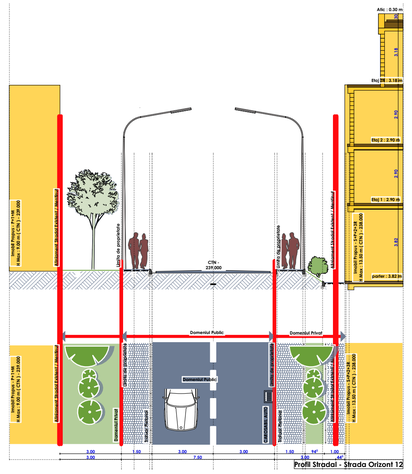
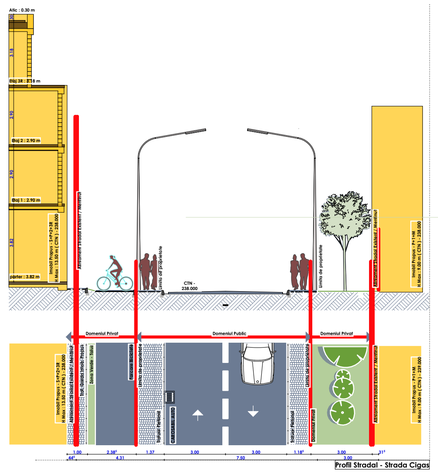
# Bilant Teritorial

| Denumire | EXISTENT | | PROPUS | |
|---|---|---|---|---|
| | Suprafata | Procent | Suprafata | Procent |
| Suprafata Totala | 2454 | 100.00 | 2454 | 100.00 |
| Suprafata UTR 1 | 388 | 15.81 | 0 | 0 |
| Suprafata UTR 2 | 2066 | 84.19 | | |
| Suprafata UTR L2A | 0 | 0 | 388 | 15.81 |
| Suprafata UTR L2B | 0 | 0 | 2066 | 84.19 |
| Suprafata Edificabila Conform Retrageri si Interdictii | 0 | | 1470.21 | 59.91 |
| POT MAXIM Zona Edficabila | | 60 | 981.6 | 40.00 |
| CUT MAXIM Zona Edificabila | | 2.5 | 6135 | 2.5 |
| Regim Max de inaltime | S+P+2+M | | S+P+2+3R | |
| H max | | | 13.5 | |




Parcel (IE120538)

| No. Pnt. | Outline points coord. X [m] | Y [m] | Lengths sides L(i,i+1) |
|---|---|---|---|
| 5 | 511967.437 | 389520.111 | 25.919 |
| 1 | 511943.368 | 389529.728 | 40.689 |
| 65 | 511928.364 | 389491.906 | 2.329 |
| 66 | 511927.830 | 389489.639 | 1.666 |
| 67 | 511927.890 | 389487.974 | 2.118 |
| 68 | 511928.493 | 389485.944 | 1.811 |
| 69 | 511929.442 | 389484.402 | 2.231 |
| 70 | 511931.076 | 389482.883 | 1.702 |
| 64 | 511932.581 | 389482.088 | 39.429 |
| 63 | 511969.535 | 389468.339 | 0.137 |
| 71 | 511969.663 | 389468.291 | 0.546 |
| 72 | 511970.180 | 389468.116 | 0.546 |
| 73 | 511970.715 | 389468.005 | 0.546 |
| 74 | 511971.259 | 389467.960 | 0.545 |
| 75 | 511971.804 | 389467.980 | 0.547 |
| 76 | 511972.344 | 389468.067 | 0.545 |
| 77 | 511972.868 | 389468.218 | 0.546 |
| 78 | 511973.371 | 389468.431 | 0.546 |
| 79 | 511973.844 | 389468.704 | 0.546 |
| 80 | 511974.281 | 389469.032 | 0.545 |
| 81 | 511974.674 | 389469.410 | 0.547 |
| 82 | 511975.019 | 389469.834 | 0.546 |
| 83 | 511975.311 | 389470.295 | 0.546 |
| 62 | 511975.544 | 389470.789 | 27.792 |
| 84 | 511985.857 | 389496.597 | 15.000 |
| 10 | 511991.423 | 389510.526 | 25.830 |

S(IE120538)=2453.595589mp P=193.751m

**UTR existent:**
UTR1 - Zona de locuinte individuale, PUZ "CIGAS"
UTR2 - Zona prestari servicii, PUZ "CIGAS"

**UTR propus:**
UTRL2C - Subzona locuintelor colective si spatii comerciale la parter

POT maxim= 40%
CUT maxim= 2.4

Ateren = 2454 mp

CF nr. 120538 Alba Iulia

Proprietate
ROMCARPATIA NEW TEAM S.R.L.
si EURO HOUSE S.R.L.

categorie folosinta: arabil

**EXISTENT**

AC = 0 mp
AD = 0 mp

POT = 0 %
CUT = 0

Teren viran = 2454 mp (100 %)

**NOTA:**
Tot arealul studiat se afla in zona de protectie a ansamblului de situri arheologice Micesti - Cigase; COD RAN 1044.01

**PROPUNERE**

*S teren = 2454 mp*
*AC = 980,60 mp*
*AD supraterană = 3540.11 mp*
*AD totală, cu subsol inclus = 4455.44 mp*
*POT = 39,95%*
*CUT = 1,4425*
*Circulații pietonale = 260.70 mp*
*Circulații auto = 232.08 mp*
*Acces Subsol = 119.72 mp*
*Parcări supraterane = 375.67 mp*
*Parcare biciclete, = 60.00 mp*
*Platformă gospodărească = 12,50 mp*
*Spațiu verde = 425.23 mp (17.32 %)*
*Suprafață edificabilă = 981,60 mp (40,00%)*
*Regim de înălțime = S+P+2E+Er*
*Imax la cornișă = 13.5 m*
*Suprafete pe niveluri:*
*Subsol = 980,60 mp + 119.72 mp*
*Parter = 980,60 mp*
*Etaj 1 = 915,33 mp*
*Etaj 2 = 915,33 mp*
*Etaj retras = 728.84 mp*

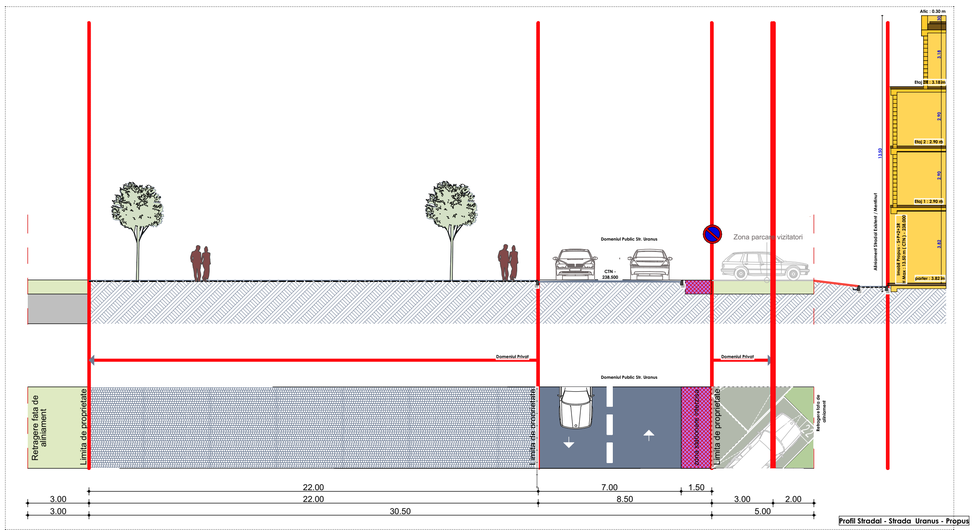
*APARTAMENTE PROPUSE*
*37 apartamente propuse, din care:*
*35 apartamente sub 66 mp AU*
*2 apartamente peste 66 mp AU*

*SPAȚII COMERCIALE / SERVICII PROPUSE inclusiv nod de circ. vert. - AC = 980.66 mp*

*PARCĂRI*
*Necesar locuri parcare:*
*39 locuri pentru apartamente*
*4 locuri pentru vizitatori*
*6 locuri pentru spațiile comerciale și de servicii*
*4 locuri pentru personalul angajat al spațiilor comerciale și de servicii;*
*Necesar total = 52 locuri parcare*
*Locuri de parcare propuse = 52 locuri, din care:*
*26 locuri supraterane 50 %*
*26 locuri subterane - 50%*
*Necesarul de locuri de parcare este asigurat integral prin cele 52 locuri propuse.*
*Din cele 26 locuri supraterane:*
*2 locuri sunt dotate cu stații de încărcare pentru autovehicule electrice*
*3 locuri sunt destinate persoanelor cu dizabilități*
*Suprafață parcări supraterane inclusă în bilanț = 375.67 mp (15.30 %)*

**LEGENDA :**

- **Zona Studiata P.U.Z.** *UTR1; UTR2; L3AI; UTR L2c;*
- **Limita PUZ** *ZONA REGLEMENTATA*
- **Limita interventie urbanistica PUZ in curs de elaborare,** *in baza CU nr. 587/2025*
- **Limita UTR**
- **Retrageri minime de la Aliniament Stradal propus**
- **Limita zonei edificabila**
- **Interdictie de construire**
- **Limite Proprietate Existente** *Limite Cadastrale*
- **Accese** *Rutiere - Inclusiv ISU*
- **Accese** *Pietonale*
- **Circulatii Rutiere Propuse** *Imbracaminte Covor Asfaltic*
- **Circulatii Pietonale Propuse** *Dale Prefabricate din Beton Vibropresat*
- **Marcaje rutiere Propuse**
- **Directie sens de mers auto**
- **Indicator STOP**
- **Indicator trecere de pietoni**
- **Indicator parcare**
- **Indicator stationare interzisa**
- **Zona stationare interzisa**
- **Loc de parcare pentru persoane cu dizabilitati**
- **Loc de parcare pentru incarcare masini electrice**
- **Locuri de parcare**
- **Rastel Biciclete**
- **Acces parcare subterana**
- **Regim mixt: Locuire, Comert, servicii**
- **Locuința unifamiliala**
- **Zona verde - spatiu public**
- **Zone Verzi propuse** *Gazon + Arbori Inalti + Flori Perene ;*
- **Sens scurgere ape**




**DENUMIRE PROIECT:**

**ELABORARE PUZ PENTRU MODFICAREA REGLEMENTARILOR URBANISTICE IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE: LOCUIRE, SERVICII (ADMINISTRATIV, MEDICAL) SI COMERT SI AMENAJARI EXTERIOARE**

**ADRESA INVESTITIE :** Str. Uranus, Nr. 20, Alba Iulia, Jud. Alba; Romania

**BENEFICIAR:**

**EURO HOUSE ALBA SRL si ROMCARPATIA NEW TEAM SRL**
prin TEIUSAN FLORIN

**Adresa :** B-dul Revoluției 1989, Nr.73, Alba Iulia, jud. Alba, RO

**PROIECTANT GENERAL:**


**S.C. BIROUL DE PROIECTARE STRAJAN S.R.L.**
Adresa : B-dul Ferdinand I, Nr 68 , Alba Iulia, Jud. Alba; Romania
Cod Unic de Inregistrare: J01/483/1991
Cod Fiscal : RO 1756640
office@bpstrajan .ro


**PROIECTANT SPECIALITATE:**

| | |
|---|---|
| **COORDONATOR PROIECT:** arh. Vlad STRAJAN | |
| **SEF PROIECT:** arh. Ioan STRAJAN | |
| **PROIECTAT:** arh. Vlad STRAJAN | |
| **DESENAT:** arh. stag. Virginia Bianca BUNEA | |
| **VERIFICATOR:** | |

**REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE**

Faza: PUZ
Data: 10.2025

| Proiect nr: | Scara: | Plansa nr: |
|---|---|---|
| 1680 / 2025 | 1:500 | **U04** |

format A1