



**MEMORIU TEHNIC DE PREZENTARE – FAZA P.U.Z.**

**„ELABORARE PUZ PENTRU ALIPIRE PARCELE SI LOTIZARE IN VEDEREA CONSTRUIRE  
LOCUINTE INDIVIDUALE (REGIM IZOLAT SI CUPLAT)”**



**Loc . Alba Iulia, judetul Alba, Strada Stadionului**

**Beneficiar:**

**TEODORESCU DAN SI TEODORESCU ALINA;  
ENACOPOL ANDONI-RAZVAN SI ENACOPOL NICOLETA**

**Proiectant general:**

**S.C. SC. UP STUDIO PROJECT.SRL .  
COD FISCAL R29883600 / Tel: 0742-068582**

**Faza proiect: P.U.Z.**



## **CUPRINS**

### **I.INTRODUCERE**

1. Date de recunoastere a documentatiei;
2. Obiectul P.U.Z.;
3. Surse documentare.

### **II.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

1. Evolutia zonei;
2. Incadrarea in localitate;
3. Elementele cadrului natural;
4. Circulatia;
5. Ocuparea terenurilor;
6. Echipare edilitara;
7. Probleme de mediu;
8. Optiuni ale populatiei.

### **III.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

1. Concluzii ale studiilor de fundamentare;
2. Prevederi ale P.U.G.;
3. Valorificarea cadrului natural;
4. Modernizarea circulatiei;
5. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici;
6. Dezvoltarea echiparii edilitare;
7. Protectia mediului;
8. Obiective de utilitate publica.
- 9.cadru legal

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

### **V. ANEXE**



## **I. INTRODUCERE**

### **1. Date de recunoastere a documentatiei**

**Data elaborării: februarie 2022**

**1.1. Denumirea obiectivului de investitie: "ELABORARE PUZ PENTRU ALIPIRE PARCELE SI LOTIZARE IN VEDEREA CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE (REGIM IZOLAT SI CUPLAT)"**

**Număr proiect: /2022**

**1.2. Amplasamentul obiectivului si adresa:**

**Loc . Alba Iulia, judetul Alba, Strada Stadionului**

Carte Funciară: CF 117025; 88177; 114948;114948; 114958;114965 si 114975

Cf teren cedat : 114964 , 11457,117024, 114974, 114949

**1.3. Proiectant general al lucrarilor:**

**Proiectant general: S.C. SC. UP STUDIO PROJECT.SRL .**

COD FISCAL R29883600

Tel: 0742-068582

**Proiectant de specialitate**

**Sef proiect : arh. MIREA IULIAN ILIE – urbanism**

**1.4. Beneficiarii lucrarilor:**

**TEODORESCU DAN SI TEODORESCU ALINA; ENACOPOL ANDONI- RAZVAN SI ENACOPOL NICOLETA**

**5. Data elaborarii P.U.Z.**

**Martie 2023**

## **II. Obiectul P.U.Z.**

**2.1 Obiectul P.U.Z.** consta in comasarea parcelelor existente in vederea lotizarii pentru realizare zona rezidentiaala cu locuinte in regim izolat si cuplat, amenajari exterioare, accese, racorduri si bransamente la utilitati.

Suprafata la care se raporteaza PUZ-ul este de 3474 mp (3124 mp +350 mp).

Din aceasta suprafata , 350 mp sunt propusi pentru largirea strazii Stadionului.

Suprafata amplasamentului rezultat in urma modernizarii drumului si a comasarii parcelelor este de 3124 mp .

### **2.2. Solicitari ale temei program**



La solicitarea beneficiarilor, în calitate de proprietari ai terenurilor studiate, situate în intravilanul loc. Alba Iulia, s-a întocmit prezenta documentație în faza P.U.Z., prin care se propune studierea din punct de vedere urbanistic a zonei, în scopul construirii unei zone rezidențiale.

Prin prezenta documentație se stabilesc condițiile pentru:

- utilizarea funcțională a terenului, în conformitate cu legislația în vigoare;
- reglementarea caracterului terenului studiat;
- trasarea locului de amplasare al locuințelor .
- modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a investiției;
- realizarea lucrărilor tehnico-edilitare,
- amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural existent.

Prin actualul PUZ nu se intervine asupra rețelei de străzi existente sau reglementate pentru a asigura accesul la parcelele propuse, reconfigurate.

Accesul se realizează direct de pe Strada Stadionului care este reglementată cu un profil de 8 m.

- Accesurile carosabile, dimensionarea locurilor de parcare, profilurile transversale, vor respecta prevederile tehnice pentru realizarea străzilor conform Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor precum și REGULAMENTULUI LOCAL privind investițiile private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în Municipiul Alba Iulia aprobat cu HCL 451/2021.

Distanța necesară să fie parcursă până la rețeaua de transport public și la cea mai apropiată pistă de biciclete este la 16 minute de mers pe jos și la 4 minute cu mașina.

### **3. Surse documentare**

#### **3.1. Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z./P.U.D.:**

- Certificat de Urbanism nr. 1717 /2022
- Aviz de Oportunitate nr. 9277 DIN 27.01.2023
- Documentația cadastrală
- -Studiu Geologic
- Extrase CF
- PUG Alba Iulia
- Google Maps / Ancpi

#### **3.2. Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z./P.U.D.:**

- Avize și acorduri.

#### **3.3. Alte surse de informații utilizate:**

- date de analiză și opțiuni culese de proiectant în teren și consultare cu autoritățile locale
- date cu privire la modul de folosință a terenurilor, proprietatea asupra acestora

#### **3.4. Baza topografică**



Documentatia topografica cuprinde intreaga suprafata a arealului prezentat in documentatia de PUZ. De asemenea in suportul topografic se regasesc informatii cu privire la vecinatati, drumuri si accese.

### **3.5. Metodologia utilizata**

Metodologia de lucru aplicata la elaborarea prezentului P.U.Z. este in conformitate cu:  
- "Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zonal" – indicativ GM-010-2000, aprobat prin ordinul Ministrului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului, nr. 176/N/16 august 2000.

### **3.6. Tema de proiectare**

Tema de proiectare pentru elaborarea documentatiei P.U.Z. se bazeaza pe solicitarile beneficiarului, respectand conditiile PUG Alba Iulia , cuprinse si in Certificatul de Urbanism si in Avizul de oportunitate emis de Primaria Alba Iulia

## **II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **1. Evolutia zonei**

#### **1.1. Date privind evolutia zonei**

Zona studiata este situata in intravilanul loc. Alba Iulia, jud Alba , in apropierea cartierului Orizont.

Amplasamentul este pozitionat in partea de nordica a mun Alba Iulia, in Micesti, intr-o zona aflata in plina dezvoltare. Terenul beneficiaza de acces la drumul public la nord, la strada Stadionului. Strada Stadionului se intersecteaza cu strada Garda si Azur.

In vecinatate, se afla cartierul Orizont , un lac in partea sudica si spatii verzi destinate pentru agrement și sport, conform P.U.Z, R.G.U. si R.L.U.

In vederea integrarii ansamblului rezidențial se vor comasa imobilele existente aflate in proprietatea beneficiarului si se va repara. Parcelele vor fi perpendiculare pe Str Stadionului. Zona edificabila va respecta zona de protectie UTR P ( Parcuri, complexe sportive ,recreere, turism , oglinzi apa -spatii pentru picnic, petrecerea timpului liber, terenuri sportive). Locuintele vor fi individuale si de tip semicolectiv. Pe zona UTR P se va amenaja un spatiu verde, fiind proprietate comuna pentru toate locuintele. Se va da cota parte ficarui proprietar din acest ansamblu rezidential studiat prin PUZ.

Configuratia functionala propusa nu este poluanta si nu are consecințe negative la nivelul zonei apropiate sau mai extinse la nivel de U.T.R.

Se va asigura caracterul urban al zonei rezidentiale printr-un limbaj arhitectural care nu va contravine functiunii de locuire si care nu va avea un impact negativ asupra aspectului general al zonei. Cladirile propuse se vor armoniza intre ele , vor fi construite din materiale durabile. Materialele folosite nu vor fi sitridente / neconforme.



Investitia propusa va functiona avand rezolvate toate utilitatile necesare. Prezenta documentatie isi propune stabilirea unor reguli de amplasare si de conformare a constructiilor in baza regulamentelor de urbanism existente.

## **2. Incadrarea in localitate**

### **2.1. Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii**

Amplasamentul este pozitionat in partea de nord a localitatii Alba Iulia, in intravilan.

Terenul beneficiaza de acces direct la strada Stadionului care a fost deja reglementata in alta documentatie de urbanism, avand un profil de 8 m.

In vecinatate, se afla cartierul Orizont, un lac in partea sudica si spatii verzi destinate pentru agrement și sport, conform P.U.Z, R.G.U. și R.L.U.

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

Zona studiata are un potential de dezvoltare cert, investitia poate atrage posibilele alte investitii similare, in special in partea de vest unde se poate prelua același tip de regulament. Amenajarea unei zone verzi comune poate îmbunătăți nivelul de trai al rezidenților din zonele respective prin promovarea sănătății și a bunăstării, creșterea valorii proprietăților, îmbunătățirea mediului înconjurător, promovarea comunității și reducerea stresului. Prin interventie se promoveaza un stil de viață activ și sănătos, prin posibilitatea de a face activități fizice în aer liber in vecinătatea locuirii. Calitatea Locuirii creste si poate oferi un model pentru viitorii investitori.

În acest context, ar putea fi luate în considerare următoarele măsuri:

Accesibilitatea: ar trebui să se ia în considerare modul în care comunitatea locală ar putea beneficia de zona verde comuna. De exemplu proprietarii caselor ar putea stabili dacă să permită accesul public in aceasta zona .

Cooperarea între proprietarii de case: Proprietarii de case ar putea coopera pentru a împărți costurile pentru amenajarea și întreținerea zonei verzi comune, astfel încât beneficiile să fie mai mari pentru toți. În plus, ar putea fi stabilite reguli și proceduri clare pentru gestionarea zonei verzi și a lacului, astfel încât acestea să fie întreținute într-un mod corespunzător.

Promovarea dezvoltării durabile: Investiția ar trebui să promoveze dezvoltarea durabilă a zonei, prin implementarea unor practici de gestionare a resurselor naturale și de protejare a mediului înconjurător.

Investiția poate contribui la îmbunătățirea nivelului de trai nu doar pentru proprietarii de case, ci și pentru comunitatea locală în ansamblu. De asemenea, aceasta poate ajuta la promovarea dezvoltării durabile și la consolidarea relațiilor între proprietarii de case și autoritățile publice locale

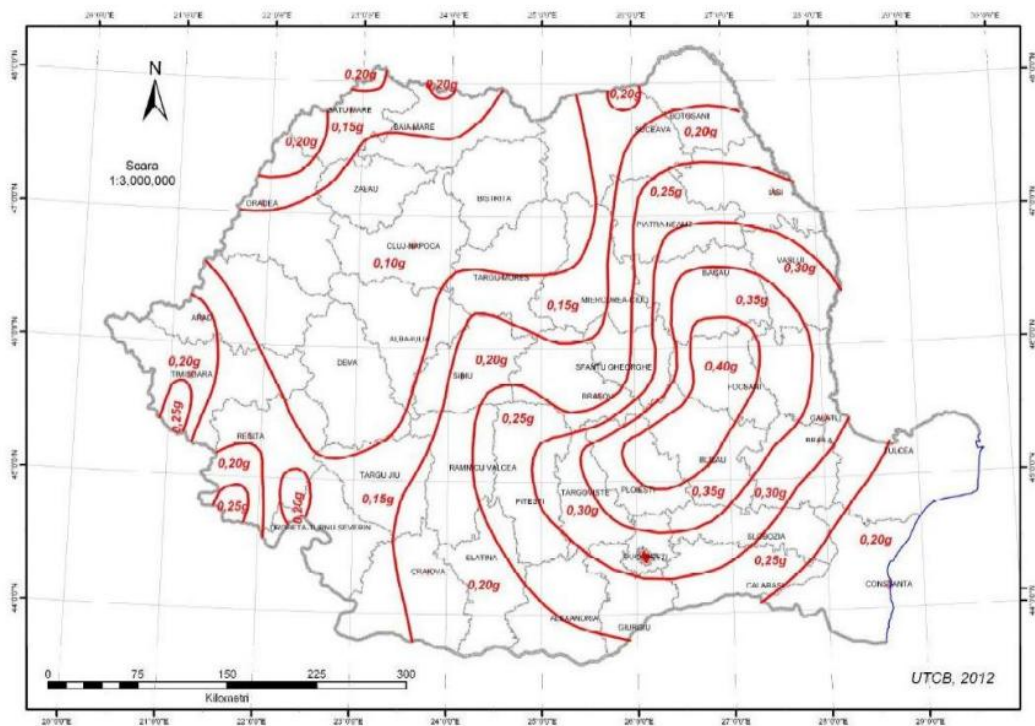


Atat acest perimetru cat si loturile din proximitate, nu au un fond construit de o insemnata valoare arhitecturala. Terenurile studiate sunt libere de constructii.

### 3. Elemente ale cadrului natural

#### 3.1. Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica : relieful, retea hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale.

Conform Codului de proiectare seismică P 100/1-2013, accelerația terenului pentru proiectare (pentru componenta orizontală a mișcării terenului) este  $a_g = 0,10g$



Zonarea valorilor de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare  $a_g$  cu IMR = 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani

Clima - Alba Iulia are un climat temperat continental, cu veri călduroase și ierni reci și precipitații moderate. Acest lucru poate influența modul în care sunt proiectate și construite locuințele propuse, dar și amenajarea spațiilor publice și a parcurilor.

Condiții geotehnice - Alba Iulia se află pe un teren format din roci sedimentare, în special argile și nisipuri. Conform studiului geotehnic terenul este bun de fundare, nu prezintă riscuri.

Riscuri naturale - Alba Iulia poate fi afectată de anumite riscuri naturale, precum inundațiile și cutremurele. Acestea trebuie luate în considerare în proiectarea clădirilor și a infrastructurii, precum și în planificarea măsurilor de siguranță și evacuare în caz de urgență.



Pentru amenajarea lacului din vecinătate, s-au propus deja construirea unor diguri prin documentații de urbanism anterioare, aceste elemente asigură protecție împotriva posibilelor inundații.

## **4. Circulația**

### **4.1. Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere.**

Nu există aspecte critice privind desfășurarea circulației rutiere în zona respectivă. Accesul se realizează direct de pe Strada Stadionului, care este reglementată cu un profil de 8 m, iar dimensionarea locurilor de parcare și profilurile transversale vor respecta prevederile tehnice pentru realizarea străzilor conform normelor tehnice și reglementărilor locale privind investițiile private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în municipiul Alba Iulia.

De asemenea, distanța necesară pentru a ajunge la rețeaua de transport public și la cea mai apropiată pistă de biciclete este rezonabilă, la 16 minute de mers pe jos și la 4 minute cu mașina. Prin urmare, se poate considera că aceste aspecte sunt bine gestionate și nu reprezintă o problemă semnificativă în ceea ce privește circulația rutieră în zona respectivă.

## **5. Ocuparea terenurilor**

### **5.1. Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată.**

Se dorește comasarea parcelelor existente în vederea lotizării pentru realizarea zonei rezidențiale cu locuințe în regim izolat și cuplat, amenajări exterioare, accese, racorduri și bransamente la utilități.

Zona studiată are ca obiectiv realizarea unui ansamblu rezidențial cu locuințe individuale și locuințe semicolective asigurând și zone verzi/ zone de agrement comune.

- Regim de înălțime  
Regim max de înălțime : **S(D)+P+ 1E(M)**  
**Înălțimea maximă 12 m**
- Procent de utilizare a terenului (P.O.T.)  
Se propune un procent maxim de ocupare a terenului (**POT**) de **40.00%**

Doar în cazul în care se propun dotări aferente pe zona de agrement (filigorii)

Se propune un procent maxim de ocupare a terenului (**POT**) de **35.00%**

În cazul în care nu se propun dotări aferente pe zona de agrement.

POT și CUT se vor raporta la suprafața parcelei împrejmuite plus cota parte din suprafața comună.

- Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.)





Se propune un coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT) **de 1.20**

\*Se va raporta la suprafata parcelelor împrejmuite plus cota parte din suprafata comuna.

- Procent zona verde

Se propune un procent minim de spatiu verde de 20%, respectandu-se zona protejata verde P stabilitata prin PUG .

- Circulatii

Strada Stadionului a fost modernizata cu un profil de 8 m, conform cu nr 1717 /2022 :

S-a propus un profil de 8.00m, cu carosabil dublu sens de 6.00m si trotuar de 1.00m pe ambele parti ale carosabilului. Restul circulatiilor minerale reprezenta trotuare de protectie in jurul locuintelor, alei carosabile cat si alei pietonale pentru zona UTR P

- Retrageri minime propuse

- minim 3.00 m la Strada Stadionului

- minim 2.00 m fata de limitele laterale ale zonei reglementate prin PUZ

- minim 3.00 fata de limitele laterale din interiorul zonei reglementate

\* prin exceptie, pentru locuintele izolate se accepta 60 cm fata de una din limite daca nu sunt goluri transparente si oscilante pe acea limita si daca de cladirea vecina este situata la cel putin 3 m de limita.

-limita construabila posterioara este delimitata de zona verde de protectie propusa prin PUG, reglementata la 17.10 m fata de strada Stadionului. Terenul se va imprjmu pe latura posterioara la o distanta de 5 m fata de limita construabila.

- Se accepta un carport până la limita proprietății, doar pe una din limitele laterale din interiorul zonei reglemntate. H maxim la limita 3.30 m fata de CTN.

## 5.2. Relationari intre functiuni

Funciunea dominanta a zonei zonei, conf. regulament PUZ aprobat anterior :

- LM 2 - zona locuintelor individuale cu inaltime max, P+1+M, in regim de construire izolat, cuplat sau insiruit.

-UTR P - Parcuri, complexe sportive ,recreere, turism , oglinzi apa

LM 2 - conform Cu nr 1717 /2022 are urmatoarele conditionari:

- functiunea permisa : predominant Locuirea

Inaltimea maxima admisibila este P+1+M in cazul parcelarilor noi;

Sunt admise si S(D) +P ; S(D) +P+ 1M ;

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

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

UTR P - complexe sportive ,recreere, turism , oglinzi apa, parcuri

\*conform CU 1717/2022

-amenajarile sa se integreze in cadrul natural si peisaj



- parcuri –recreere ,turism, oglinzi ape, amenajari sportive

Retrageri permise : minim 5 m de la strada Stadionului (prin actualul Puz se modifica la minim 3 m )

- retrageri laterale si posterioare minime in cazul cladirilor izolate sau cuplate – 3 m

Funcțiunea propusa prin prin actualul PUZ se relateaza cu UTR-urile existente in zona, nu se modifica UTR-ul prin aceasta documentatie.

### 5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

In prezent amplasamentul se prezintă sub forma unui teren liber de constructii.

Prin propunere se stabilesc următoarele grade de ocupare a terenului:

- Procent de utilizare a terenului (P.O.T.)

Se propune un procent maxim de ocupare a terenului **(POT) de 40.00%**

Doar in cazul in care se propun dotari aferente pe zona de agremet ( filigorii)

Se propune un procent maxim de ocupare a terenului **(POT) de 35.00%**

In cazul in care nu se propun dotari aferente pe zona de agremet.

POT si CUT Se vor raporta sa suprafata parcelelor imprejmuite plus cota parte din suprafata comuna.

- Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.)

Se propune un coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT) **de 1.20**

\*Se va raporta la suprafata parcelelor împrejmuite plus cota parte din suprafata comuna.

### 5.4. Aspecte calitative ale fondului construit

In zona studiata, fondul construit nu prezinta o valoare arhitecturala insemnata.

Zona este in dezvoltare.

Noile constructii reglementate prin PUZ vor contribui la îmbunătățirea calității fondului construit. De exemplu, puteți discuta despre stilul arhitectural al clădirilor, materialele utilizate pentru construcție, gradul de durabilitate a acestora, precum și impactul lor asupra mediului înconjurător și a peisajului urban. De asemenea, puteți menționa măsurile prevăzute pentru a îmbunătăți aspectele calitative ale noilor construcții, precum cerințele minime pentru calitatea materialelor și finisajelor utilizate, precum și măsurile de protejare a mediului înconjurător și de conservare a patrimoniului cultural și istoric, dacă este cazul.

Clădirile propuse vor avea un standard de calitate bun și un aspect modern. Se vor utiliza materiale calitative, durabile. Finisajele utilizate vor fi de asemenea de calitate, în conformitate cu cerințele minime pentru calitatea materialelor și finisajelor, astfel încât să se asigure un aspect estetic plăcut și o bună integrare în peisajul urban.

Pentru a proteja mediul înconjurător se vor lua măsuri adecvate, cum ar fi utilizarea de tehnologii prietenoase cu mediul și protejarea zonelor verzi existente.



De asemenea, se va asigura respectarea normelor de construcție și reglementările legale în vigoare.

#### **5.5. Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine**

Prin intermediul PUZ-ului, se vor asigura rețele edilitare adecvate pentru noile construcții propuse, astfel încât acestea să fie conectate la serviciile publice existente în zonă.

Zona propusă spre dezvoltare este nu este situată departe de rețeaua de transport public, ceea ce asigură un acces facil către servicii medicale, educaționale și sociale din zona urbană a municipiului Alba Iulia. Având în vedere faptul că Alba Iulia este un oraș de dimensiuni reduse, toate aceste servicii sunt disponibile la o distanță relativ mică de zona de studiu, ceea ce asigură un nivel ridicat de confort și accesibilitate pentru locuitorii din zonă.

Distanța necesară să fie parcursă până la rețeaua de transport public și la cea mai apropiată pistă de biciclete este la 16 minute de mers pe jos și la 4 minute cu mașina.

Existența rețelei de transport în comun din Alba Iulia poate fi o opțiune mai accesibilă și convenabilă pentru unii locuitori. Alternativ, existența serviciilor de taxi, Bolt sau Uber poate fi un avantaj în ceea ce privește mobilitatea în orașul- pentru acces la mai multe servicii din localitate.

#### **5.6. Asigurarea cu spații verzi**

Se propune un procent minim de spațiu verde de 20%, respectându-se zona protejată verde P stabilită prin PUG .

#### **5.7. Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine**

Zona studiată nu prezintă nici un risc major care ar putea să afecteze activitatea propusă prin P.U.Z. , lacul din vecinătate va avea diguri proiectate conform normelor în vigoare.

#### **5.8. Principalele disfuncționalități**

În zona nu sunt semnalate disfuncționalități majore care să aducă deservicii funcționării și conformării zonei.

Pe termen scurt, o disfuncționalitate ar putea fi legată doar de infrastructura rutieră existentă în zona. Fiind o zonă în formare, drumurile de acces din zonă nu sunt toate asfaltate sau prezintă gropi, ar putea fi dificil pentru unele mașini să circule.

### **6. Echipare edilitară**

**6.1. Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale).**

În apropierea zonei studiate în PUZ există toate rețelele edilitare necesare, însă acestea trebuie prelungite până la terenul reglementat. Se va asigura :



- acoperirea cu rețele de distribuție a apei potabile și a canalizării;
- acoperirea cu rețele de transport al energiei electrice;
- acoperirea cu rețele de telecomunicații;
- alimentare cu gaze naturale
- corelarea stadiului de echipare edilitară a zonei cu infrastructura localității fiind posibilă de conectarea la aceasta.

În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare, inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare;

## **7. Probleme de mediu**

### **7.1. Relația cadrul natural – cadrul construit**

Configurația funcțională propusă nu este poluantă și nu are consecințe negative la nivelul zonei apropiate sau mai extinse la nivel de U.T.R. În stadiul actual, procentul de ocupare al cadrului natural este superior cadrului construit, neexistând probleme de mediu în zonă.

### **7.2. Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

Posibile riscuri :

Incendii - acestea pot avea cauze multiple, cum ar fi scurtcircuiturile, utilizarea defectuoasă a aparatelor electrice, coacerea alimentelor etc.

Inundații - în cazul în care zona este situată în apropierea unui lac, este posibil ca acestea să apară și să afecteze locuințele.

Cutremure – deși nu există un mare risc seismic în Alba Iulia, cutremurele pot fi o amenințare pentru siguranța locuințelor dacă nu sunt construite după normele de stabilitate la cutremur.

Furturi și infracțiuni - locuințele individuale și semi-colective pot fi ținte pentru furturi,

Dezastre naturale, cum ar fi furtuni puternice, tornade, - acestea pot cauza daune considerabile locuințelor și proprietăților din zona respectivă.

Este important să se ia în considerare aceste riscuri în timpul planificării și construcției, astfel încât să se poată lua măsurile adecvate pentru a reduce sau elimina efectele negative asupra locuințelor și a proprietarilor acestora.

### **7.3. Marcarea punctelor și traseelor din sistemul cailor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă**



Nu este cazul .

#### **7.4. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție**

În zona studiată nu se găsesc valori de patrimoniu care să necesite protecție din punct de vedere arheologic sau istoric.

#### **7.5. Evidențierea potențialului balnear și turistic**

În zona studiată nu sunt semnalate bogații care să necesite realizarea de zone balneare sau de tratament.

### **8. Opțiuni ale populației**

Opțiunile și preferințele locuitorilor din zonă referitoare la dezvoltarea viitoare a acesteia, astfel încât să se asigure un proces de dezvoltare sustenabil și adaptat la nevoile comunității locale pot include:

- preferințe privind mixul de funcțiuni în zonă (rezidențial, comercial, servicii, etc.)
- cerințe de parcuri, spații verzi și de recreere
- cerințe privind accesul la transportul public și la facilitățile de transport
- preferințe privind caracterul și designul urbanistic al zonei, inclusiv arhitectura clădirilor
- opțiuni cu privire la dezvoltarea durabilă și protecția mediului înconjurător.

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

Evaluarea impactului proiectului asupra mediului înconjurător și a măsurilor de protecție a mediului care vor fi implementate – nu va exista un impact negativ asupra mediului

Evaluarea resurselor financiare necesare pentru implementarea proiectului și identificarea surselor de finanțare disponibile – investiții private

Lucrările ce se vor executa sunt potrivite pentru amplasamentul ales și nu prezintă niciun risc al unor degradări ale construcțiilor sau rețelelor învecinate.

### **2. Prevederi ale P.U.G.**

Se vor respecta prevederile PUG, indicațiile din avizul de oportunitate cu nr. 9277 DIN 27.01.2023

### **3. Valorificarea cadrului natural**

Se va asigura valorificarea cadrului natural din zona de studiu prin protejarea zonelor verzi existente și prin îmbunătățirea acestora, precum și prin adăugarea de noi spații de agrement în proiectul propus. Valorificarea cadrului natural este importată pentru sănătatea și bunăstarea populației din zonă și pentru îmbunătățirea calității mediului înconjurător.



#### 4. Modernizarea circulației

Prin intervenția propusă nu se blochează accesibilitatea pe alte parcele, se lasă posibilitatea de acces în zona pentru dezvoltările ulterioare.

Nu este necesară modernizarea circulației pentru acest tip de activitate. Se pot folosi drumurile existente modernizate anterior, accesul fiind direct de pe strada Stadionului reglementată la un profil de 8 m.

#### 5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Prin propunerea avansată nu se modifică U.T.R-ul întital

##### 1.1. INDICATORII URBANISTICI PROPUȘI

Se dorește comasarea parcelelor existente în vederea lotizării pentru realizarea zonei rezidențiale cu locuințe în regim izolat și cuplat, amenajări exterioare, accese, racorduri și bransamente la utilități.

- Regim de înălțime  
Regim maxim de înălțime : **S(D)+P+ 1E(M)**  
**Înălțimea maximă 12 m**
- Procent de utilizare a terenului (P.O.T.)  
Se propune un procent maxim de ocupare a terenului (**POT**) de **40.00%**

Doar în cazul în care se propun dotări aferente pe zona de agrement (filigorii)

Se propune un procent maxim de ocupare a terenului (**POT**) de **35.00%**

În cazul în care nu se propun dotări aferente pe zona de agrement.

POT și CUT se vor raporta la suprafața parcelei împrejmuite plus cota parte din suprafața comună.

- Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.)  
Se propune un coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT) de **1.20**  
\*Se va raporta la suprafața parcelelor împrejmuite plus cota parte din suprafața comună.
- Procent zona verde  
Se propune un procent minim de spațiu verde de 20%, respectându-se zona protejată verde

P stabilită prin PUZ.

- Circulații  
Strada Stadionului a fost modernizată cu un profil de 8 m, conform cu nr 1717 /2022 :

S-a propus un profil de 8.00m, cu carosabil dublu sens de 6.00m și trotuar de 1.00m pe ambele părți ale carosabilului. Restul circulațiilor minimele reprezintă trotuare de protecție în jurul locuințelor, alei carosabile cât și alei pietonale pentru zona UTR P

- Retrageri minime propuse





- minim 3.00 m la Strada Stadionului
- minim 2.00 m fata de limitele laterale ale zonei reglementate prin PUZ
- minim 3.00 fata de limitele laterale din interiorul zonei reglementate
- \* prin exceptie, pentru locuintele izolate se accepta 60 cm fata de una din limite daca nu sunt goluri transparente si oscilante pe acea limita si daca de cladirea vecina este situata la cel puțin 3 m de limita.
- limita construabila posterioara este delimitata de zona verde de protectie propusa prin PUG, reglementata la 17.10 m fata de strada Stadionului. Terenul se va imprjmu pe latura posterioara la o distanta de 5 m fata de limita construabila.
- Se accepta un carport până la limita proprietății, doar pe una din limitele laterale din interiorul zonei reglemntate. H maxim la limita 3.30 m fata de CTN.

**Bilant teren reglementat**

BILANT TERITORIAL	EXISTENT mp	%	PROPUS mp	%
Suprafata teren reglementat	3474.00	100	3474.00	100
UTR LM2	1584.62	45.61	1584.62	45.61
UTR P	1539.38	44.32	1539.38	44.32
Suprafata teren dezmembrat	350.00	10.07	350.00	10.07
<b>TOTAL</b>	<b>3474.00</b>	<b>100</b>	<b>3474.00</b>	<b>100</b>

Indicatorii existenti :



**SITUATIA EXISTENTA DUPA DEZMEMBRARE**

numar srtadal	Nr. Cad/ Topo	Beneficiar	Sup.studiata in PUZ *mp		UTR exsitent
drum	117025	TEODORESCU DAN si TEODORESCU ALINA; / ENACOPOL ANDONI- RAZVAN si ENACOPOL NICOLETA	173.00	122.55	UTR LM2
				50.45	UTR P
14 A	88177	TEODORESCU DAN si TEODORESCU ALINA; / ENACOPOL ANDONI- RAZVAN si ENACOPOL NICOLETA	480.00		UTR P
16 A	88183	TEODORESCU DAN si TEODORESCU ALINA; / ENACOPOL ANDONI- RAZVAN si ENACOPOL NICOLETA	591.00	32.52	UTR LM2
				558.48	UTR P
18	114948	TEODORESCU DAN si TEODORESCU ALINA; / ENACOPOL ANDONI- RAZVAN si ENACOPOL NICOLETA	464.00	380.12	UTR LM2
				83.88	UTR P
14	114958	TEODORESCU DAN si TEODORESCU ALINA; / ENACOPOL ANDONI- RAZVAN si ENACOPOL NICOLETA	415.00	403.46	UTR LM2
				11.37	UTR P
12	114965	TEODORESCU DAN si TEODORESCU ALINA; / ENACOPOL ANDONI- RAZVAN si ENACOPOL NICOLETA	505.00	352.89	UTR LM2
				152.11	UTR P
16	114975	TEODORESCU DAN si TEODORESCU ALINA; / ENACOPOL ANDONI- RAZVAN si ENACOPOL NICOLETA	496.00	292.91	UTR LM2
				203.09	UTR P
<b>TOTAL</b>			<b>3124.00</b>	1584.62	<b>UTR LM2</b>
				1539.38	<b>UTR P</b>

Teren cedat pentru modernizarea drumului, conf. PUD:

NR CAD/ TOPO	BENEFICIAR	SUPRAFATA
117024	TEODORESCU DAN SI TEODORESCU ALINA;/ ENACOPOL ANDONI- RAZVAN SI ENACOPOL NICOLETA	16.00mp
114964	TEODORESCU DAN SI TEODORESCU ALINA;/ ENACOPOL ANDONI- RAZVAN SI ENACOPOL NICOLETA	54.00mp
114957	TEODORESCU DAN SI TEODORESCU ALINA;/ ENACOPOL ANDONI- RAZVAN SI ENACOPOL NICOLETA	110.00mp
114974	TEODORESCU DAN SI TEODORESCU ALINA;/ ENACOPOL ANDONI- RAZVAN SI ENACOPOL NICOLETA	24.00mp
114949	TEODORESCU DAN SI TEODORESCU ALINA;/ ENACOPOL ANDONI- RAZVAN SI ENACOPOL NICOLETA	146.00mp



<b>TOTAL</b>		<b>350.00 mp</b>
--------------	--	------------------

**INDICATORI PROPUȘI :**

**SITUATIA PROPUSA. COMASARE SI REPARCELARE**

numar srtadal	Nr. Cad/Topo COMASATE	Beneficiar	Sup. studiata in PUZ *mp		parcela	UTR propus	Suprafata PROPUSA *mp	TOTAL privat *mp	TOTAL *mp sup. comuna	TOTAL mp
drum	117025				P1	UTR LM2	276.70	312.70	cota parte: 221.00	<b>533.70</b>
				UTR P		36.00				
14 A	88177				P2	UTR LM2	343.75	444.26	cota parte: 221.00	<b>665.26</b>
16 A	88183	TEODORESCU DAN si TEODORESCU ALINA;				UTR P	100.51			
18	114948	ENACOPOL ANDONI- RAZVAN si ENACOPOL NICOLETA	UTR LM2 1584.62	UTR P 1539.38	P3	UTR LM2	343.87	444.26	cota parte: 221.00	<b>665.26</b>
14	114958						UTR P			
12	114965				P4	UTR LM2	344.12	444.53	cota parte: 221.00	<b>665.35</b>
16	114975					UTR P	100.41			
					P5	UTR LM2	276.18	373.25	cota parte: 221.00	<b>594.25</b>
						UTR P	97.07			
<b>TOTAL</b>			<b>3124.00</b>			<b>UTR LM2</b>	<b>1584.62</b>	<b>2019.00</b>	<b>UTR P</b> <b>1105.00</b>	<b>3124.00</b>
						<b>UTR P</b>	<b>434.38</b>			

**PARCELARI :**

P1 - **312.70 mp + cota parte teren comun, 221.00 mp = 533.70 mp**

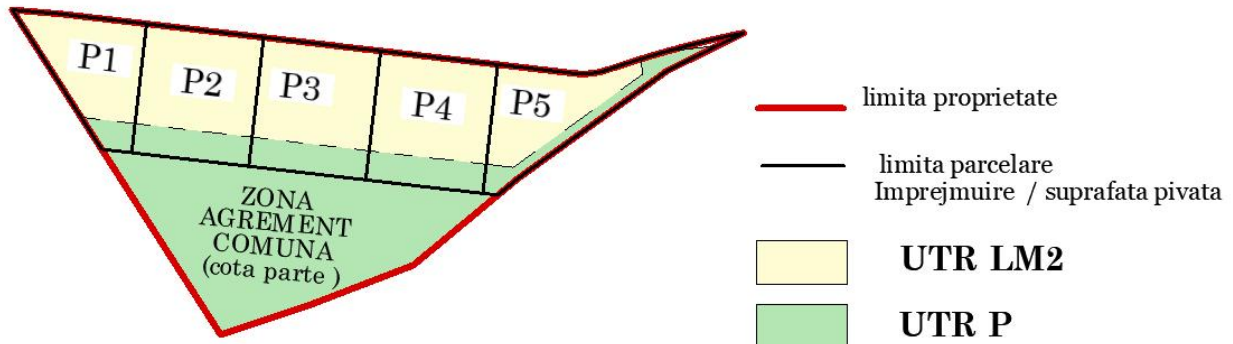
P2 - **444.26mp + cota parte teren comun, 221.00 mp = 665.26 mp**

P3 - **444.26 mp + cota parte teren comun, 221.00 mp = 665.26 mp**

P4 - **444.53mp + cota parte teren comun, 221.00 mp = 665.53 mp**

P5 - **373.25 mp + cota parte teren comun, 221.00 mp = 594.25 mp**

\*zona comuna = 1105.00 mp; **cota parte = 1105.00/5 = 221 mp**



## 6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Echiparea tehnico-edilitară va cădea în sarcina beneficiarilor/investitorilor, conform avizelor furnizorilor de utilități

### 6.1. Alimentare cu apa

Se va realiza acoperirea cu rețele de distribuție a apei potabile și a canalizării;

- acoperirea cu rețele de transport al energiei electrice;
- acoperirea cu rețele de telecomunicații;
- alimentare cu gaze naturale
- corelarea stadiului de echipare edilitară a zonei cu infrastructura localității fiind posibilă de conectarea la aceasta.

### 6.2. Canalizare

Se va realiza acoperirea cu rețele de distribuție a canalizării;

### 6.3. Alimentare cu energie

Se va realiza acoperirea cu rețele de de transport al energiei electrice;

### 6.4. Alimentare cu caldura

Se va realiza acoperirea cu rețele de alimentare cu gaze naturale și energie electrică

### 6.5. Alimentarea cu gaze naturale

Se va realiza acoperirea cu rețele de alimentare cu gaze naturale



## **7. Protectia mediului**

Datorita faptului ca functiunea propusa va fi nepoluanta, nu sunt necesare masuri suplimentare de protectie in acest sens.

### **7.1. Prevenirea producerii riscurilor naturale**

Printr-o proiectare si o construire conform normelor in vigoare privind calitatea in constructii.

### **7.3. Epurarea si preepurarea apelor uzate**

Nu este cazul

### **7.4. Depozitarea controlata a deseurilor**

Conform contractului de salubritate care va fi incheiat cu o firma de salubritate, resturile rezultate din activitatea de santier, pe toata durata de functionare a acestuia, vor fi transportate la o rampa de gunoi special amenajata.

Deseurile rezultate pe perioada functionarii unitatilor sunt ocazionale. Pentru evacuarea lor se va apela la o firma de salubritate, deseurile electronice se vor recicla.

### **7.6. Organizarea sistemelor de spatii verzi**

Zona Comuna reprezinta un spatiu verde amenajat cu arbori, gazon si plante decorative, Acestea vor fi ingrijite si intretinute de proprietarii locuintelor, avand fiecare o cota parte. Zona de protectie reglementata in PUG este mai mare decat zona studiata, planurile de dezvoltare a acestora in viitor se pot corela cu modelul propus prin acest PUZ . De exemplu: intentia de a planta noi arbori, de a construi zone de joaca pentru copii sau de a crea spatii pentru picnic.

### **7.7. Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate**

Nu este necesara instituirea unor zone protejate, in zona neexistand valori de patrimoniu care sa necesite protectie.

### **7.8. Refacerea peisagistica si reabilitare urbana**

Nu sunt necesare lucrari de refacere peisagistica si de reabilitare urbana.

### **7.9. Valorificarea potentialului turistic si balnear**

Zona in sine nu detine valori cu potential care sa poata fi exploatate din punct de vedere turistic sau balnear.

### **7.10. Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore**

Nu s-au evidentiata disfunctionalitatea in domeniul retelelor edilitare existente



## 8. Obiective de utilitate publica

Nu este cazul

## D. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Prezenta documentatie in faza P.U.Z. a fost intocmita la solicitarea beneficiarului in conditiile Certificatului de Urbanism si in conformitate cu reglementarile aferente R.L.U. al P.U.G Alba Iulia. Astfel, se poate concluziona ca Investita va aduce beneficii pentru comunitatea locala prin cresterea numarului de locuinte disponibile si imbunatatirea calitatii vietii.

Totodata, aceasta dezvoltare se va face in armonie cu mediul inconjurator, prin protectia si valorificarea zonelor verzi existente si asigurarea unui impact minim asupra mediului.

Se va asigura si infrastructura necesara, cum ar fi retelele de apa, canalizare, energie electrica si telecomunicatii, pentru a asigura un nivel adecvat de confort si siguranta pentru locatarii acestor locuinte.

In continuare, se pot lua masuri pentru asigurarea unui sistem de gestionare adecvat al deseurilor.

## E. ANEXE

- Certificat de Urbanism nr. 1717 din 16.09.2022
- Aviz de Oportunitate nr. 9277 DIN 27.01.2023
- Extrase CF
- Documentatie cadastrala - Suportul topografic cu avizul de începere și procesul verbal de receptie
- Studiul geotehnic cu verificare Af;

Intocmit: **arh. Enacopol Razvan**

Proiectant de specialitate: **arh.urb. MIREA IULIAN ILIE**

