

1. INTRODUCERE

□ 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

▪ DENUMIRE LUCRARE

Plan Urbanistic Zonal – **MODIFICAREA REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE APROBATE (ÎN VIGOARE) ÎN VEDEREA EDIFICĂRII UNUI LĂCAȘ DE CULT**

▪ BENEFICIAR

BISERICA CREȘTINĂ BAPTISTĂ BETANIA

▪ PROIECTANT GENERAL

BIROUL INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ LAURA IOANA BAURDA

▪ COLECTIV ELABORARE, SUBPROIECTANȚII, COLABORATORI

ARH. LAURA IOANA BAURDA
TH. ADRIAN GOȚA

▪ DATA ELABORĂRII

IULIE 2025

▪ NR. PROIECT

17-25

▪ ADRESA OBIECTIV

JUDEȚUL ALBA, MUN. ALBA IULIA, STR. NANULUI, NR. 1,3,5 și PIATRA CRAIULUI, NR.9.

□ 1.2. OBIECTUL P.U.Z.

▪ Solicitări ale temei program

Prin tema-program se solicită întocmirea unui P.U.Z. Se stabilesc condițiile de amplasare a unui lăcaș de cult și modificarea zonei funcționale din zona de locuire-curți aferente locuințelor **L(La)**, în zona de instituții și servicii publice **IS**. De asemenea se prezintă zonele de parcare și căile de acces în incintă.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

Planul Urbanistic Zonal va detalia modul de dezvoltare a acestui teritoriu, în corelare cu prevederile P.U.G aprobat, P.U.G. în curs de avizare și cu necesitățile actuale ale localității, stabilind obiectivele, prioritățile și reglementările de urbanism ce vor fi aplicate în utilizarea terenurilor din teritoriul analizat.

În cadrul P.U.Z. s-au elaborat următoarele lucrări de proiectare:

- aducerea la zi a suportului topografic și a datelor cadastrale;
- elaborarea P.U.Z., ca lucrare de proiectare de urbanism ce va reanaliza și detalia prevederile P.U.G. aprobat, în toate domeniile, mod de ocupare a terenurilor, circulație, dotare tehnico-edilitară, protecția mediului, obiective de interes public, circulația terenurilor;
- elaborarea Regulamentului Local de Urbanism, prin care să se stabilească cu precizie condițiile de construibilitate astfel încât pe baza lui să poată fi eliberat Certificate de Urbanism.

Documentația P.U.Z. se va elabora conform cadrului conținut prevăzut în "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal", indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul nr. 176N/16.08.2000.

Regulamentul Local de Urbanism va fi întocmit în corelare cu Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al R.G.U. aprobat prin Ordinul MLPTL nr. 21/N/10.04.2000.

□ 1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

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

P.U.G. Mun. ALBA IULIA, PUZ aprobat prin HCL 244 din 27/09/2010 articolul 23

- **Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.**

Ridicare topografică a terenului studiat.

- **Date statistice**

Terenul se învecinează:

- Strada Nanului la NE,
- Strada Piatra Corbului la NV,
- Dtrada Izvorului la SE,
- proprietăți private pe celelalte laturi

Terenul este liber de orice construcție.

Terenul studiat are o suprafață de 2221 mp și se află în proprietatea BISERICA CREȘTINĂ BAPTISTĂ BETANIA, conform CF 101629, 101630, 101631, 101632.

- **Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei**

NU este cazul.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

□ 2.1. EVOLUȚIA ZONEI

- **Date privind evoluția zonei**

Până în prezent, folosința actuală este teren arabil.

- **Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității**

Zona în care urmează să fie amplasat obiectivul face parte din teritoriul Municipiului Alba Iulia, fiind situată în intravilan.

- **Potențial de dezvoltare**

Pe terenurile învecinate s-au elaborat documentații de urbanism pentru zonă de locuire.

□ 2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

- **Poziția zonei față de intravilanul localității**

Terenul studiat, aflat în intravilanul Municipiului Alba Iulia, este amplasat în partea de Sud-Vest a acestuia și este încadrat conform P.U.G. Mun. ALBA IULIA, PUZ aprobat prin HCL 244 din 27/09/2010 articolul 23, în zonă de locuire-curți aferente locuințelor L(La).

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

Amplasarea în limita intravilanului localității, permite accesul la infrastructura existentă (accese auto și pietonale, rețele tehnico-edilitare).

□ 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- **Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistica, relieful, rețeaua hidrografică, climă, condiții geotehnice, riscuri naturale**

Morfologia zonei – din punct de vedere al geomorfologiei majore, amplasamentul încadrează în zona "culoarului depresionar al Muresului (sector Alba Iulia –Turda)" în zona de pod a a terasei a II-a a râului Mureș, situată altimetric în jurul cotelor de 250,00-260,00m (altimetrie relativă cca. 25.00m). Amplasamentul prezintă o suprafață cvasi-plană și ușor sub-orizontală cu o bună stabilitate din punct de vedere al potențialului de degradare, prin declanșarea de alunecări de teren sau altor fenomene geodinamice distructive.

Geologia perimetrului – din punct de vedere geologic, amplasamentul în cauză se încadrează în sectorul extrem sud-vestic al Bazinului (Depresiunea) Transilvaniei. Adâncimea de îngheț – conf. STAS 6054/1977, este de circa 0,80–0,90m de la nivelul terenului natural sau sistematizat.

În cadrul amplasamentului cercetat, terenurile evidențiate în condițiile de fundare preconizate, nu prezintă contractilitate ridicată și practic, nu pot conduce la apariția unor tasări diferențiale semnificative.

În conformitate cu NORMELE Ts, terenul din săpăturile executate manual sau mecanizat, în masa depozitelor superficiale, se va încadra la „categoria teren tare” și respectiv, la „clasa a II-a”.

Dacă la cotele de fundare indicate apar umpluturi antropice recente și/sau strate plastic moi la curgătoare, săpăturile pentru fundații se vor adânci până la interceptarea stratului bun de fundare și la realizarea unei incastrări de minimum 0.20m în acesta.

Dacă stratul indicat pentru fundare apare la cote superioare celor indicate, săpăturile pentru fundații se vor opri la acele cote care asigură „înălțimea minimă constructivă a tălpii/blocului de fundare”, asigură depășirea „adâncimii de îngheț” și asigură „incastrarea minimă” în stratul bun de fundare.

□ 2.4. CIRCULAȚIA

- **Aspecte critice privind desfășurarea , în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene, dupa caz**

Acces din strada Pietra Corbului la NV, strada Nanului la NE, fără a afecta profilul acestora.

- **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**

Terenul se învecinează cu strada Pietra Corbului la NV, strada Nanului la NE, strada Izvorului, fără a afecta profilul acestora.

□ 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

- **Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată**

În prezent terenul are folosința teren arabil, pe teren nu există nici o construcție.

- **Relaționări între funcțiuni**

Se dorește ca întreaga zonă să aibă un caracter pentru zona de instituții și servicii publice UTR=SI.

- **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

Folosința actuală a terenului studiat fiind agricol, prin P.U.Z. se propune schimbarea destinației în teren pentru construcții.

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

Construcțiile învecinate au funcțiunea de locuințe UTR=L(La).

- **Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine**

În zonă există deja dotări pentru zona locuințe și servicii.

- **Asigurarea cu spații verzi**

Se vor realiza spații plantate conform planșei de reglementări urbanistice.

- **Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine**

Zona nu este afectată de riscuri naturale;

- **Principalele disfuncționalități**

Sunt necesare dotări de interes local în această zonă care să permită dezvoltarea localității.

□ 2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

- **Stadiul echipării edilitare a zonei în corelare cu infrastructura localității**

2.6.1. Alimentarea cu apă, canalizare și gaze naturale

Alimentare cu gaze naturale va fi asigurată din rețeaua locală existentă, iar alimentarea cu apă și canalizarea se face prin racordarea la rețeaua locală.

2.6.2. Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va face prin branșarea la rețeaua de joasă tensiune existentă pe stradă, pe cheltuiala proprie a beneficiarului.

- **Principalele disfuncționalități**

Nu sunt.

□ 2.7. PROBLEME DE MEDIU

Conform Ordinului comun al M.A.P.P.M. (nr. 214/RT/1999) – M.L.P.A.T. (nr. 16/NN/1999) și ghidului său de aplicare, problemele de mediu se tratează în cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului și planurilor de urbanism.

- **Relația cadrul natural - cadrul construit**

Propunerea se încadrează în funcțiunea zonei.

- **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

Nu sunt suprafețe supuse unor astfel de riscuri.

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

Nu este cazul.

- **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție**

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

- **Puncte de vedere ale populației**

Se va face consultarea populației conform regulamentului privind procesul de informare și consultare a publicului, aprobat de Consiliul Local al municipiului Alba Iulia.

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

Conform avizului de oportunitate.

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

Solicitarea beneficiarului se încadrează în practica urbanistica și nu crează disfuncționalități pentru zonele învecinate.

3. PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Prin această documetație se stabilesc condițiile de amplasare a unui lăcaș de cult și modificarea zonei funcționale din zona de locuire-curți aferente locuințelor L(La), în zonă de instituții și servicii publice IS.

Conform PUZ "LA RECEA" terenul studiat se află în UTR L(La), zona de locuire-curți aferente locuințelor.

În această zonă a fost elaborat PUZ "La RECEA" pentru zona rezidențială.

Accesul la parcelă, se va face din strada Piatra Corbului (auto și pietonal), respectiv strada Nanului (pietonal) ale căror profile au fost reglementate în PUZ-ul aprobat" având profil de 14m din care 7m carosabil, cu două benzi de circulație și un trotuar de 3.50m din care 1.5m zonă verde. De asemenea se crează un acces la strada Izvorului, cu scopul de a facilita fluxul auto de ieșire din incintă (sens unic). În incintă, sunt prevazute 20 locuri de parcare, din care 2 pentru persoane cu dizabilități. Regimul de înălțime propus este P+M, regim de construire izolat, POT 40% și CUT 1.2. Hmax=12m.

Aliniamentul la strada Nanului este de 3.00m, iar la străzile Piatra Corbului și Izvorului este variabilă, 5.00m respectiv 3.00m, conform planșei A04 reglementări urbanistice-mobilitate.

Retragerile față de limitele laterale și posterioare sunt 3.00m conform planșei A04 reglementări urbanistice-mobilitate:

Pentru asigurarea sistemelor de generare electrică în situ, construcțiile vor fi prevazute cu panouri fotovoltaice montate pe acoperiș.

Componenta de electromobilitate în România se află într-o fază de dezvoltare, cu un potențial mare de creștere în următorii ani. Este important ca societatea civilă, să colaboreze pentru a încuraja adoptarea vehiculelor electrice și a reduce emisiile de gaze cu efect de seră; Astfel se prevede posibilitatea de construire a unor stații de încărcare private a autovehiculelor electrice.

Terenul studiat are o suprafață de 2221 mp și se află în proprietatea BISERICA CREȘTINĂ BAPTISTĂ BETANIA, conform CF 1101629, 101630, 101631, 101632.

REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se află în intravilanul municipiului Alba Iulia

Natura proprietății: privată

Imobilul este inclus în zona de protecție a bunului cultural înscris în Lista Patrimoniului Mondial UNESCO.

Servituți care grevează asupra imobilelor: nu există.

REGIMUL ECONOMIC

Funcțiunea dominantă : Zona de locuire, curți aferente locuințelor (UTR = L(La).

Alte funcțiuni reglementate : În vecinătate a fost elaborată documentația de urbanism PUZ aprobat cu HCL 244/27,09,2010.

REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire : izolat

Regim maxim de înălțime admis : P, P+M.

Regimul de aliniere a construcțiilor

retrageri minime față de aliniament: la strada Nanului este de 3.00m, iar la străzile Piatra Corbului și Izvorului este variabilă, 5.00m respectiv 3.00m, conform planșei A04 reglementări urbanistice-mobilare.

Retrageri față de proprietățile vecine:

- retragerile obligatorii față de limitele laterale și posterioare sunt 3.00m.

POT max. admis =40%, CUT max.admis = 1,2 ADC/mp. teren.

Organizarea circulației : Accesul la parcelă, se va face din strada Piatra Corbului (auto și pietonal), strada Nanului (pietonal) ale căror profile au fost reglementate în PUZ-ul aprobat" având profil de 14m din care 7m carosabil, cu două benzi de circulație și un trotuar de 3.50m din care 1.5m zonă verde. De asemenea se crează un acces la strada Izvorului, cu scopul de a facilita fluxul auto de ieșire din incintă (sens unic). În incintă, sunt prevăzute 20 locuri de parcare, din care 2 pentru persoane cu dizabilități. La stradă împrejmuirea va avea partea inferioară opacă pe o înălțime de 0.6m iar partea superioară transparentă până la o înălțime de 1.80m și vor fi dublate de un gard viu. Gardurile dintre proprietăți vor avea înălțimea maximă de 2.00 m.

□ 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

În preambulul elaborării prezentului P.U.Z. au fost realizate lucrări topografice, însoțite de o lucrare de identificare a proprietarilor actuali și respectiv a limitelor de proprietate, astfel încât propunerile P.U.Z. să asigure o cât mai adecvată abordare a investițiilor în condițiile unor cât mai reduse mișcări în regimul proprietății.

□ 3.2. PREVEDERI ALE PUG/PUZ APROBAT

P.U.G. aprobat stabilește că suprafața studiată se află în perimetrul intravilan, în zonă de locuire-curți aferente locuințelor L(La).

□ 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se propune un regim de înălțime al construcțiilor maxim P, P+M, Hmax=12m și un procent de ocupare al terenului de maxim 40%.

Prin plastica arhitecturală adoptată, prin materialele folosite și prin volumul acesteia, construcțiile se vor armoniza și integra în zonă.

□ 3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

▪ Organizarea circulației și a transportului în comun

Accesul la parcelă, se va face din strada Piatra Corbului (auto și pietonal), strada Nanului (pietonal) ale căror profile au fost reglementate în PUZ-ul aprobat" având profil de 14m din care 7m carosabil, cu două benzi de circulație și un trotuar de 3.50m din care 1.5m zonă verde. De asemenea se crează un acces la strada Izvorului, cu scopul de a facilita fluxul auto de ieșire din incintă (sens unic).

▪ Organizarea circulației feroviare

Nu este cazul

▪ Organizarea circulației navale

Nu este cazul

- **Organizarea circulației aeriene**

Nu este cazul

- **Organizarea circulației pietonale**

Accesul la clădiri se va realiza pe o alee auto și pietonală, parcărilor vor fi rezolvate în interiorul proprietății.

□ 3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Principalele funcțiuni propuse ale zonei, grupate pe unități și subunități teritoriale, delimitarea zonelor.

Se propune amplasarea unui lăcaș de cult și modificarea zonei funcționale din zona de locuințe L(La), în zona de instituții și servicii publice IS, respectiv amenajarea parcarilor, acceselor și circulației în incintă.

Bilanț teritorial				
ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFAȚA ZONEI STUDIAȚE	2221	100	2221	100
ZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII	2221	100	2221	100
CONSTRUCȚII	-	-	888,40	40
ALEI PIETONALE ȘI PARCĂRI	-	-	666.30	30
ZONA VERDE	-	-	666.30	30

POT max. admis = 40%, CUT max.admis = 1,2 ADC/mp. teren.

□ 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

- **Alimentarea cu apă**

Se va face prin racordarea la rețeaua existentă în zonă.

- **Canalizarea apelor uzate menajere**

Se va face prin racordarea la rețeaua existentă în zonă.

- **Alimentarea cu energie electrică**

Se va face prin racordarea la rețeaua existentă în zonă.

- **Telecomunicații**

Se va respecta condițiile avizul operatorului de rețea din zonă.

- **Încălzirea**

Energia termică pentru încălzirea spațiilor și prepararea apei calde va fi produsă în centralele proprii ale fiecărei construcții.

- **Alimentarea cu gaze naturale**

Se va realiza prin racordarea la rețeaua existentă în zonă.

- **Salubritate**

Colectarea și evacuarea deșeurilor menajere se va face de către serviciile de salubritate, cu respectarea normelor sanitare în vigoare.

□ 3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

▪ Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare

Singura sursă de poluare din zonă este circulația auto din zonă, pentru care se are în vedere crearea de perdele plantate de protecție, precum și amenajarea unui procent cât mai mare din spațiile verzi.

▪ Prevenirea producerii riscurilor naturale

Nu este cazul.

▪ Epurarea și preepurarea apelor uzate

Apele uzate colectate de către rețeaua de canalizare, vor fi preepurate și epurate înaintea deversării lor în emisar.

▪ Depozitarea controlată a deșeurilor

Depozitarea deșeurilor menajere și a deșeurilor reciclabile se va face în pubele individuale, colectarea lor făcându-se de către o firmă de salubritate.

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

În zona studiată nu există terenuri degradate sau maluri care să necesite lucrări de consolidare.

▪ Organizarea sistemelor de spații verzi

În cadrul zonei s-a prevăzut ca un procent semnificativ din suprafața totală să fie ocupat de spații verzi și plantații.

▪ Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu există elemente de patrimoniu care să necesite instituirea de zone protejate

▪ Refacerea peisagistica și reabilitare urbană

Nu este cazul

▪ Valorificarea potențialului turistic și balnear după caz

Nu este cazul.

▪ Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și a rețelelor edilitare majore

Nu sunt.

□ 3.8. Obiective de utilitate publică

Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil

S-au identificat următoarele tipuri de proprietate:

- terenuri aflate în proprietate publică de interes local (domeniul public) constituite din terenul ocupat de căile de circulație;
- terenuri aflate în proprietate privată a persoanelor fizice și juridice constituite din terenul ocupat de construcții.

Circulația terenurilor între deținători.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G.

Conform prevederilor P.U.G., zona studiată este în intravilanul localității. Prin prezentul P.U.Z. se propune configurarea unei zone de instituții și servicii.

Categorii principale de intervenție

Schimbarea ponderii între funcțiuni prin schimbarea caracterului funcțional a întregii zone studiate.

Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor avansate, eventuale restricții.

Nu este necesară realizarea de P.U.D.-uri pentru detalieri în cazul respectării în totalitate a condițiilor din PUZ.