

MEMORIU DE PREZENTARE PLAN URBANISTIC ZONAL

**Elaborare Plan Urbanistic Zonal pentru modificare reglementari
urbanistice aprobate zona L3A in vederea construirii de
locuinte semicolective, cale de acces si dotari aferente
Loc. Alba Iulia , str. Mihail Kogalniceanu, nr. 9, jud. Alba**

adresa obiectiv :

Alba Iulia , str. Mihail Kogalniceanu, nr. 9, jud. Alba

beneficiar :

S.C. Madini Investitii S.R.L. prin Martin Nicolodi

proiectant :

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

Str. Fântânele nr. 19A, 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	
specialist CFDP	: ing. Florin Gavrilă	
specialist Topografie	: ing. Gheorghe Natrapeiu	

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 DEZVOLTARII

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

MEMORIU DE PREZENTARE

A. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației:

Denumire proiect: Elaborare Plan Urbanistic Zonal pentru modificare reglementari urbane aprobate zona L3A in vederea construirii de locuinte semicolective, cale de acces si dotari aferente.

Beneficiari: S.C. Madini Investitii S.R.L. prin Martin Nicolodi

Proiectant general: S.C. One Architects S.R.L. - Alba Iulia

Coordonator proiect: arh. Florin Radac

Specialist RUR: arh. Florin Radac

Data elaborării proiect: mai 2025

Număr proiect: 110/2024

Certificat de urbanism nr: 1724/13.11.2024 emis de Primăria Alba Iulia

Aviz de Oportunitate nr: 24 din 2025 emis de Primăria Alba Iulia

Adresă obiectiv: Alba Iulia , str. Mihail Kogalniceanu, nr. 9, jud. Alba

Faza: P.U.Z.

1.2. Obiectul lucrărilor:

Solicitări ale temei program

Obiectivul principal urmărit în elaborarea lucrării îl constituie fundamentarea strategiilor de dezvoltare urbanistică a zonei studiate.

Tema program stabilește necesitatea întocmirii reglementărilor privind regimul de construire, funcțiunile dominante și secundare, rețelele stradale și echiparea tehnico – edilitara pentru zona aflată în studiu.

Obiectul prezentei documentatie de urbanism este reglementarea unei parcele de teren aflate pe intre str. Mihail Kogalniceanu și str. Costache Negruzzi (reglementata urbanistic prin PUG aprobat ca UTR L3A), pentru construirea unor imobile cu un regim de inaltime de D+P+1, si P+1 cu functiunea de locuinte semicolective – funcțiune permisa în prezent de P.U.G. – L3A, creare cale de acces și eliminarea aliniamentului posterior de 20m.

Sunt propuse trei corpuri de cladire cu un total de 36 de unitati locative si 50 de locuri de parcare atat exterioare si interioare.

Anexă unică la Avizul de oportunitate 24 din 2025:

-Stabilirea zonei minime care se va reglementa -

-parcela care a generat PUZ-ul

- circulații necesar a fi reglementate -



Suprafața totală a terenului care a generat elaborarea Planului Urbanistic Zonal este de **5570mp**, iar prin Avizul de Oportunitate **nr.24/2025** și consultarea populației, suprafața reglementată a fost extinsă prin preluarea parcelei vecine la **6970mp**.

În urma consultării populației a fost extinsă zona reglementată și propusă o variantă de parcelare pentru parcela cu CF **96934**.

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 constructibil, având categoria de folosință arabil.

• **UTR= UTR L3A** – *Subzona locuințelor individuale și semicolective în regim de construire individual, cuplat și înșiruit cu regim de înălțime P, P+1, P+1+M niveluri, situate în afara ariilor protejate conform documentație de urbanism nr. 716/2012 faza P.U.G. aprobată prin H.C.L. 158/2014*

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

1.3. Surse de documentare

Certificat de urbanism nr: 1724/13.11.2024 emis de Primăria Alba Iulia

Aviz de Oportunitate nr: 24 din 2025 emis de Primăria Alba Iulia

Extras de CF: 106236, 96934

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 12327 mp (cerută prin Avizul de Oportunitate nr: 24 din 2025 emis de Primăria Alba Iulia) și se identifică prin:

- CF. Nr. 106236, suprafața de **=5570mp** (teren care a generat P.U.Z.)
- CF. Nr. 96934, suprafața de **=1400mp** (teren care a fost reglementat)

Identificarea și folosința terenurilor la data elaborării actualului P.U.Z. sunt prezentate în planșa **A3 – Situația existentă**, iar regimul juridic, proprietatea asupra terenurilor, în planșa **A6 – 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

Amplasamentul propus se află în zona de intersecție a mai multor zone funcționale - UTR MA3 (MA4, MA3-1, LM3u conf. PUZ-uri aprobate) unde sunt premise funcțiuni de locuire colectivă și L3A , zona destinată locuințelor unifamiliale și semicollective.

În prezent, această zonă este în proporție de 40% liberă, iar în viitor se anticipează un proces de urbanizare coerent, proces început de ansamblurile de locuințe colective edificate în ultimii ani. În acest context, rezultatul urbanistic propus va fi unul mai coerent.

Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Terenul care face obiectul investiției este situat în intravilan, în zona vestică a Municipiului Alba Iulia , în zona de jos a orașului, județul Alba, în apropiere de Alba Mall, număr cadastral 106236 carte funciară 106236, cu suprafață de 5570mp

Pe latura nordică este delimitat de strada Costache Negruzzi, iar la sud de strada Mihail Kogălniceanu . În momentul de față, pe terenul care face obiectul documentației de urbanism se află o construcție P+1 la stadiul de roșu.

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.

• **UTR= UTR L3A** – *Subzona locuințelor individuale și semicollective în regim de construire individual, cuplat și înșiruit cu regim de înălțime P, P+1, P+1+M niveluri, situate în afara ariilor protejate conform documentație de urbanism nr. 716/2012 faza P.U.G. aprobată prin H.C.L. 158/2014*

Potențial de dezvoltare

În prezent, această regiune găzduiește facilități de depozitare și producție, alături de locuințe colective și unifamiliale, având o zonă ramasă liberă de aproximativ 40-50% din total.

Se anticipează că, în viitorul imediat, această zonă va fi supusă unei regenerări urbane, în care construcțiile existente vor fi înlocuite cu altele mai potrivite pentru contextul specific, dezvoltarea tramei stradale și edificarea de imobile cu o funcțiune adecvată zonei.

2.2. Încadrarea în localitate

Poziția zonei față de intravilanul localității

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

- la vest – domeniul privat – teren liber de construcții
- la est – domeniul privat – locuințe unifamiliale
- la nord – domeniul public – str. Costache Negruzzi
- la sud – domeniul public – str. Mihail Kogălniceanu

Suprafața totală a terenului care a generat elaborarea Planului Urbanistic Zonal este de **5570mp**, iar prin Avizul de Oportunitate **nr.24/2025** și consultarea populației, suprafața reglementată a fost extinsă prin preluarea parcelei vecine la **6970mp**.

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).

2.3. Elemente ale cadrului natural

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistica, 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) $S_{ok}=1.5 \text{ KN/mp}$
- zona încărcărilor din vânt (conf. NP-082-04) $P_{ref}=0.4 \text{ Kpa}$

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: $F_{ag}=0.10g$, $T_c=0.7 \text{ sec}$.

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 Costache Negruzii și str. Mihail Kogalniceanu care au legatură directă cu strada Livezile.

Accesul auto și pietonal în viitoarele proprietăți se va realiza prin intermediul unei alei de incintă care face legătura între străzile existente..

Prin modernizarea străzii Mihail Kogalniceanu împreună cu rezolvarea unei legături între cele două străzi, se poate îmbunătăți substanțial traficul din zonă prin crearea unui sistem fluid de circulație.

Capacități de transport, greutate în fluenta 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 din **UTR –L3A**:

• **UTR= UTR L3A** – *Subzona locuințelor individuale și semicolective în regim de construire individual, cuplat și înșiruit cu regim de înălțime P, P+1, P+1+M niveluri, situate în afara ariilor protejate conform documentație de urbanism nr. 716/2012 faza P.U.G. aprobată prin H.C.L. 158/2014*

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Fondul construit este relativ nou, datând în mare parte din a 2-a jumătate a secolului XX, locuințele unifamiliale, și locuințe colective și semicolective construite în ultimii 10-15 ani. Aproximativ 40-50% din zonă este neconstruită.

Conf. P.U.G. Alba Iulia:

- **UTR = L3A** - POT max = 40% și CUT max = 1.2

Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

În zona studiată conform P.U.G. Alba Iulia au fost prevăzute zone destinate dezvoltării locuințelor unifamiliale și semicolective. Prin PUG și PUZ au fost reglementate zone de servicii și locuire în zona studiată extinsă.

Asigurarea cu spații verzi

În interiorul ansamblului propus este reglementată și o zonă verde pentru locuitorii zonei.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Zona nu prezintă riscuri naturale.

Principalele disfuncționalități

Circulații :

- Strada Mihail Kogalniceanu - stradă publică nu este amenajată conform normelor legale, drum pietruit fără zonă pentru pietoni.

Fond construit și utilizarea terenului:

- Fondul construit nu este omogen fiind alcătuit din locuințe unifamiliale în regim izolat, cuplat și înșiruit, hale de producție, hale de depozitare, locuințe colective.
- Prezența cablurilor aeriene de curent electric și telefonie.
- Prezența unei zone de construibile foarte îngustă care nu permite dezvoltarea în adâncimea parcelei (aliniament posterior 20m conf. P.U.G. UTR- L3A)

Probleme de mediu:

- Prezența funcțiunilor de producție și de depozitare în apropierea zonei de locuit
- Lipsa unor trotuare amenajate și a unor zone verzi care nu sunt întreținute corespunzător.

2.6. Echiparea edilitara

2.6.1. Alimentarea cu apă, canalizare și gaze naturale

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

2.6.2. Alimentarea cu energie electrică

În zonă există rețea de alimentare cu energie electrică de 0,4kv, parțial suberină și parțial aeriană.

2.7. Probleme de mediu

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

Relația cadrul natural – cadrul construit

Nu sunt prevăzute niciun fel de măsuri 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

Nu este cazul.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu sunt prezente valori de patrimoniu pe terenul studiat.

Evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz

Nu este cazul.

2.8. Opțiuni ale populației

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

Avizul de urbanism a fost emis cu următoarele condiționări:

Se va reglementa zona cuprinsă în anexă.

Se va respecta prevederile specificate în zona funcțională din PUG și PUZ aprobate, cu posibile modificări punctuale care să permită realizarea investiției dorite, dar care să nu modifice caracterul zonei existente și care să nu creeze disfuncționalități în contextul urban.

În noul RLU propus se va studia și detalia caracterul zonei edificabile. Plecând de la faptul că există restricția privind adâncimea maximă a construcțiilor de 20m de la aliniament.

Se va analiza oportunitatea permiterii de funcțiuni complementare și în alte poziții decât cele de colț, fiindcă POT 40% e permis doar funcțiunilor rezidențiale care au și dotări aferente, altfel POT-ul maxim e 35% conf. Anexa 2 din Rgu aprobat cu HG 525/1996.

Terenurile a căror proprietari nu doresc participarea în faza PUZ vor fi subliniate prin hașură și se va specifica ca se vor reglementa detaliat urbanistic în viitor respectând noii indicatori urbanistici.

Structura Regulamentului Local de Urbanism va respecta structura RLU aferent PUG Alba Iulia aprobat cu HCL 158/2014.

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 parazitată 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 $B = 1,00m$ și adâncimea de fundare $D_f = - 2,00m$ de la nivelul terenului natural : **$P_{conv}(de\ bază)= 300-320Kpa$** .

3.2. Prevederi ale PUG

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

• **UTR= UTR L3A** – *Subzona locuințelor individuale și semicolective în regim de construire individual, cuplat și înșiruit cu regim de înălțime P, P+1, P+1+M niveluri, situate în afara ariilor protejate conform documentație de urbanism nr. 716/2012 faza P.U.G. aprobată prin H.C.L. 158/2014*

- **UTR = L3A** - zona predominant rezidențială cu clădiri de tip urban, cu regim de înălțime P+1+M, în regim de construire izolat, cuplat sau înșiruit.
- $POT\ max = 40\%$ și $CUT\ max = 1.2$

Funcțiuni admise:

- locuințe unifamiliale și semicolective, anexe gospodărești,

Funcțiuni admise cu condiționări:

- Se admit spații comerciale și servicii la parterul locuințelor situate în intersecții de străzi cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200mpADC, să aibă o rază de deservire de 250metri, să nu aibă program peste ora 22.00 și să nu genereze transporturi grele (RLU PUG).

Funcțiuni interzise:

- activități poluante, cu risc tehnologic, depozitare en gross, stații de benzină, service auto, depozitare.

Condiții de amplasare:

- Clădirile se vor alinia la strada Mihail Kogalniceanu, Costache Negruzzi.
- Clădirile care alcătuiesc fronturi continue, cuplate sau izolate vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20.0 metri (aliniament posterior)

Lot min:

- Front min 8m și 150 mp pentru regim de construire înșiruit
- Front min 12m și 200 mp pentru regim de construire cuplat, izolat

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

Este propusă o alee de legătură cu sens unic între strada Mihail Kogălniceanu și Costache Negruzzi pentru o mai accesibilitate a locuitorilor zonei.

Prin modernizarea străzii Mihail Kogălniceanu împreună cu rezolvarea unei legături între cele două străzi, se poate îmbunătăți substanțial traficul din zonă prin crearea unui sistem fluid de circulație.

Organizarea circulației feroviare

Nu este cazul.

Organizarea circulației navale

Nu este cazul.

Organizarea circulației aeriene

Nu este cazul.

Organizarea circulației pietonale

Circulația pietonală se desfășoară pe carosabil, datorită lipsei trotuarelor amenajat pe strada, Mihail Kogălniceanu.

Se va propune amenajarea de trotuare etapizat în urma unei documentații tehnice.

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

Zona reglementată se află în zona funcțională L3A unde sunt permise construcții rezidențiale unifamiliale sau semicolective cu un regim maxim de înălțime de P+1+M

Prin proiect se propune reglementarea unei porțiuni în **L3A** unde este preluat regulamentul din PUG pentru zona dar cu câteva amendamente: renunțarea la aliniamentului posterior (maxim 20.00m) și permiterea și a unor funcțiuni complementare : servicii, comerț dar care să nu polueze fonic.

În reglementările făcute prin acest Plan Urbanistic Zonal se propune:

Suprafața totală a terenului care a generat elaborarea Planului Urbanistic Zonal este de **5570mp**, iar prin Avizul de Oportunitate **nr.24/2025** și consultarea populației, suprafața reglementată a fost extinsă prin preluarea parcelei vecine la **6970mp**.



- **Zona L3A_** - *Subzona locuințelor individuale si semicolective in regim de construire individual, cuplat si înșiruit, situate in afara ariilor protejate conform documentație de urbanism*
- **POT max = 40%** si **CUT max = 1.44**
- **Rh max = S/D+P+1+R/M** (conform P.U.Z.)

Funcțiuni admise:

- locuințe unifamiliale și semicolective, anexe gospodărești,

Funcțiuni admise cu condiționări:

Servicii de interes public (comerț, servicii) doar dacă îndeplinesc următoarele condiții:

- Se adresează preponderent locuitorilor zonei (rază de deservire de 250m)
- Suprafața utilă (ADC) ocupată de acestea nu depășește 200mp
- Implică maxim 5 persoane
- Activitatea (inclusiv depozitarea) se desfășoară în interiorul clădirii
- Activitatea nu are program după ora 22:00
- Nu produc poluare fonică, chimică sau vizuală și nu generează transporturi grele
- Nu afectează intimitatea locuirii pe parcelele vecine

Servicii profesionale sau manufacturiere, dacă îndeplinesc următoarele condiții:

- Se desfășoară în paralel cu funcțiunea de locuire
- Suprafața utilă ocupată de acestea nu depășește 200mp
- Implică maxim 5 persoane
- Activitatea (inclusiv depozitarea) se desfășoară în interiorul clădirii
- Activitatea nu are program după ora 20:00
- Nu produc poluare fonică, chimică sau vizuală și nu generează transporturi grele
- Nu afectează intimitatea locuirii pe parcelele vecine

Funcțiuni culturale, de învățământ, de sănătate, cu respectarea condițiilor specificate în RLU și a normativelor de proiectare, realizare și exploatare a acestui tip de construcții.

Funcțiuni interzise:

Orice alte activități, amenajări și construcții decât cele de mai sus;

- Orice fel de activități industriale;

- Activități de servicii și producție care generează zgomot, praf, alte noxe și / sau care implică un trafic important de mărfuri, din punct de vedere al cantităților vehiculate și al frecvenței;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate
- construcții provizorii de orice natură;
- rețele edilitare aeriene.
- depozitare en gros;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozități de materiale refolosibile sau deșeuri;
- spălătorii chimice cu excepția punctelor de primire-predare;
- stații de benzină și stații de întreținere auto (spălătorii auto)
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane sau radioactive;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- pavarea sau betonarea integrală a spațiilor și terenurilor libere de pe parcele, rezultate în urma realizării construcțiilor
- orice lucrări care diminuează spațiile publice plantate;

Lot min:

- lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu :
 - **Locuințe unifamiliale:**
 - Regim de construire izolat: 12m
 - Regim de construire cuplat: 12m
 - Regim de construire înșiruit: 8m
 - **Locuințe semicolective:**
 - Regim de construire izolat: 16m
 - Regim de construire cuplat: 12m
 -
- suprafața să fie mai mare sau egală cu:
 - **Locuințe unifamiliale:**
 - Regim de construire izolat: 200mp
 - Regim de construire cuplat: 200mp
 - Regim de construire înșiruit: 150mp
 - **Locuințe semicolective:**
 - Regim de construire izolat, cuplat: suprafața minimă de teren alocată pentru fiecare unitate de locuit: 150mp (de la 3 unități în sus), 200 mp pentru maxim 2 unități de locuit

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. Costache Negruzzi sau Mihail Kogalniceanu.

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

Înlocuirea actualei folosințe a terenurilor cu funcțiunea de locuire cu dotări aferente conduce inevitabil la o creștere a factorilor de risc într-o posibilă poluare.

Totuși, ținând seama de tehnologiile tot mai performante privind alimentarea cu energie termică, centralele termice automatizate, surse de energie termică neconvențională (solara, eoliana), autoturisme electrice, cât și de dorința oamenilor de a-și proteja propria zonă în care vor locui, este de presupus o reducere a surselor posibile de poluare.

Deșeurile menajere vor fi depozitate într-un loc special amenajat pe terenul propriu, fiind preluate pe baza de contract de firme specializate, urmând a fi transportate la firme de reciclare a diferitelor materiale re folosibile.

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 în zona centrală a ansamblului propus care va deservi tot locuitorii zonei.

Pe laturile terenului care se învecinează cu parcele construite, se planifică să fie plantat un aliniament de copaci, contribuind astfel la o ambianță plăcută și la crearea unui cadru verde în jurul clădirii.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul.

Refacerea peisagistică 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

Se propune etapizat realizarea de trotuare pe străzile Mihail Kogălniceanu și Costache Negruzzi, pentru circulația pietonală.

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, piste de bicicliști, trotuarele și spațiile verzi din cadrul profilelor transversale ale drumurilor mai sus menționate să devină domeniu public – nu este cazul.

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

Proprietate privată a persoanelor fizice și juridice.

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

Terenul va rămâne în proprietate privată.

Se va crea o parcelă distinctă pentru dezvoltarea străzilor Mihail Kogălniceanu și Costache Negruzzi.

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:** 1724/13.11.2024 emis de Primăria Alba Iulia
- **Aviz de Oportunitate nr:** 24 din 2025 emis de Primăria Alba Iulia
- Extras de CF:106236, 96934- Documentația topografică cu viza cadastrală
- Avize solicitate prin certificatul de urbanism faza PUZ
- Documentație tehnică pentru căile rutiere

Întocmit,
Specialist RUR
Arh. Florin Radac