

MEMORIU DE PREZENTARE PLAN URBANISTIC ZONAL

***Elaborare Plan Urbanistic Zonal pentru modificare
reglementări urbanești și parcelare în vederea
construirii unui ansamblu de locuințe și dotări aferente***

Loc. Alba Iulia , str. Nanului, Bunta, Cartier Recea nr. f.n., jud. Alba

adresa obiectiv :

Alba Iulia , str. Nanului, Bunta, Cartier Recea nr. f.n., jud. Alba

beneficiar :

S.C. Elis Pavaje S.R.L. prin Vasile Gota

proiectant :

S.C. One Architects S.R.L.

Bdul. Revolutiei 1989 14 Bl. B3 Ap. 22/A, Alba Iulia, jud. Alba

Proiectant specialitatea urbanism :

S.C. Participativ Studio S.R.L.

Str. Libertatii nr. 2, Alba Iulia, jud. Alba

LISTA DE SEMNATURI

	nume :	semnături :
șef proiect P.U.Z.	: arh. Florin Radac	
specialist RUR	: arh. Florin Radac	
coordonator proiect	: arh. Florin Radac	
proiectat	: arh. Florin Radac	
desenat	: urb. David Almond Chismorie	

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

MEMORIU DE PREZENTARE AFERENT P.U.Z.

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrărilor
- 1.3. Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrarea în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echiparea edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

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 circulației
- 3.5. Zonificare funcțională – reglementări
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică

4. CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE

5. ANEXE

- 5.1. Tema de proiectare
- 5.2. Avize si acorduri de principiu
- 5.3. Lista autorizațiilor eliberate

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

A. PIESE DESENATE

- | | |
|---|----------|
| 1. Încadrarea în localitate | planșa 1 |
| 2. Diagramă de încadrare | planșa 2 |
| 3. Documentații de urbanism aprobate PUG/PUZ | planșa 3 |
| 4. Situația existentă. Disfuncționalități | planșa 4 |
| 5. Reglementări urbanistice – zonificare | planșa 5 |
| 6. Reglementări – echipare edilitară | planșa 6 |
| 7. Proprietatea asupra terenurilor | planșa 7 |
| 8. Reglementări urbanistice. Plan de mobilare | planșa 8 |

Înșiruit – funcțiune permisă în prezent de prezentul regulament și a două imobile mixte locuințe colective și spații pentru dotări publice la parter – prezentul regulament sunt premise locuințe de serviciu și dotări publice. Parterul imobilelor mixte va deservi exclusiv dotări cu caracter public.

Sunt propuse prin această documentație **52 loturi**, din care **47 de loturi** sunt destinate edificării construcțiilor și **5 loturi** sunt propuse pentru cedare către domeniul public. Suprafețele noilor parcele sunt cuprinse aproximativ între 300 și 1450mp.

Modul de construire se dorește a fi cuplat și înșiruit pentru locuințele unifamiliale și izolat pentru imobilele mixte.

Prin Avizul de Oportunitate nr. **26/2025** a fost stabilită zona de reglementare conform anexei 1 din Avizul de Oportunitate.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității

Terenul studiat și reglementat prin prezentul Plan Urbanistic Zonal este amplasat în intravilanul municipiului Alba Iulia și conform P.U.G. aprobat cu HCL 158/2014, este teren construibil, având categoria de folosință arabil.

• **L(La)** – Zona locuințelor și amenajarea exterioară aferentă, cu regim de înălțime maxim S+P+1+M niveluri, conform documentației de urbanism P.U.Z. nr. 716/2012 și faza P.U.G. aprobată prin H.C.L. 158/2014

Funcțiuni admise : locuințe individuale în sistem cuplat și izolat, anexe

Funcțiuni complementare: comerț, prestări servicii, anexe gospodărești

Rh. max – S+P , S+P+1+M cu înălțime totală max. 15.00m de la terenul sistematizat și 7.00 la streșină.

POT - 36% - zona de locuit POT - 18% - zona de anexe

CUT – 1.2 - zona de locuit CUT – 0.18 - zona de locuit

• **IS** – Zona instituțiilor și serviciilor, cu regim de înălțime maxim de S+P+1+M niveluri, conform documentației de urbanism P.U.Z. nr. 716/2012 și faza P.U.G. aprobată prin H.C.L. 158/2014

Funcțiuni admise : zona de servicii, comerț , prestări servicii

Funcțiuni complementare: locuințe de serviciu

Rh max – S+P , S+P+1+M cu înălțime totală max 15.00m de la terenul sistematizat și 7.00 la streșină.

POT - 36%

CUT – 1.6

Din punct de vedere economic, terenul este încadrat în zona de impozitare "B" conform Anexa 3 la H.C.L. 519/2023.

1.3. Surse de documentare

Certificat de urbanism nr: 289/10.03.2025 emis de Primăria Alba Iulia

Aviz de Oportunitate nr: 26 din 2025 emis de Primăria Alba Iulia

Extras de CF: 83526, 85102, 85103, 85104, 85105, 85107, 85108, 86109, 85110, 85111, 85112, 85113, 85114, 85115, 85125, 88218, 88219, 88220, 88221, 88223, 88224, 88225, 88268, 88269, 88270, 88271, 88272.

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.

- Plan Urbanistic General Municipiul Alba Iulia, aprobat prin H.C.L. nr. 158/2014
- Planuri Urbanistice Zonale proiectate în zonă;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ – indicativ GM 010 – 2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176/ N 16.08.2000;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului;

- Legea 50/1991, privind autorizarea executării construcțiilor cu modificările și completările ulterioare;

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent P.U.Z.

- Ridicare topografică a terenului studiat;
- Studiu geotehnic;
- Date culese pe teren privind rețelele de infrastructură;

Date statistice

Suprafața zonei reglementate prin P.U.Z. este de **20051mp** mp (cerută prin Avizul de Oportunitate nr: 26 din 2025 emis de Primăria Alba Iulia) și se identifică prin:

- CF. Nr. 83526, 85102, 85103, 85104, 85105, 85107, 85108, 86109, 85110, 85111, 85112, 85113, 85114, 85115, 85125, 88218, 88219, 88220, 88221, 88223, 88224, 88225, 88268, 88269, 88270, 88271, 88272., suprafața de **20051mp** (teren care a generat P.U.Z.)

Identificarea și folosința terenurilor la data elaborării actualului P.U.Z. sunt prezentate în planșa **A4 – Situația existentă**, iar regimul juridic, proprietatea asupra terenurilor, în planșa **A7 – Proprietatea asupra terenului**.

Statistica cererilor de locuințe este motivul de susținere al noii investiții.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Date privind evoluția zonei

Terenul care face obiectul investiției este situat în intravilan, în zona sudică a Municipiului Alba Iulia, județul Alba, în cartierul Recea care a fost dezvoltat în anii 2000 printr-o investiție care a avut ca scop realizarea unui cartier rezidențial cu dotări.

Obiectul prezentei documentații de urbanism este reglementarea unor parcele de teren aflate în Cartierul Recea, zona centrală, care a rămas liberă de construcții, între str. Bunta și str. Nanului (reglementate urbanistic prin PUG/PUZ aprobat ca UTR L(La) și IS), pentru construirea unor imobile cu funcțiunea de locuințe unifamiliale în regim de construire cuplat, înșiruit și izolat, – funcțiune permisă în prezent de prezentul regulament și a două imobile mixte locuințe colective și spații pentru dotări publice la parter – în prezentul regulament sunt premise locuințe de serviciu și dotări publice.

În prezent, această zonă este în proporție de 50% liberă, iar în viitor se dorește un proces de urbanizare coerent, proces început cu planurile urbanistice de parcelare aprobate anterior și realizate în mare măsură. În anul 2025 a fost deramată și execuția spațiului public verde aflat în centrul cartierului, fapt ce va completa dotările publice necesare pentru cartierul de locuințe.

Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Terenul care face obiectul investiției este situat în intravilan, în zona sudică a Municipiului Alba Iulia, în Cartierul Recea, județul Alba, număr cadastral 83526, 85102, 85103, 85104, 85105, 85107, 85108, 86109, 85110, 85111, 85112, 85113, 85114, 85115, 85125, 88218, 88219, 88220, 88221, 88223, 88224, 88225, 88268, 88269, 88270, 88271, 88272., cu suprafață de **20051mp**.

Amplasamentul se afla în centrul Cartierului Recea, zona rămasă neconstruită din faza inițială de dezvoltare și este delimitat pe latura nordică de strada Bunta, iar la sud de strada Nanului. În momentul de față, pe terenul care face obiectul documentației de urbanism este liber de construcții.

Realizarea acestui obiectiv va contribui semnificativ la dezvoltarea zonei și la completarea funcțiunilor necesare într-un cadru urbanizat. Astfel, funcțiunea propusă nu va avea impact negativ asupra unităților teritoriale din care face parte, nici din punct de vedere economic, nici social.

Investiția propusă nu prezintă un risc de poluare și de supraaglomerare a zonei datorită caracterului ales – locuințe unifamiliale și locuințe de serviciu împreună cu spații pentru dotări publice.

Potențial de dezvoltare

Conceptul propus menține ideea inițială de dezvoltare prin propunerea unor ansambluri de locuințe unifamiliale în regim cuplat și însoțit cu un regim de înălțime care se încadrează în fondul construit existent (P+1) și a unei zone mixte unde sunt propuse două imobile de locuințe colective (de serviciu) cu regim redus de înălțime (P+1+M) și spații pentru dotări publice la parter care vor deservii întregul cartier.

În anul 2025 a fost demarată și execuția spațiului public verde aflat în centrul cartierului, fapt ce va completa dotările publice necesare pentru cartierul de locuințe.

2.2. Încadrarea în localitate

Poziția zonei față de intravilanul localității

Ca poziție față de Mun. Alba-Iulia, zona studiată este localizată în partea sudică a orașului, în zona Recea și este delimitată de:

- la est – domeniul privat – str. Izvorului
- la vest – domeniul privat – teren liber
- la nord – domeniul public – str. Bunta
- la sud – domeniul public – str. Nanului

Prin avizul de oportunitate nr. **26/2025** a fost stabilită zona de reglementare conform anexei 1 din Avizul de Oportunitate.

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

Zona studiată și reglementată prin P.U.Z., este amplasată în intravilanul municipiului Alba Iulia, deci cu posibilitate de racordare la toate utilitățile existente (alimentare cu apă, canalizare, canalizare pluvială, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale).

În zona studiată se afla conducta de transport gaze **Ø 6" Racord SRM Alba Iulia 1** (executată în clasa 4 de locație).

2.3. Elemente ale cadrului natural

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

Terenul studiat prezintă o suprafață plană, cu un grad bun de stabilitate generală și locală, fără urme de degradare prin alunecare.

Relieful

Din punct de vedere climatic amplasamentul prezintă următoarele caracteristici:

- zona încărcărilor din zăpadă (CR 1-1-3-2005) Sok=1.5 KN/mp
- zona încărcărilor din vânt (conf. NP-082-04) Pref=0.4 Kpa

D.p.d.v. geomorfologiei majore, municipiul Alba Iulia și implicit, amplasamentul cercetat se încadrează în aria depresionară a Culoarului Mureșului care, cu cele două segmente ale sale, cunoscute sub numele de "Culoarul Orăștiei" și respectiv, "Culoarul Alba Iulia – Turda" separă local, Podișul Secașelor (subunitate a "Depresiunii Colinare a Transilvaniei") de extremitatea sudică și sud-estică a M-ților Metaliferi – Trascău (masive montane aparținând "Apusenilor de Sud").

Din punct de vedere geomorfologic perimetrul propus se încadrează în zona de versant și de racord a pantei versanților dealurilor adiacente din partea vestică a municipiului cu terasa superioară, bine individualizată pe malul drept al râului Mureș.

Cu ocazia efectuării observațiilor directe pe teren și a cotelor topografice de pe planul de situație se constată că acesta nu prezintă denivelări majore cu pantă ușoară pe direcția sud-vest nord-est. Terenul este stabil, nefiind depistate fenomene fizico-geologice majore (forme sau urme de alunecare) cu folosință actual drept teren liber.

Hidrografia și hidrogeologia zonei

Cel mai important curs de apă din zona este râul Mureș care, împreună cu principalii săi afluenți locali – râurile Ampoi și Sebeș [Alba Iulia - este nod hidrografic] și cu o serie de alte vai minore drenează întreaga rețea hidrografică, cu caracter permanent și/ sau semipermanent – torențial.

Prezența apei subterane în zonă sub formă de pânză freatică cu nivel liber (infiltrații) poate fi interceptată în zona de contact dintre formațiunile deluviale și fundamental de suprafață (argile marnoase cenușii cu intercalații de nisipuri slab gresificate) la o adâncime variabilă de cca. **8,50 – 10,00m** în funcție de configurația reliefului subteran al fundamentului terțiar.

Seismicitatea

Zona seismică: $F_{ag}=0.10g$, $T_c=0.7$ sec.

Adâncimea de îngheț

Adâncimea de îngheț este de - 0.80; -0.90 m, de la nivelul terenului natural sau sistematizat.

Riscuri naturale

Nu sunt identificate și semnalate în zona studiată.

2.4. Circulația

Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene, după caz:

Circulația majoră în zonă este asigurată de strada Roșia Montană și Piatra Corbului și care au legătură directă cu strada La Recea și Izvorului.

Accesul auto și pietonal în viitoarele proprietăți se va realiza prin intermediul străzilor existente, Nanului și Bunta.

Capacități de transport, greutate în fluența circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități

În zonă predominant este transportul rutier. Zona este deservită de transportul în comun prin trasee ce asigură legătura cu întreg orașul.

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Categoria de folosință a terenului studiat: **arabil**.

Categoria de folosință a terenurilor din zonă: **arabil și curți construcții**.

Zona este ocupată în mare parte cu teren construit și grădini.

Relaționări între funcțiuni

Conf. P.U.G. Alba Iulia aprobat cu HCL 158/2014, zona studiată prin prezentul P.U.Z. este parte integrantă:

• **L(La)** – Zona locuințelor și amenajarea exterioară aferentă, cu regim de înălțime maxim S+P+1+M niveluri, conform documentației de urbanism P.U.Z. nr. 716/2012 și faza P.U.G. aprobată prin H.C.L. 158/2014

Funcțiuni admise : locuințe individuale în sistem cuplat și izolat, anexe

Funcțiuni complementare: comerț, prestări servicii, anexe gospodărești

Rh. max – S+P , S+P+1+M cu înălțime totală max. 15.00m de la terenul sistematizat și 7.00 la streșină.

POT - 36% - zona de locuit POT - 18% - zona de anexe

CUT – 1.2 - zona de locuit CUT – 0.18 - zona de locuit

• **IS** – Zona instituțiilor și serviciilor, cu regim de înălțime maxim de S+P+1+M niveluri, conform documentație de urbanism P.U.Z. nr. 716/2012 și faza P.U.G. aprobată prin H.C.L. 158/2014

Funcțiuni admise : zona de servicii, comerț , prestări servicii

Funcțiuni complementare: locuințe de serviciu

Rh max – S+P , S+P+1+M cu înălțime totală max 15.00m de la terenul sistematizat și 7.00 la streșină.

POT - 36%

CUT – 1.6

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Fondul construit este relativ nou, datând în mare parte din anii 2000-2010 , locuințele unifamiliale și semicolective construite în ultimii 10-15 ani. Aproximativ 75% din zonă este construită.

Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

În zona studiată conform P.U.G. Alba Iulia /P.U.Z. aprobat au fost prevăzute zone destinate dezvoltării locuințelor unifamiliale și zonă pentru instituții împreună cu locuințe de serviciu. Prin PUG și PUZ au fost reglementate zone de servicii și locuire în zona studiată extinsă.

Asigurarea cu spații verzi

Se propune amenajarea unei zone verzi cu un procent min de 25% pe fiecare parcelă nouă propusă și plantarea de arbori și arbuști, min. 1 la 50 de mp de suprafață verde. În aceste zone se preconizează plantarea de copaci și arbuști, contribuind astfel la crearea unei atmosfere plăcute și la conturarea unui cadru verde în jurul clădirii.

Pe domeniul public este propusă plantarea de arbori adiacent strazilor existente și împreună cu parcul amenajat de autoritatea publică, va completa spațiile verzi exterioare publice ale cartierului.

Anterior demarării acestui plan urbanistic zonal, beneficiarul a donat către domeniul public, spațiul central unde este realizată o zonă publică de agrement și recreere.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Zona nu prezintă riscuri naturale.

Principalele disfuncționalități

Circulații :

- Pe străzile Bunta și Nanului, există locuri de parcare adiacente carosabilului care obstrucționează accesul pe proprietățile private.

Fond construit si utilizarea terenului:

- Prezenta functiunilor edilitare (Racord SRM Alba Iulia 1) în apropierea zonei de locuit
- Lipsa dotărilor publice aferente cartierului, în prezent funcțiunea este strict rezidențială

Probleme de mediu:

- Spațiile verzi existente nu sunt amenajate și întreținute corespunzător
- Prezenta functiunilor edilitare (Racord SRM Alba Iulia 1) în apropierea zonei de locuit

2.6. Echiparea edilitara

2.6.1. Alimentarea cu apa, canalizare și gaze naturale

În zonă există rețea de alimentare cu apă potabilă, , canalizare și rețea de gaze natural.

În zona studiată se afla conducta de transport gaze Ø 6" **Racord SRM Alba Iulia 1** (executată în clasa 4 de locație) având conform Aviz Transgaz 66293/05.08.2025 o zonă de protecție de min. 6.00 din ax.

2.6.2. Alimentarea cu energie electrica

În zonă există rețea de alimentare cu energie electrică de 0,4kv, subterană.

2.7. Probleme de mediu

Zona nu prezintă poluare, fiind un teren optim pentru amplasarea locuințelor individuale și a dotarilor .

Relația cadrul natural – cadrul construit

Nu sunt prevăzute niciun fel de masuri de reabilitare a terenului, neexistând din acest punct de vedere disfuncții majore.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu este cazul.

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării tehnico edilitare, ce prezintă riscuri în zonă

Asupra imobilului este instituit un regim urbanistic special – Zona protecție conducta de transport gaze Ø 6" **Racord SRM Alba Iulia 1** (executată în clasa 4 de locație) având conform Aviz Transgaz 66293/05.08.2025 o zonă de protecție de min. 6.00 din ax.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Imobilul (teren) este situat în lista monumentelor istorice sau ale naturii sau în zona de protecție a acestora – Zona de protecție a bunului cultural înscris în Lista Patrimoniului Mondial UNESCO.

Evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz

Nu este cazul.

2.8. Opțiuni ale populației

Nu a fost realizată consultarea populației la acest moment.

Puncte de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei

Avizul de oportunitate a fost emis cu următoarele condiționări:

Prin această documentație de urbanism se dorește modificarea zonificării și parcelarea terenului. Sunt propuse două zone funcționale noi – L și MA.

Pentru porțiunea de teren ce se încadrează în L(La) se dorește modificarea reglementărilor în L, subzona locuințelor individuale și semicolective în regim de construire izolat, cuplat și înșiruit cu regim maxim de înălțime P+1+M niveluri.

Pentru porțiunea de teren ce se încadrează în IS se dorește modificarea reglementărilor în MA zona mixtă dedicată locuințelor și dotărilor publice în regim de construire individual, cu regim de înălțime maxim S/D+P+1+M/R niveluri.

R.L.U. va detalia regimul de construire de tip înșiruit, astfel încât, să fie păstrat conceptul prezentat, anume o reinterpretare a tipologiei de tip ardelenesc înguste cu corpul principal alipit de una din limitele laterale și o terasă cu rol de poartă de intrare pe proprietate alipită de cealaltă limită.

Nu se acceptă derogarea la regimul de înălțime pentru zona mixtă la P+2.

Punct de vedere al elaboratorului documentației privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul PUZ

În urma analizei situației existente și a prevederilor PUG existent, precum și a tendințelor naturale de dezvoltare manifestate, se estimează ca posibilă dezvoltarea în perimetrul studiat a unei zone destinată locuințelor și dotărilor aferente.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

S-a executat o ridicare topografică la scara 1/500 pentru zona aferentă PUZ-lui.

A fost executat un studiu geotehnic preliminar aferent fazei PUZ.

Stratificația terenului

În suprafață sol vegetal cafeniu argilos-nisipos cu răspândire generală având grosime de 0,60-0,70m parazitat la partea superioară de umpluturi heterogene depuse pentru sistematizare zonei cu grosimi variabile.

Urmează depozite deluviale constituite din argile prăfoase.

Nivelul apei subterane

Prezența apei subterane în zonă sub formă de pânză freatică cu nivel liber (infiltrații) poate fi interceptată în zona de contact dintre formațiunile deluviale și fundamental de suprafață (argile marnoase cenușii cu intercalații de nisipuri slab gresificate) la o adâncime variabilă de cca. 8,50 – 10,00m în funcție de configurația reliefului subteran al fundamentului terțiar.

Seismicitatea

Zona seismică: $F_{ag}=0.10g$, $T_c=0.7$ sec.

Adâncimea de îngheț

Adâncimea de îngheț este de - 0.80; -0.90 m, de la nivelul terenului natural sau sistematizat.

Condiții de fundare:

Adâncimea minimă de fundare : 0,90 – 1,10m de la cota terenului natural actual ce asigură adâncimea de îngheț conform STAS 6054/84 și o încastrare min. 0,10-0,20m în terenul de fundare recomandat.

Presiunea convențională calculată în conformitate cu prevederile NP 112/2014 anexa D, pentru fundații cu lățimea tălpii $B = 1,00\text{m}$ și adâncimea de fundare $D_f = -2,00\text{m}$ de la nivelul terenului natural : **Pconv(de baza)= 300-320Kpa.**

3.2. Prevederi existente ale PUG/PUZ aprobat.

Zona studiată este situată în intravilanul Mun. Alba-Iulia, face parte din categoria terenurilor construibile:

A. L(La) – Zona locuințelor și amenajarea exterioară aferentă, cu regim de înălțime maxim S+P+1+M niveluri, conform documentației de urbanism P.U.Z. nr. 716/2012 și faza P.U.G. aprobată prin H.C.L. 158/2014

- Rh. max P+1 , P+1+M cu înălțime totală max. 15.00m de la terenul sistematizat și 7.00 la streasină.
- POT - 36% - zona de locuit POT - 18% - zona de anexe
- CUT – 1.2 - zona de locuit CUT – 0.18 - zona de locuit

Funcțiuni admise:

- locuințe individuale în sistem cuplat și izolat, anexe

Funcțiuni admise cu condiționări:

- anexe gospodărești amplasate cu respectarea normelor sanitare și a retragerii minimale 3,00m sau jumătate din înălțimea celei mai înalte clădirii, față de cea mai apropiată locuință.

Funcțiuni interzise:

- activități generatoare de poluare a solului, subsolului apelor și aerului, activități industriale
- amplasarea unităților care prezintă pericol tehnologic sau a căror poluare depășesc limitele stabilite prin lege

B. IS – Zona instituțiilor și serviciilor, cu regim de înălțime maxim de S+P+1+M niveluri, conform documentație de urbanism P.U.Z. nr. 716/2012 și faza P.U.G. aprobată prin H.C.L. 158/2014

- Rh. max – S+P , S+P+1+M cu înălțime totală max. 15.00m de la terenul sistematizat și 7.00 la streasină.
- POT - 36%
- CUT – 1.6

Funcțiuni admise:

- Prestări - servicii, comerț, culte

Funcțiuni admise cu condiționări:

- Locuințe de serviciu

Funcțiuni interzise:

- activități generatoare de poluare a solului, subsolului apelor și aerului, activități industriale
- amplasarea unităților care prezintă pericol tehnologic sau a căror poluare depășesc limitele stabilite prin lege

3.3. Valorificarea cadrului natural

Cadrul natural nu prezintă valențe deosebite fiind un teren aproape plat.

3.4. Modernizarea circulației

Organizarea circulației rutiere și a transportului în comun

Infrastructura stradală este realizată inclusiv troatuarile și parcajele exterioare. Se propune relocarea unor parcaje aflate pe domeniul public deoarece blochează accesul la parcele.

Organizarea circulației feroviare

Nu este cazul.

Organizarea circulației navale

Nu este cazul.

Organizarea circulației aeriene

Nu este cazul.

Organizarea circulației pietonale

Circulația pietonală conform normelor legale în vigoare, toate străzile având troatarele amenajate.

3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Zona reglementată se află în zona funcțională L(La) și IS unde sunt permise construcții rezidențiale unifamiliale, locuințe de serviciu, comerț și dotări.

Prin proiect se propun reglementarea a două zone funcționale noi, **L** și **MA**, și parcelarea zonei studiate.

A. L – Zona locuințelor individuale în regim de construire izolat, cuplat și înșiruit cu regim maxim de înălțime P+1+M niveluri.

P.O.T._MAX PROPUS - zona L= 40%

C.U.T._ MAX PROPUS- zona L = 1.20%. (se menține coeficientul existent)

Rh max: P+1+M niveluri cu înălțimea totală de max. 15.00m de la terenul sistematizat și 7.00m de la streășină.

B. MA – Zona locuințelor și dotărilor publice în regim de construire individual, cu regim de înălțime maxim S/D+P+1+M/R niveluri.

P.O.T._MAX PROPUS - zona MA= 40%

C.U.T._ MAX PROPUS- zona MA = 1.60%.

Rh max: S/D+P+1+M/R niveluri cu înălțimea totală de max. 16.00m de la terenul sistematizat și 8.50m de la streășină.

În zona mixtă este obligatoriu ca parterul să acomodeze exclusive dotări și servicii cu caracter public, etajele superioare putând fi rezervate pentru locuințe de serviciu/ apartamente în regim hotelier.

În reglementările făcute prin acest Plan Urbanistic Zonal se propune:

- Prin Avizul de Oportunitate nr. **26/2025** zona de reglementare este stabilită conform anexei 1 din prezentul act.



A. L – Zona locuințelor individuale în regim de construire izolat, cuplat și înșiruit cu regim maxim de înălțime P+1+M niveluri.

P.O.T._MAX PROPUS - zona L= 40%

C.U.T._ MAX PROPUS- zona L = 1.20%. (se menține coeficientul existent)

Rh max: P+1+M niveluri cu înălțimea totală de max. 15.00m de la terenul sistematizat și 7.00m de la streșină.

B. MA – Zona locuințelor și dotărilor publice în regim de construire individual, cu regim de înălțime maxim S/D+P+1+M/R niveluri.

P.O.T._MAX PROPUS - zona MA= 40%

C.U.T._MAX PROPUS- zona MA = 1.60%.

Rh max: S/D+P+1+M/R niveluri cu înălțimea totală de max. 16.00m de la terenul sistematizat și 8.50m de la streșină.

În zona mixtă este obligatoriu ca parterul să acomodeze exclusive dotări și servicii cu caracter public, etajele superioare putând fi rezervate pentru locuințe de serviciu/ apartamente în regim hotelier.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1 Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa se va realiza prin racord la rețeaua stradală existentă.

3.6.2 Canalizarea apelor uzate menajere

Evacuarea apelor menajere se va realiza prin racordul la rețeaua de canalizare stradală existentă din str. Bunta și Nanului.

3.6.3 Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se realizează prin racord la rețeaua de joasă tensiune existentă.

3.6.4 Telecomunicații

Obiectivul se va racorda la rețelele de telecomunicații pe baza comenzii lansate de beneficiar la un operator de specialitate care îi va asigura cerințele conform temei. În zonă există infrastructură.

3.6.5 Încălzirea

Încălzirea spațiilor nou create se va face prin intermediul centralelor termice proprii sau comune care funcționează pe combustibil gazos, electric, sau sisteme alternative de încălzire.

3.6.6 Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se realizează prin racord la rețeaua de joasă presiune existentă în zonă.

3.6.7. Salubritate

Evacuarea deșeurilor solide menajere se va face prin depozitare într-un loc special amenajat pe terenul propriu urmând a fi preluate de societatea de salubritate a localității cu care proprietarii vor încheia un contract.

3.7. Protecția mediului

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare

Transformarea funcțiunii actuale a terenurilor în zonă de locuire cu dotările aferente presupune, în mod inerent, o potențială creștere a factorilor de risc privind poluarea mediului. Cu toate acestea, având în vedere progresele tehnologice înregistrate în domeniul producerii și utilizării energiei – centrale termice automatizate de înaltă eficiență, surse alternative și regenerabile de energie (solară, eoliană) – precum și tendința actuală de utilizare a autovehiculelor electrice și interesul manifestat de comunitate pentru protejarea mediului de proximitate, se apreciază că impactul negativ potențial asupra mediului se va reduce semnificativ.

Deșeurile menajere vor fi gestionate prin intermediul unei platforme de colectare special amenajate pe terenul aferent ansamblului, dimensionată conform normativelor tehnice și cerințelor igienico-sanitare aplicabile. Platforma va fi amplasată astfel încât să asigure acces facil pentru utilizatori, dar și pentru operatorii de salubritate autorizați, fără a afecta circulațiile interne sau spațiile verzi. Colectarea se va realiza selectiv, pe fracții, iar preluarea deșeurilor se va face în baza unor contracte cu firme specializate, acestea urmând a fi transportate către centre de reciclare sau valorificare a materialelor re folosibile, în conformitate cu legislația privind protecția mediului și principiile economiei circulare.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

Nu este cazul.

Epurarea și preepurarea apelor uzate

Nu este cazul.

Depozitarea controlată a deșeurilor

Prin Regulamentul Local de Urbanism, locuitorii zonei vor fi obligați să colecteze în pubele și să facă contractul cu o firmă de salubritate pentru deșeurile menajere, plastic, metal, sticlă etc. Această platformă de colectare trebuie amplasată conform avizului DSP și a normelor în vigoare.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc.

În accepțiunea prezentului P.U.Z. și Regulament Local de Urbanism se consideră spațiu verde tot ce nu este construit, betonat sau dalat, indiferent dacă este vorba despre spații înierbate, peluza sau spații gradină (zona în care ploaia se scurge în pământ).

Organizarea sistemelor de spații verzi

Se propune amenajarea unei zone verzi cu un procent min de 25% pe fiecare parcela nou propusă și plantarea de arbori și arbuști, min. 1 la 50 de mp de suprafață verde.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Imobilul (teren) este situat în lista monumentelor istorice sau ale naturii sau în zona de protecție a acestora – Zona de protecție a bunului cultural înscris în Lista Patrimoniului Mondial UNESCO.

Refacerea peisagistică și reabilitare urbană

Nu este cazul.

Valorificarea potențialului turistic și balnear după caz

Nu este cazul.

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul cailor de comunicație și a rețelelor edilitare majore

Se propune relocarea locurilor de parcare existente pe domeniul public, care blochează accesul proprietăților de pe străzile Bunta și Nanului.

3.8. Obiective de utilitate publică

3.8.1. Listarea obiectivelor de utilitate publică

Asigurarea suprafețelor de teren pentru asigurarea prospectelor finale ale drumurilor din perimetrul studiat – nu este cazul.

Obligativitatea ca drumurile de acces, pistele de cicliști, trotuarele și spațiile verzi din cadrul poalelor transversale ale drumurilor mai sus menționate să devină domeniu public – *sunt propuse pentru cedare către domeniul public loturile de teren, adiacente domeniului public, care nu sunt destinate difuzării construcțiilor*.

Terenul se află în zona de protecție a conductei de transport gaze Ø 6" Racord SRM Alba Iulia 1 (executată în clasa 4 de locație) având conform Aviz Transgaz 66293/05.08.2025 o zonă de protecție de min. 6.00 din ax.

3.8.2. Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil din zona, conform Legii 213/1998

Proprietate privată a persoanelor juridice.

3.8.3. Determinarea circulației terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor propuse

Terenul destinat construcțiilor va rămâne în proprietate privată cu mențiunea că parcele care nu sunt destinate construcțiilor se dorește a fi cedate domeniului public pentru o mai bună circulație pietonală.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare.

La baza stabilirii principiilor de intervenție, reglementările și restricțiile impuse au stat următoarele obiective principale:

- încadrarea în Planul Urbanistic General al Municipiului Alba Iulia;
- corelarea cu planurile urbanistice aprobate până în prezent pentru zona studiată și zonele adiacente;
- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

Prezentul P.U.Z. are un caracter de reglementare ce explicitează prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona studiată.

Planul Urbanistic Zonal va fi cuprins în cadrul P.U.G. Alba Iulia la actualizarea acestuia, după aprobarea în Consiliul Local.

5. ANEXE

- **Certificat de urbanism nr:** 289/10.03.2025 emis de Primăria Alba Iulia
- **Aviz de Oportunitate nr:** 26 din 2025 emis de Primăria Alba Iulia
- **Extras de CF:** 83526, 85102, 85103, 85104, 85105, 85107, 85108, 86109, 85110, 85111, 85112, 85113, 85114, 85115, 85125, 88218, 88219, 88220, 88221, 88223, 88224, 88225, 88268, 88269, 88270, 88271, 88272. - Documentația topografică cu viza cadastrală
- Avize solicitate prin certificatul de urbanism faza PUZ
- Studiu geotehnic
- Studiu privind capacitatea rețelelor tehnico-edilitare de acomodare a viitoarei densificări.

Întocmit,
Specialist RUR
Arh. Florin Radac