara.

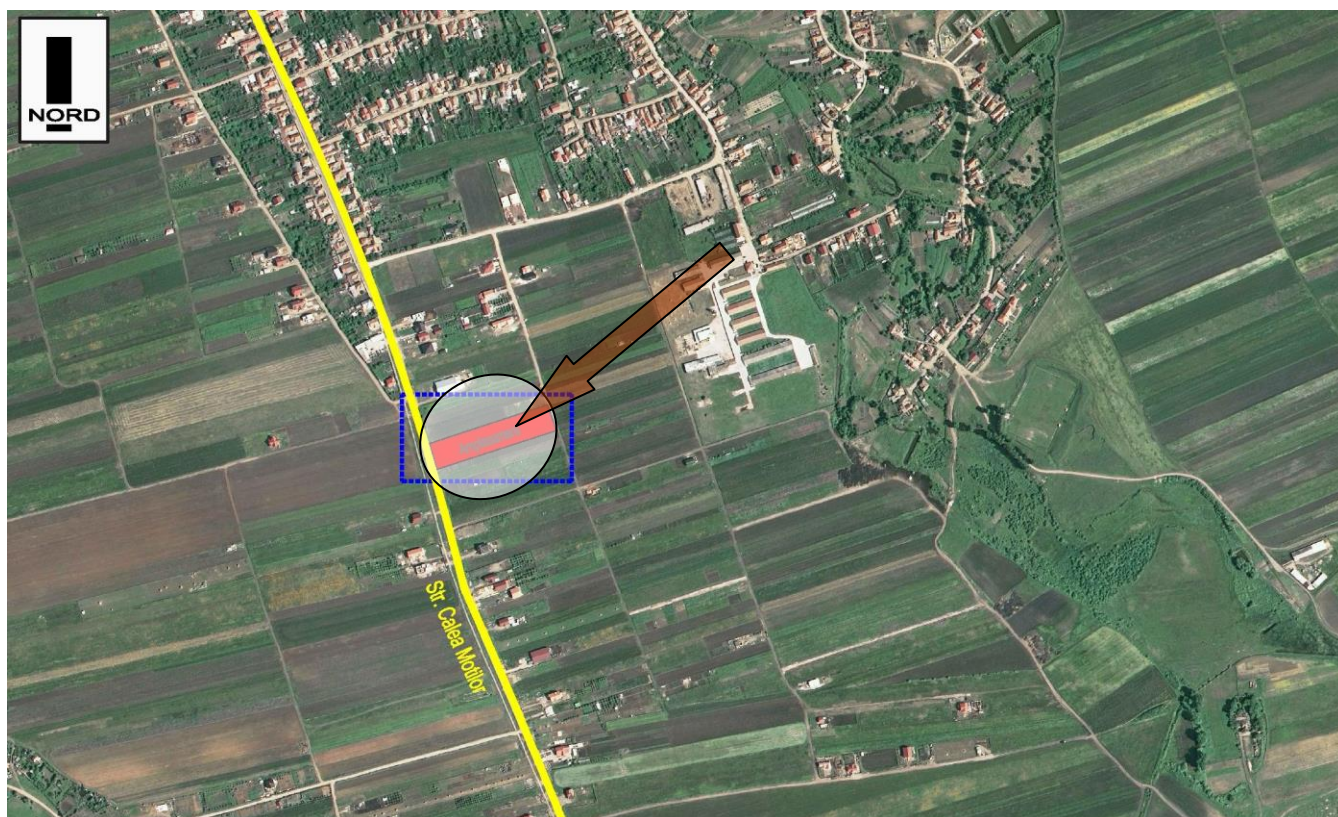
### 2.2. Incadrarea in localitate :

- **Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii:**

Zona studiata se afla in intravilanul Municipiului Alba Iulia in zona de nord a acestuia.



• **Amplasamentul:**



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

**Vecinatati la nivelul intregii suprafece obiect al documentatiei.**

- La N –proprietati private-zona mixta ZM2 si zolna locuinte individuale LM2
- La S –proprietati private-zona mixta ZM2 si zolna locuinte individuale LM2
- La V – Strada Calea Motilor
- La E – Strada Vidra

2.3. **Elemente ale cadrului natural**

• **Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica: relieful, reteaua hidrologica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale.**

Terenul in zona este plat, conditiile geotehnice sunt prielnice construirii, deci nu putem discuta de elemente ale cadrului natural care influenteaza negativ sistematizarea zonei.

2.4. **Circulatia**

• **Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere.**

Terenurile studiate au acces la strazile Calea Motilor, Calistrat Hogas si Vidra.

Profilele transversale ale strazilor, reglementate prin PUG/PUZ Alba-Micesti

1. Strada Calea Motilor: 31 m
  - Trotuar 1,9 m
  - Zona verde 2,3 m
  - Pista de biciclete 2m
  - Carosabil 11,4m
  - Trotuar 2,2m
2. Strada Calistrat Hogas: 10 m
  - Trotuar 1 m
  - Carosabil 8 m
  - Trotuar 1m
3. Strada Vidra: 10 m
  - Trotuar 1 m
  - Carosabil 8 m
  - Trotuar 1m

## 2.5. **Ocuparea terenurilor**

Zona este una cu terenuri arabile in intravilanului localitatii Alba Iulia dar inca nu este dezvoltata din punct de vedere a tramei stradale, a retelelor edilitare si a fondului construit. Terenurile sunt libere de constructii.

## 2.6. **Echiparea edilitara**

**Stadiul echiparii edilitare a zonei :**

Utilitati existente : apa, canalizare, curent electric, gaz

## 2.7. **Probleme de mediu**

Nu este cazul

## 2.8. **Oprtiuni ale populatie**

Documentatia trece prin procedura de consultare a populatiei, cu etapele ei specifice in care cei interesati isi pot exprima punctul de vedere. Punctele de vedere exprimate in cadrul procesului de informare vor fi analizate si vor constitui repere pentru deciziile finale ce urmeaza a fi impuse.

Se propune informarea si consultarea publicului folosind regulamentul *Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism – publicat in Monitorul Oficial nr. 47/19.01.2011*

**In etapa elaborării propunerilor :**

- se propune identificarea si notificarea proprietarilor ale căror proprietăți vor fi direct afectate de propunerile PUZ;
- initiator al PUZ va afisa anuntul pe panouri rezistente la intemperii, cu caracteristici stabilite prin procedurile specifice, în loc vizibil la parcela care a generat intentia elaborării PUZ;
- informarea în scris a proprietarilor ale căror imobile sunt direct afectate de propunerile PUZ si care au trimis opinii, cu privire la observatiile primite si răspunsul argumentat la acestea.

**Etapă aprobării PUZ :**

Informarea si consultarea publicului în etapa aprobării fiecărei categorii de plan în parte se face conform Legii nr. 52/2003 privind transparenta decizională în administratia publică, cu completările ulterioare, si conform Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informatiile de interes public, cu modificările si completările

### **3. Propuneri de dezvoltare urbanistica**

#### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

##### **Studiile fundamentare facute duc la urmatoarele concluzii :**

- Necesitatea dezvoltarii si extinderii localitatii in zonele inca nefolosite pentru evitarea supraaglomerarii zonelor centrale
- Dezvoltarea localitatii dar si a traficului deja existent impune modernizari ale drumurilor ;
- Studiul topografic
- Studiul geotehnic

- **Asigurarea acceselor** : Accesele se vor face din strazile Calea Motilor, Calistrat Hogas si Vidra

- **Asigurarea utilitatilor** : prin extinderea retelelor din Calea Motilor

- **Utilitati existente** : apa, canalizare, curent electric, gaz

#### **3.2. Prevederi ale P.U.G./P.U.Z.**

Zona studiata se afla in intravilanului municipiului Alba-Iulia, in parte de nord a acestuia. In prezent nu exista constructii edificate in perimetrul studiat prin prezetul PUZ. In anul 2008 zona a mai fost studiata printr-o documentatie de urbanism PUZ, aprobata cu HCL 108/2008, prin care au fost reglementate posibilitatile de utilizare a terenurilor.

In prezent in perimetrul studiat exista doua UTR-uri reglementate prin documentatia PUZ din anul 2008 :



- UTR – LM2 – zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban pe teren normal- P+1+m in regim de construire izolat ,cuplat sau insiruit
- UTR – ZM2 - zona mixta cu regim de construire P+3.

### 3.3. **Valorificarea cadrului natural**

NU ESTE CAZUL

### 3.4. **Modernizarea circulatiei**

NU ESTE CAZUL – se vor pastra si completa profilele transversale ale celor trei strazi, asa cum au fost reglementate in documentatiile de urbanism anterioare. In interiorul proprietatilor studiate, circulatiile se vor realiza pe alei de circulatie interioara.

### 3.5. **Zonificare functionala – Reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici**

Se propun urmatoarele tipuri de zone :

- **UTR – Lc1** Zone de locuinte colective, constructii aferente echiparii tehnico-edilitare, amenajari aferente locuintelor, cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii.
- **UTR – Lc2** Zone de locuinte colective, constructii aferente echiparii tehnico-edilitare, amenajari aferente locuintelor, cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii.

### 3.6. **Dezvoltarea echiparii edilitare**

Zona studiata dispune de toate retele edilitare, se propune dezvoltarea echiparii edilitare astfel : extinderea si dezvoltarea retelelor existente in zona dupa cum urmeaza :

- alimentarea cu apa prin extinderea instalatiilor de alimentare cu apa existente in strada Calea Motilor.
- extinderea retelei de canalizare din strada Calea Motilor si bransamentul fiecarei viitoare constructii la retea.
- alimentarea cu energie electrica pentru asigurarea necesarului de consum electric se propune a se realiza prin extinderea de linii electrice existente in strada Calea Motilor.
- pentru telecomunicatii se propune extinderea liniilor de telecomunicatii din zona
- pentru incalzirea locuintelor se propune dotarea fiecarei locuinte cu centrala termica proprie cu functionare pe combustibil gazos
- pentru alimentarea cu gaze naturale se propune extinderea capacitatilor existente si a conductelor de distributie existente in strada Calea Motilor
- pentru colectarea deseurilor menajere se propune un punct de colectare sau contract individual cu o firma specializata de colectare, transport si depozitare

### 3.7. **Protectia mediului**

Asigurarea zonei verzi necesare se va realiza in interiorul proprietatii.

O atentie sporita trebuie acordata evacuarii deseurilor menajere din zona, produse prin procesul de locuire. Proprietarii locuintelor create vor avea obligatia sa incheie contracte cu firmele de salubritate specializate, in vederea evacuarii regulate a deseurilor si resturilor menajere, stranse in pubele speciale si depozitate in mod organizat.

### **3.8 .Obiective de utilitate publica**

Nu este cazul

## **4. Concluzii**

### **CONCLUZII**

Viitoarea investitie isi propune cresterea ofertei de spatii locative la nivelul municipiului si totodata impunerea unui nivel sporit de comfort si calitate a vietii prin asigurarea de zone verzi pentru relaxare, loc de joaca pentru copii si alte facilitati necesare unei vietii cotidiene.

Avand in vedere faptul ca la nivelul intregului municipiului exista un deficit de locuinte si populatia este in crestere, dezvoltarea acestei zone este un beneficiu cert.

Intocmit,  
Arh. **Lancrajan Franchini Radu**

Sef proiect,  
Arh. **Lancrajan Franchini Gheorghe  
Corneliu**

**1.** Proiect nr. **60/2020**

**Elaborare PUZ pentru reglementare strada, construire  
locuinte colective (P+3E+4R)  
Modificare Reglementari aprobate cu HCL 108/2008**

**Alba -Iulia, strada CALEA MOTILOR/CALISTRAT HOGAS, jud. Alba**

faza:

**P.U.Z.**

**VOL.2 – Regulament local de urbanism**

**Beneficiar :**

**S.C. ALMAX GROUP S.R.L.**

Alba-Iulia, st. Gladiolelor nr.1, bl.6ABC  
jud.Alba

**Proiectant general:**

**S.c. LEF Architects S.R.L.**

Alba Iulia, Str. George Cosbuc, nr.25 , jud. Alba  
tel. / fax : 004 0258 811959 ; tel. mobil : 0040 0728194410 ;  
e- mail : lancrajan\_radu@yahoo.com;

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

*Elaborare PUZ pentru reglementare strada, construire locuinte colective (P+3E+4R)*

*Modificare Reglementari aprobate cu HCL 103/2008*

### **Cap.I - Prescriptii generale**

1.1. Rolul regulamentului local de urbanism este de a sustine si explicita solutiile de sistematizare concepute pentru amplasamentul studiat, fiind un instrument de lucru pentru administratia locala prin intermediul caruia se stabilesc concret si restrictiv in conformitate cu legislatia specifica in vigoare parametrii de dezvoltare a zonei.

1.2. Regulamentul zonal de urbanism constituie un act de autoritate al administratiei publice locale si se aproba de catre consiliul local pe baza a avizelor obtinute in conformitate cu prevederile legii nr.50/1991 republicata si in concordanta cu regulamentul general de urbanism, aprobat prin H.G.R.nr.525/1996

1.3. Actualul regulament va fi cuprins in regulamentul planului urbanistic general

1.4. Prevederile actualului regulament local de urbanism pot fi completate de catre planurile urbanistice de detaliu

1.5. Constructiile cu caracter militar si special nu se supun prevederilor actualului regulament, fiind autorizate in conditiile prevazute de lege.

### **2. Baza legala a elaborarii**

**La baza elaborarii regulamentului stau in principal:**

- Legea nr. 50 / 1991 privind autorizarea executarii constructiilor (republicată);
- Ordinul m.l.p.a.t. nr. 91 / 1991 privind formularele, procedura de autorizare și continutul documentatiilor;
- Legea nr. 18 / 1991 privind fondul funciar;
- Legea nr. 69 / 1991 privind administrația publică locală;
- H.G.R. nr. 51 / 1992 privind unele masuri pentru imbunatatirea activitatii de prevenire si stingere a incendiilor cu modificari prin h.g.r. nr. 616/1993 si h.g.r nr. 71/1996;
- H.G.R. nr. 486 / 1993 privind cresterea sigurantei in exploatare a constructiilor si instalatiilor ce reprezinta surse de mare risc;
- Legea nr. 33 / 1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica;
- Legea nr. 137 / 1995 privind protectia mediului;
- Legea nr. 10 / 1995 privind calitatea in constructii;
- Legea nr. 41 / 1995 privind aprobarea ordonantei guvernului nr .68 / 1994 pentru protejarea patrimoniului cultural national;
- Legea nr. 7 / 1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara;
- Legea nr. 84 / 1996 privind imbunatatirile funciare;

- Legea nr. 107 / 1996 privind apele;
- Legea nr. 114 / 1996 a locuintelor;
- H.G.R. nr. 525 / 1996 pt. Aprobarea regulamentului general de urbanism;
- H.G.R. nr. 36 / 1996 privind drumurile;
- Ordinul ministerului sanatatii nr. 119 / 2014 cu normele de igiena privind modul de viata al populatiei;
- Ordinul MAPPM nr. 125 / 1996 pt. Aprobarea procedurii de reglementare a activitatilor economice si sociale asupra mediului;
- Ordinul Ministerului Mediului nr. 298 / 1991 privind dreptul de acces la cursuri de apa si lacuri a autoritatii de gospodarire a apelor;
- H.G.R. nr. 31/ 1996 pt. Aprobarea metodologiei de avizare a documentatiilor de urbanism privind constructiile din domeniul turismului.
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;
- Lege nr. 350 din 6 iulie 2001
- Privind amenajarea teritoriului si urbanismul
- Publicat in monitorul oficial, partea I nr. 373 din 10 iulie 2001
- emitent parlamentul
- \*\*\* modificata prin legea 289/ 2006
  
- Ordinul nr. 90n/911- cp din 2 iunie 1997
- omlpat90/n/911-cp/1997
- pentru aprobarea metodologiei privind executarea lucrarilor de introducere a cadastrului imobiliar in localitati si amenajarii
- teritoriului geodezie si cartografie
- publicat in monitorul oficial, partea i, nr. 110 din 3 iunie 1997
- emitent ministerul lucrarilor publice si amenajarii teritoriului, oficiul national de cadastru, geodezie si cartografie
  
- Ordinul nr. 91n/911- cp din 2 iunie 1997 OMLPAT91/n/911-cp/1997
- pentru aprobarea metodologiei privind executarea lucrarilor de introducere a cadastrului iretelelor edilitare in localitati si amenajarii teritoriului geodezie si cartografie publicat in monitorul oficial, partea i, nr. 110 din 3 iunie 1997 emitent ministerul lucrarilor publice si amenajarii teritoriului, oficiul national de cadastru , geodezie si cartografie
- Hotarare nr. 456/1994 privind organizarea si functionarea ministerului lucrarilor publice si amenajarii teritoriului republicata in monitorul oficial , partea i, nr. 81 din 19 februarie 1998 emitent guvernul Romaniei
- Hotarare nr. 1.038/1996 privind organizarea si functionarea oficiului national de cadastru, geodezie si cartografie publicat in monitorul oficial , partea i, nr. 284 din 12 noiembrie 1996 emitent guvernul Romaniei
- H.C.L. 106/209

**Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. include prevederile urmatoarelor documentatii de urbanism:**

- Planul urbanistic general aprobat cu H.C.L.158/2014

### **3. Domeniul de aplicare**

Regulamentul stabileste conditiile obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor noi pentru zona studiata.

Sistematizarea zonei studiate propune urmatoarea zonificare functionala, monitorizate si gestionate pe baza reglementarilor urbanistice conform unitatilor teritoriale (UTR) delimitate grafic in plansa A2 – “Reglementari urbanistice”.

- **UTR – Lc1** Zone de locuinte colective, constructii aferente echiparii tehnico-edilitare, amenajari aferente locuintelor, cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii.
- **UTR – Lc2** Zone de locuinte colective, constructii aferente echiparii tehnico-edilitare, amenajari aferente locuintelor, cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii.

### **4. Valabilitate și modificări**

Prezentul plan urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism aferent este valabil până la apariția unor reglementări echivalente cu prevederi diferite, cu respectarea filierei de avizare pe care a urmat-o și documentația inițială în condițiile legii. Derogările de la prevederile prezentului Regulament se admit în cazuri justificate datorate naturii terenului, unor descoperiri arheologice sau de altă natură. Prevederile regulamentului au caracter obligatoriu la nivelul U.T.R-urilor.



## **Cap. II - Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor**

### **5. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural**

5.1. Se interzice amplasarea în zona a unor activități generatoare de poluare de orice fel: a solului, subsolului, apelor și aerului. Nu se admite amplasarea construcțiilor generatoare de risc tehnologic (incendii, explozii).

5.2. Autorizarea executării construcțiilor se poate face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnico-edilitare obligatorii: alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă potabilă, gaz și telecomunicații.

5.3. Autorizarea executării lucrărilor de reparații, modernizări, reconfigurări funcționale se face cu condiția asigurării compatibilității dintre funcțiunile din aceeași clădire și din clădirile învecinate.

5.4. Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decât cele prevăzute în PUZ a terenurilor libere rezervate pentru lucrări de utilitate publică precum carosabilul, parcarile, trotuarele și zonele verzi.

### **6. Reguli de amplasare a construcțiilor și retrageri minime obligatorii**

#### **6.1. Orientarea față de punctele cardinale.**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale prevăzute în Normele de igienă aprobate cu Ord. Min. Sănătății 536/1997 și în STAS 6221 – iluminatul natural al încăperilor.

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale va asigura însorirea, iluminatul natural, perceperea mediului ambiant din spațiile închise și asigurarea cerințelor specifice legate de funcțiunea clădirii.

Asigurarea duratei minime de însorire se face prin orientarea și dimensionarea clădirilor, prin dimensionarea clădirilor și prin asigurarea distanțelor optime și normale.

Pentru construcțiile de locuințe și funcțiuni complementare se va asigura în fiecare încăpere amplasată pe fațada Sud minim 1,5 ore de însorire la solstițiul de iarnă, dar recomandabil cel puțin în jumătate din numărul încăperilor.

#### **6.2. Amplasarea față de aliniament**

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în PUZ; se vor corobora prevederile înscrise în planșele – “Reglementări urbanistice” și “Profile caracteristice străzii”. Aliniamentul este linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat. Regimul de aliniere a construcțiilor este linia convențională care unește fronturile construcțiilor. Regimul de aliniere se stabilește prin PUZ și RLU prin stabilirea unei distanțe între frontul clădirilor și un reper fix: aliniamentul stradal, axul străzii, aliniamentul trotuarelor.

Față de aliniament construcțiile pot fi amplasate: *f*

- Pe aliniament (frontul clădirilor coincide cu aliniamentul) – în această situație ușile și porțile se vor deschide spre interiorul clădirii/curții. *f*
- Ieșirile din aliniament la nivelul trotuarelor (trepte, vitrine) având până la 30 cm sunt admise numai dacă trotuarul are cel puțin 2,5 m lățime. Burlanele, brâiele de fațadă vor putea depăși planul fațadei cu maxim 15 cm. *f*
- Retrase de la aliniament, pentru următoarele cazuri:
  - înscrierea în regimul de aliniere existent
  - retragerea clădirilor pentru lărgirea străzilor sau trotuarelor
  - regim de aliniere liber – peisager
  - din rațiuni funcționale

Este obligatoriu ca prin C.U. să se expliciteze modul de înscriere a aliniamentului, al regimului de aliniere, și al regimului de înălțime. Pentru zona studiată regimul de aliniere este stabilit și în planșa Reglementări.

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

### **7.1. Accese carosabile**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea asigurării accesului din drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile accesului trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Gabaritele recomandabile de trecere a autospecialelor de intervenție la incendiu vor fi de 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime (minim 3,0 x 3,5 m). Accesul pietonal al personalului de intervenție și de salvare va avea gabaritul minim 1,5 m lățime și 1,90 m înălțime. Nu este obligatorie asigurarea unor accese carosabile amenajate din drumurile publice atunci când condițiile locale sau funcționale nu permit sau nu justifică realizarea acestora, caz în care se va obține avizul prealabil al unității de pompieri.

### **7.2. Accese pietonale**

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, dintr-un drum public, potrivit importanței și destinației construcțiilor în condiții de confort și siguranță. Accese pietonale din drum public și până la ușa de acces în clădirile publice, va fi astfel conformat încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare, indiferent de anotimp (vezi Normativ CPH 193). Asigurarea acceselor pietonale se admite și prin servitute de trecere obținută în condițiile legii, printr-o proprietate vecină.

## **8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, canalizare, gaz și energie electrică.

Prin derogare, cu avizul organelor sanitare și de protecție a mediului, se admite asigurarea utilităților prin soluții locale individuale sau de grup, realizate conform

normelor sanitare și cu obligația scrisă și autenticată a beneficiarului de a racorda construcția la rețelele publice atunci când acestea se vor realiza.

De asemenea, după caz, se admite autorizarea construcțiilor dacă beneficiarul suportă cheltuielile legate de prelungirea sau sporirea capacității rețelelor existente.

Costul lucrărilor de racordare și de branșare a construcției la rețelele edilitare se suportă în întregime de beneficiarul construcției.

Lucrările de extindere sau mărire de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează parțial sau integral de beneficiar conform contractului încheiat cu autoritatea publică. În această situație, aceste lucrări devin domeniul public și se administrează potrivit legii.

Rețelele de apă, canalizare, energie termică și alte utilități aflate în serviciul public alături de rețeaua de străzi, cu traseele cărora sunt de regulă asociate, sunt proprietatea publică a comunei.

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

Rețelele publice menționate mai sus, intră în proprietatea publică indiferent de modul și sursa de finanțare a lor.

La autorizarea executării rețelelor edilitare se vor respecta prevederile normelor tehnice specifice (STAS 8591/1, Ord. Min. Trans. Nr. 50/1998, Ord. Min. Sănătății nr. 536/1997 etc.).

### **Cap.III - Zonificarea funcțională**

Suprafața de teren va fi împărțită în două categorii:

- Loturi de teren destinate construcții
- Loturi de teren destinate căilor de circulație, parcajelor și zonelor verzi

#### **UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**

##### **Zona de locuințe colective Lc**

**DELIMITARE** – conform planșei A2. Reglementări urbanistice

## **Cap.III - Prevedrile regulamentului local de urbanism**

### **Utilizari admise**

#### **Lc1+ Lc2**

- locuinte colective
- spatii de cazare sub forma de apartament-hotel in cladiri avand exclusiv aceasta destinatie sau zone compacte dintr-o cladire (minim un nivel intreg), de preferat nivele inferioare.
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare
- amenajari aferente echiparii tehnico-edilitare
- amenajari aferente locuintelor : cai de acces carosabile si pietonale, parcaje ,garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii ,amenajari de sport pentru tineret .

### **Utilizari permise cu conditionari**

#### **Lc1+ Lc2**

Se admit, in cladiri individuale sau la primele doua niveluri ale imobilelor de locuinte, urmatoarele functiuni :

- cladiri de invatamant prescolar de tip gradinita sau cresa
- magazine pentru comert cu amanuntul
- farmacii, frizerii, coafor
- sedii ale institutiilor bancare
- cabinetele medicale
- birouri
- restaurante, cofetarii, cafenele etc

cu urmatoarele conditionari :

- serviciile profesionale si cabinetele medicale vor avea acces separat de cel al locatarilor
- activitatea spatiilor comerciale nu va perturba locuintele

### **Interdictii permanente**

- Functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 500mp si 70% din ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa ora 22.00, produc poluare.
- Activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode pentru sanatate conform ordinului Ministerului Sanatatii – Acustica urbana limite admisibile ale nivelului de zgomot si SR ISO 4226 –calitatea aerului, prin traficul generat – constructii provizorii de orice natura.

- Depozite en-gros
- Depozitari de materiale re folosibile
- Platforme de pre colectare a deseurilor urbane
- Cresterea animalelor pentru subzistenta
- Depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice
- Activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice
- Lucrari de terasamente de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente
- Orice lucrari de terasament care pot sa provoce scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice
- Se interzic orice interventii de natura sa contravina caracterului general al lotizarii

## **Sectiunea II – Conditii de amplasare, echipare si conformare a cladirilor**

### **1. Amplasarea cladirilor fata de aliniament**

Se impun doua tipuri de retrageri fata de aliniament :

- Retragere fata de aliniamentul cu strada Calea Motilor – 21m
- Retragere fata de aliniamentele cu strazile Calistrat Hogas si Vidra – 3m

### **2. Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor**

- cladirile vor fi retrase fata de limitele laterale ale proprietatii cu jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 6m fata de limita de sud si 10m fata de limita de nord.

### **3. Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela**

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela se va face respectand urmatoarele recomandari :

- intre fatadele spre care sunt orientate camere de locuit distanta va fi egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte ; distanta se poate reduce la jumatate in cazul in care pe fatadele opuse sunt numai ferestre ale dependintelor si ale casei scarii.

- in cazul in care distanta dintre doua cladiri nu respecta regula sus-mentionata, se va intocmi la faza de autorizatie de construire un studiu de insorire care sa demonstreze respectarea conditiilor minime de insorire conform normelor sanitare in vigoare, respectiv sa asigure insorirea acestora pe o durata de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire.

### **4. Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)**

- cladirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu avand acces direct dintr-o circulatie publica sau pot fi grupate pe un teren utilizat in comun cu accesele asigurate din circulatia publica prin intermediul unor circulatii private;

### **5. Circulatii si accese**

- cladirile vor avea asigurat in mod obligatoriu accesul dintr-o circulatie publica fie direct , fie in cazul utilizarii terenului in comun de catre mai multe cladiri , prin intermediul unei strazi private.
- se va asigura circulatia carosabila si pietonala in incinta , precum si accesul pentru interventia mijloacelor de stingere a incendiilor. Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de interventie sunt de 3,80m latime si 4,20m inaltime.
- costurile pentru realizarea cailor de circulatie interioara, a parcajelor cat si legaturile cu strazile publice vor fi suportate de catre beneficiar. Intretinerea acestora deasemenea revine in obligatiile beneficiarului si/sau a viitorilor locatari.

### **6. Stationarea autovehicolelor**

- stationarea autovehicolelor se admite numai in parcaje special amenajate.;
- se va asigura 1 loc de parcare/apartament
- unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale inierbate, avand un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare.
- se admite construirea parcaje colective subterane, semiingropate sau supraterane cu cel mult doua nivele , cu o inaltime libera de 2,25m realizate cu acoperis in sistem terasa inverzita. Incadrarea parcajelor independente fata de constructii de tipul subterane, semiingropate sau supraterane lor in contextul construit se va studia printr-un PUD.

### **6. Aspectul exterior al cladirilor**

- Se va urmari un aspect unitar al intregii zone, prin folosirea aceleiasi limbaj arhitectural, acelorasi tipuri de finisaje a fatadelor iar numarul culorilor folosite la nivelul intregii zone nu vor fi mai mult de 5.

### **7. Conditii de echipare edilitara**

Asigurarea utilitatilor se face prin extinderea retelelor existente in zona. Costurile vor fi suportate in intregime de beneficiar.

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- 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;

### **8. Spatii libere si spatii plantate**

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.;
- vor fi prevazute spatii verzi si plantate de cel putin 2,0 mp / locuitor ; loc de joaca pentru copii in functie de dimensiunile locuintei colective si punct de colectare a

deseurilor dimensionat pentru a putea permite colectarea selectiva a deseurilor, accesibil dintr-un drum public;

## **9. Imprejmuiri**

Nu se vor accepta imprejmuiri decat la nivelul intregului cartier sau imprejmuiri provizorii folosite pentru a delimita zone aflate in constructie de zone date in folosinta.

Imprejmuirile 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;

## **10. Colectarea deseurilor menajere**

Platformele de colectare a deseurilor menajere vor fi amplasate conform plansei A2. Reglementari urbanistice. Platformele vor fi ingropate si vor respecta normele impuse prin HG 1029/2008. Proiectele tehnice de realizare a platformelor se vor intocmi pe baza fiselor tehnice puse la dispozitie de Primaria Municipiului Alba-Iulia.

## **11. Inaltimea maxima admisibila a cladirilor**

### **Lc1**

- inaltimea maxima admisibila este **P+3+4R**;
- h.max. cornise – 18m de la cota +0.00 si 19,5 m de la cota terenului sistematizat.

### **Lc1**

- inaltimea maxima admisibila este **P+2**;
- h.max. cornise – 12m de la cota +0.00 si 13,5 m de la cota terenului sistematizat.

## **Sectiunea III – Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului**

### **1. Inaltimea maxima admisibila a cladirilor**

#### **Lc1**

- inaltimea maxima admisibila este **P+3+4R**;
- h.max. cornise – 18m de la cota +0.00 si 19,5 m de la cota terenului sistematizat.

#### **Lc1**

- inaltimea maxima admisibila este **P+2**;
- h.max. cornise – 12m de la cota +0.00 si 13,5 m de la cota terenului sistematizat.

### **2. Procent maxim de ocupare a terenului (pot)**

#### **Lc1+ Lc2**

- **POT maxim = 40%**



### **3. Coeficient maxim de utilizare a terenului (cut)**

**Lc1+ Lc2**

- **CUT maxim = 1.44 ADC/mp.teren**

#### **Etape si conditii pentru realizarea lucrarilor**

1. Lucrarile de reconfigurare a drumului si a elementelor apartinatoare acestuia (trotuar, zona de protectie). Se vor realiza in conformitate cu prevederile prezentului proiect urbanistic zonal si a regulamentului local de urbanism.
2. Lucrarile ulterioare de reparatii sau de realizare de accese la loturi /zone vor respecta prevederile prezentului regulament local de urbanism.

### **Cap.IV - Dispozitii finale:**

- **Proiectare / executie infrastructura**
  - Se vor elabora proiectele pentru drumuri si retele
- **Concesionare sau vanzarea de loturi**
  - Contractele de concesionare sau vanzare a loturilor / zonelor vor avea anexa extrasele din regulamentul local de urbanism cu insusirea de catre concesionari / *cumparatori* a respectarii conditiilor impuse de acesta
  - Autorizatia de construire se va obtine de la consiliul local al municipiului alba iulia pe baza unui proiect de autorizare construire faza p.a.c., inclusiv proiectele de amenajare peisagistica si iluminat general si artistic
  - Modificarile prezentului regulament local de urbanism se vor efectua in concordanta cu legislatia in vigoare.
- **Intretinerea spatiilor publice**
  - amenajari curente de curs de apa, curatenia si ordinea publica vor fi asigurate de catre concesionari / *cumparatori*
  - Intretinerea si amenajarea drumurilor vor fi asigurate prin contractele de catre consiliul local al municipiului Alba Iulia

Intocmit,

arh. **Lancrajan Franchini Radu**

Sef proiect,

arh. **Lancrajan Franchini Gheorghe Corneliu**

### 9. Raport de specialitate

**ALMAX GROUP SRL PRIN TECSA IOAN** solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **avizarea** documentatiei **PUZ-ELABORARE PUZ PENTRU REGLEMENTARE STRADA, CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE(P+3E+4R) – MODIFICARE REGLEMENTARI APROBATE CU HCL 108/2008**

Documentatia a fost intocmita de: SC LEF ARCHITECTS SRL

OBIECTUL P.U.Z.-ului: Documentatia propune pentru UTR-ZM2 – modificarea regimului maxim de inaltime de la P+3 la P+3+R si majorarea coeficientului de utilizare al terenului si propunerea de reguli noi pentru amplasarea in plan a constructiilor, iar pentru UTR - LM2 – adaugarea locuintelor colective la lista functiunilor admise in zona, modificarea regimului maxim de inaltime de la P+1+M la P+2 si reguli noi pentru amplasarea in plan a constructiilor.

#### **PROPUNERI – REGLEMENTARI**

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

Amplasamentul se afla in intravilanul municipiului Alba Iulia.

Natura proprietatii: privata a persoanelor juridice.

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

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

Folosinta actuala: arabil= 6860 m<sup>2</sup>.

**Funciunea aprobata/reglementata** – conform PUZ aprobat, UTR = **UTR=LM2-** zona locuinte familiale in regim izolat, cuplat, insiruit situata la distanta de peste 100m de la Calea Motilor, pana in str. Bayonne si **ZM2** – zona mixta pe o distanta de maxim 100m de la Calea Motilor. / **UTR = Lc1** - Zone de locuinte colective, constructii aferente echiparii tehnico-edilitare, amenajari aferente locuintelor, cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii. **UTR – Lc2** Zone de locuinte colective, constructii aferente echiparii tehnico-edilitare, amenajari aferente locuintelor, cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii.

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

**Regimul de construire propus:** izolat.

**Regimul de aliniere a terenului fata de strada:** la strazile Calea Motilor, Calistrat Hogas si Fenes.

**Regim de aliniere a constructiilor fata de strada:** conform regulamentului local de urbanism aferent PUZ, planşa de reglementari urbanistice aferenta PUZ

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

**Regim maxim de inaltime:** P+3+4R/P+2

**POT max. = 40%**

**CUT max. = 1.44**

**Organizarea circulatiei, accese, parcaje:** Cladirile vor avea asigurat in mod obligatoriu accesul dintr-o circulatie publica fie direct , fie in cazul utilizarii terenului in comun de catre mai multe cladiri , prin intermediul unei strazi private. Se va asigura circulatia carosabila si pietonala in incinta, precum si accesul pentru interventia mijloacelor de stingere a incendiilor. Numar de apartamente propus 82, numar de locuri de parcare propus 99.

**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 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 12.11.2020, s-a primit aviz favorabil, cu conditia realizarii de locuinte semicolective pe tronsonul dintre strazile Calistrat Hogas si Vidra.*

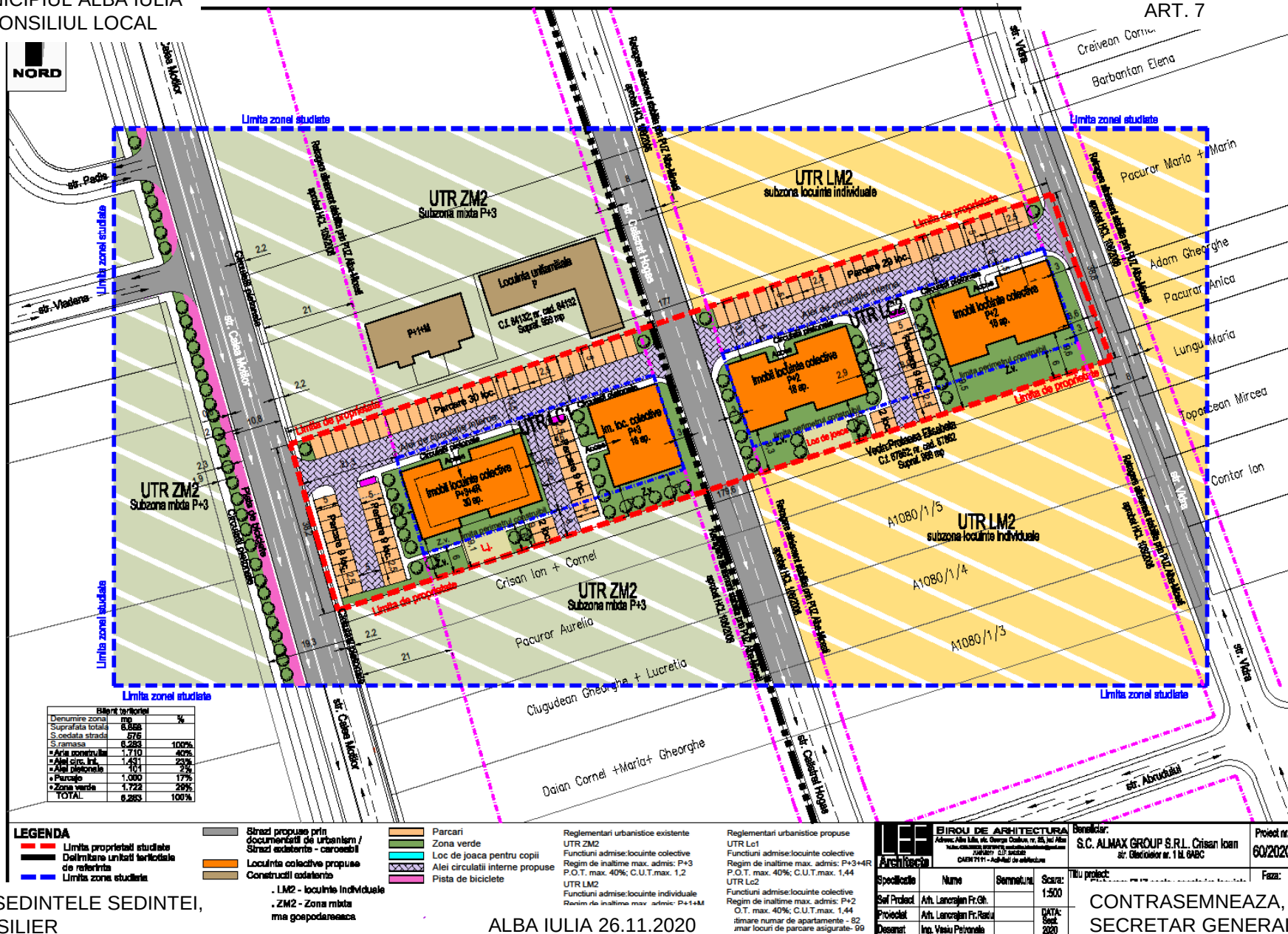
Alba Iulia, 20.11.2020

p. Arhitect Sef,  
Alexandru Romanitan



Intocmit,  
Adriana Gheorghescu





PRESEDINTELE SEDINTEI,  
CONSILIER  
POPESCU EMIL ANTONIU

ALBA IULIA 26.11.2020