ONE
Architects

510081 Alba Iulia
Str. Fantanele, nr. 19a
Tel. +(40) 749221416
e-mail: office.onearchitects@gmail.com

MEMORIU DE PREZENTARE PLAN URBANISTIC ZONAL

Elaborare Plan Urbanistic Zonal pentru modificare reglementări urbanistice și parcelare în vederea construirii de locuințe și dotări

Loc. Alba Iulia, str. Valea Popii nr. 46, jud. Alba

adresa obiectiv :
Alba Iulia, str. Valea Popii nr. 46, jud. Alba

beneficiar :
Mureșan Crucian-Tiberiu, Goia Carmen Cornelia, Goia Adrian

proiectant :
S.C. One Architects S.R.L.
Bdul. Revolutiei 1989 14 Bl. B3 Ap. 22/A, Alba Iulia, jud. Alba

noi. 2026 PR. NR. 126/2026 ex. nr.__

ONE
Architects

510081 Alba Iulia
Bdul. Revolutiei 1989 14 Bl. B3 Ap.
Tel. +(40) 749221416
e-mail: office.onearchitects@gmail.com

LISTA DE SEMNATURI

	nume :	semnături :
coordonator proiect P.U.Z.	: **arh. Florin Radac**	**…….**
specialist RUR	: **arh. Florin Radac**	**…….**
proiectat	: **arh. Florin Radac**	**…….**
desenat	: **arh. Florin Radac**	**…….**

ONE
Architects

510081 Alba Iulia
Bld. Revolutiei 1989, nr. 14, ap. 22a
Tel. +(40) 749221416
e-mail: office.onearchitects@gmail.com

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 existenta. Disfuncționalități — planșa 3
4. Reglementari urbanistice – zonificare — planșa 4
5. Reglementari – echipare edilitara — planșa 5
6. Proprietatea asupra terenurilor — planșa 6
7. Reglementari urbanistice. Plan de mobilare — planșa 7

ONE
Architects

510081 Alba Iulia
Bdul. Revolutiei 1989 14 Bl. B3 Ap.
Tel. +(40) 749221416
e-mail: office.onearchitects@gmail.com

MEMORIU DE PREZENTARE

A. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației:
Denumire proiect: Elaborare Plan Urbanistic Zonal pentru modificare reglementări urbanistice și parcelare în vederea construirii de locuințe și dotări
Beneficiari: Mureșan Crucian-Tiberiu, Goia Carmen Cornelia, Goia Adrian
Proiectant general: S.C. One Architects S.R.L. - Alba Iulia
Coordonator proiect: arh. Florin Radac
Specialist RUR: arh. Florin Radac
Data elaborării proiect: noi. 2026
Număr proiect: 126/2026
Certificat de urbanism nr: 960/01.07.2026 emis de Primăria Alba Iulia
Aviz de Oportunitate nr: 26 din 2026 emis de Primăria Alba Iulia
Adresă obiectiv: Str. Valea Popii nr. 46, mun. Alba Iulia, 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 documentații de urbanism este modificarea reglementărilor urbanistice aprobate și parcelarea terenului situat în str. Valea Popii nr. 46 (reglementat urbanistic prin P.U.Z. Extindere perimetru intravilan Calea Moților, aprobat cu HCL 108/2008, ca UTR LM2v), în vederea construirii de locuințe individuale și a unor imobile mixte cu locuințe semicolective și dotări complementare locuirii. Se dorește transformarea zonei funcționale LM2v în LM2t și modificarea suprafeței minime a parcelei la min. 300 mp/ parcelă.

Sunt propuse prin această documentație 10 parcele pentru locuințe individuale, cu suprafețe de min. 300 mp, o parcelă pentru imobile mixte (locuințe semicolective și dotări complementare locuirii) și o parcelă pentru circulații. Modul de construire se dorește a fi izolat cuplat sau în cascadă (terasat).

Prin avizul de oportunitate nr. **26/2026** a fost stabilit teritoriul reglementat conform Anexei unice la Avizul de Oportunitate. Imobilele din acest teritoriu ai căror proprietari nu participă la inițiativă se marchează distinct și își mențin integral reglementările LM2v.

ONE
Architects

510081 Alba Iulia
Bld. Revolutiei 1989, nr. 14, ap. 22a
Tel. +(40) 749221416
e-mail: office.onearchitects@gmail.com



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 (valabilitate prelungită cu HCL 157/29.04.2024) și conform P.U.Z. Extindere perimetru intravilan Calea Moților aprobat cu HCL 108/31.03.2008 este teren construibil, având categoria de folosință arabil.

UTR= UTR LM2v – *Zonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban P; P+1(M), locuințe individuale în regim de construire izolat, cuplat sau înșiruit, situată pe versanți slab construiți, cu regim de construire izolat (terasat), cuplat (terasat), având înălțimea maximă P+1(M).*

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

1.3. Surse de documentare

Certificat de urbanism nr: 960/01.07.2026 emis de Primăria Alba Iulia
Aviz de Oportunitate nr: 26 din 2026 emis de Primăria Alba Iulia (nr. 103722 din 28.08.2026)
Extras de CF: 119347 și a fost extins prin terenurile CF. Nr. 114842 și 93619

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

- Plan Urbanistic General Municipiul Alba Iulia, aprobat prin H.C.L. nr. 158/2014, cu valabilitate prelungită prin H.C.L. nr. 157/29.04.2024
- Planuri Urbanistice Zonale proiectate în zonă; P.U.Z. Extindere perimetru intravilan Calea Moților – HCL 108/31.03.2008
- 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;

ONE
Architects

510081 Alba Iulia
Bld. Revolutiei 1989, nr. 14, ap. 22a
Tel. +(40) 749221416
e-mail: office.onearchitects@gmail.com

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

- Ridicare topografică a terenului studiat;
- Studiu geotehnic, hidrogeologic și de stabilitate;
- Date culese pe teren privind rețelele de infrastructură; studiu de circulație și studiu de echipare tehnico-edilitară, solicitate prin Avizul de Oportunitate;

Date statistice

Suprafața zonei reglementate prin P.U.Z. este de **14330 mp** (stabilită prin Avizul de Oportunitate nr: 26 din 2026 emis de Primăria Alba Iulia) și se identifică prin:

- CF. Nr. 119347 suprafața de =**8997 mp** (teren care a generat P.U.Z.)
- A fost extins prin terenurile CF. Nr. 114842 și 93619 suprafața de= 5333 mp

Identificarea și folosința terenurilor la data elaborării actualului P.U.Z. sunt prezentate în planșa **U.03 – Situația existentă**, iar regimul juridic, proprietatea asupra terenurilor, în planșa **U.06 – Proprietatea asupra terenurilor.**

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 partea vestică a orașului Alba Iulia, zona Alba – Micești, în apropiere de Parcul Dendrologic Dr. Ioan Vlad, și a fost reglementat în anul 2008 prin P.U.Z. Extindere perimetru intravilan Calea Moților (HCL 108/31.03.2008), unde a fost reglementat ca zona LM2v - Zonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban, situată pe versanți slab construiți, cu regim de construire izolat (terasat), cuplat (terasat), având înălțimea maximă P+1(M) și parcela minimă de 600 mp (regim izolat și cuplat).

În prezent, de-a lungul străzii Valea Popii, pe latura estică a terenului studiat, există locuințe individuale construite. Terenul studiat nu a fost cuprins în alte documentații de urbanism ulterioare și a rămas cu reglementările inițiale.

În prezent, terenul studiat este liber de construcții, iar în viitor se dorește un proces de urbanizare coerent, prin parcelare și realizarea unei străzi noi de acces.

Sunt propuse prin această documentație 10 parcele pentru locuințe individuale, cu suprafețe de min. 300 mp, o parcelă pentru imobile mixte (locuințe semicolective și dotări complementare locuirii) și o parcelă pentru circulații. Modul de construire se dorește a fi izolat sau cuplat (terasat).

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 Alba – Micești, judeţul Alba, număr cadastral: 119347, carte funciară 119347, cu suprafață de **8997 mp**.

Prin includerea terenurilor identificate prin CF 114842 și 93619, suprafața reglementată a crescut cu o suprafață de **5333 mp** la un total de **14330 mp.**

Pe latura sudică terenul este delimitat de strada Valea Popii, pe latura estică de parcele private cu locuințe individuale existente, iar pe laturile vestică și nordică de terenuri private libere de construcții, respectiv cu vegetație forestieră. În momentul de față, terenul este liber de construcții.

Realizarea acestui obiectiv va completa 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 individuale și dotări complementare, cu densitate redusă.

Potențial de dezvoltare

510081 Alba Iulia
Bld. Revolutiei 1989, nr. 14, ap. 22a
Tel. +(40) 749221416
e-mail: office.onearchitects@gmail.com

În prezent, această regiune găzduiește facilități de locuire , avand o zona mare ramasă liberă, iar în viitor se dorește un proces de urbanizare coerent, adaptat condițiilor de versant cu masurile specifice de stabilizare.

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 Alba – Micești și este delimitată de:

- la est – domeniul privat – parcele cu locuințe individuale existente
- la vest – domeniul privat – terenuri libere de construcții
- la nord – domeniul privat – terenuri neconstruite cu vegetație forestieră
- la sud – domeniul public – str. Valea Popii

Prin avizul de oportunitate nr. **26/2026** a fost stabilit teritoriul reglementat conform Anexei unice la Avizul de Oportunitate. Imobilele din acest teritoriu ai căror proprietari nu participă la inițiativă se marchează distinct și își mențin integral reglementările **LM2v**.

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 utilitățile existente sau extinse în zonă (alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale).

2.3. Elemente ale cadrului natural

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica, relieful, rețeaua hidrografica, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale

Terenul studiat este situat pe versant, cu o pantă generală de aproximativ 11,21% până la inflexiunea principală a terenului și de 40,69% până la limita posterioară, conform analizei topografice menționate în Avizul de Oportunitate.

Relieful

Nu a fost realizat studiul geotehnic.

Hidrografia si hidrogeologia zonei

Nu a fost realizat studiul geotehnic.

Seismicitatea

În conformitate cu prevederile CODULUI DE PROIECTARE SEISMICĂ, indicativ P 100-1/2013, amplasamentul în cauză se caracterizează prin valoarea ag = 0.10g (valoare de vârf a accelerației terenului pentru proiectare – pentru cutremure având intervalul de recurență IMR = 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani); din punctul de vedere al perioadei de control a spectrului de răspuns (perioadei de colț), pentru amplasamentul în cauză este caracteristică valoarea Tc = 0.7 sec.

Adâncimea de îngheț

Definită conform STAS 6054/1977, adâncimea de îngheț în zona amplasamentului este de cca 0.80–0.90 m de la nivelul Ts/Tn actual; valorile prezentate referindu-se la amplasamentele situate în perimetre intravilane ale localităților și respectiv, în cele extravilane.

Riscuri naturale

Zona este încadrată ca versant slab construit, pentru care se impune limitarea riscurilor de alunecare; riscurile se vor evalua prin studiul geotehnic și de stabilitate.

2.4. Circulația

ONE
Architects

510081 Alba Iulia
Bld. Revolutiei 1989, nr. 14, ap. 22a
Tel. +(40) 749221416
e-mail: office.onearchitects@gmail.com

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

Circulația majoră în zonă este asigurată de strada Valea Popii, stradă publică cu stadiu fizic de drum pietruit și profil parțial constituit, la care se racordează străzile private Cozia, strada fara reglementări urbanistice si stadiul fizic inexistent (la vest) și Dragomirna (la est).

Accesul auto și pietonal în viitoarele proprietăți se va realiza din strada Valea Popii, prin intermediul unei străzi noi propuse, de categoria a IV-a, cu dublu sens, de tip fundătură.

Prin modernizarea străzii Valea Popii la profilul reglementat și realizarea străzii noi propuse, cu posibilitatea de continuare a acesteia spre strada Cozia, se poate îmbunătăți substanțial traficul din zonă prin crearea unui sistem de circulație.

Capacități de transport, greutăți 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. Cea mai apropiată stație pentru de transportul în comun este la o distanță de aproximativ 200 m. Prin intermediu acesteia sunt realizate trasee ce asigură legătura cu întreg orașul.

Commented [MB1]: De completat

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Categoria de folosință a terenului studiat: ***arabil – CF 119347, 114842 și 93619 (intravilan conform P.U.G. și P.U.Z.)***

Categoria de folosință a terenurilor din zonă: ***arabil, curți construcții și terenuri cu vegetație forestieră.***

Zona este ocupată pațial cu teren construit si grădini.

Relaționări între funcțiuni

Conf. P.U.G. Alba Iulia aprobat cu HCL 158/2014 și conform P.U.Z. aprobat cu HCL 108/2008 este teren construibil, zona studiată prin prezentul P.U.Z. este parte integrantă din **UTR – LM2v**:

UTR= UTR LM2v – *Zonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban P; P+1(M), locuințe individuale în regim de construire izolat, cuplat sau înșiruit, situată pe versanți slab construiți, cu regim de construire izolat (terasat), cuplat (terasat), având înălțimea maximă P+1(M).*

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

Aspecte calitative ale fondului construit

Fondul construit din vecinătate este alcătuit din locuințe individuale relativ noi, fără a avea o valoare istorică și arhitecturală semnificativă.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Fondul construit din zonă este format din locuințe individuale amplasate de-a lungul străzii Valea Popii. Terenul studiat este neconstruit.

Conf. P.U.G. Alba Iulia și P.U.Z. aprobat cu HCL 108/2008:

- **UTR = LM2v** - POT max = 20% și CUT max = 0,4

Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

În zona studiată, conform P.U.G. Alba Iulia și P.U.Z. Extindere perimetru intravilan Calea Moților, au fost prevăzute zone destinate dezvoltării locuințelor individuale pe versanți, cu funcțiuni complementare admise la parterul locuințelor.

Asigurarea cu spații verzi

510081 Alba Iulia
Bld. Revolutiei 1989, nr. 14, ap. 22a
Tel. +(40) 749221416
e-mail: office.onearchitects@gmail.com

Se propune amenajarea de spații verzi pe fiecare parcelă nou propusă și plantarea cu specii ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului, min. 1 arbore la 50 de mp de suprafață verde.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Zona este situată pe versant; riscurile de alunecare se vor analiza prin studiul geotehnic și de stabilitate.

Principalele disfuncționalități

Circulații :

- Strada Valea Popii – stradă publică, nu este amenajată conform normelor legale, drum pietruit cu profil parțial constituit, fără zonă pentru pietoni.
- Dragomirna – stradă privată, drumul pietruit cu profil parțial constituit, fără zonă pentru pietoni.
- Strada Cozia – stradă privată, fără reglementare urbanistice, fiind realizată doar o parcelare, iar ca stadiu fizic este de teren arabil neamenajat.

Fond construit si utilizarea terenului:

- Fondul construit este omogen fiind alcătuit din locuințe individuale în regim izolat.

Probleme de mediu:

- Lipsa unor trotuare amenajate pe strada Valea Popii și lipsa unei rețele de circulații care să deservească terenurile din interiorul insulei.

2.6. Echiparea edilitara

2.6.1. Alimentarea cu apa, canalizare și gaze naturale

În zonă există rețea de alimentare cu apă potabilă, la mai puțin de 30 m de amplasament (conform C.U. nr. 960/01.07.2026). Rețelele de canalizare se vor extinde conform avizelor operatorilor.

2.6.2. Alimentarea cu energie electrica

[Rețeaua de alimentare cu energie electrică existentă în zonă – conform avizului operatorului.]

2.7. Probleme de mediu

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

Disfuctionalitati si probleme de mediu:

- Lipsa unor trotuare amenajate pe strada Valea Popii și lipsa unei rețele de circulații care să deservească terenurile din interiorul insulei.

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

Nu este cazul.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu sunt prezente valori de patrimoniu pe terenul studiat.

510081 Alba Iulia
Bld. Revolutiei 1989, nr. 14, ap. 22a
Tel. +(40) 749221416
e-mail: office.onearchitects@gmail.com

Evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz
Nu este cazul.

2.8. Opțiuni ale populației

Această documentație se află în procesul de consultare a populației
Puncte de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei
Avizul de oportunitate a fost emis cu următoarele condiționări:

- *Se va reglementa zona cuprinsă în anexă;*
- *Strada de tip fundătură propusă va respecta profilul transversal minim reglementat prin SR 10144-1/2021 și NP 118/2025;*
- *Se vor 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;*
- *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 pentru zona aferentă PUZ-ului, din care rezultă o pantă generală de aproximativ 11,21% până la inflexiunea principală a terenului și de 40,69% până la limita posterioară.

Prin Avizul de Oportunitate s-a solicitat un studiu geotehnic, hidrogeologic și de stabilitate aferent fazei PUZ, corelat cu sistematizarea verticală, terasamentele, zidurile de sprijin și gestionarea apelor pluviale.

Stratificația terenului
[Stratificația terenului – conform studiului geotehnic.]

Nivelul apei subterane
[Nivelul apei subterane – conform studiului geotehnic și hidrogeologic.]

Seismicitatea
În conformitate cu prevederile CODULUI DE PROIECTARE SEISMICĂ, indicativ P 100-1/2013, amplasamentul în cauză se caracterizează prin valoarea ag = 0.10g (valoare de vârf a accelerației terenului pentru proiectare – pentru cutremure având intervalul de recurență IMR = 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani); din punctul de vedere al perioadei de control a spectrului de răspuns (perioadei de colț), pentru amplasamentul în cauză este caracteristică valoarea Tc = 0.7 sec.

Adâncimea de îngheț
Definită conform STAS 6054/1977, adâncimea de îngheț în zona amplasamentului este de cca 0.80–0.90 m de la nivelul Ts/Tn actual; valorile prezentate referindu-se la amplasamentele situate în perimetre intravilane ale localităților și respectiv, în cele extravilane.

Condiții de fundare:

ONE
Architects

510081 Alba Iulia
Bld. Revolutiei 1989, nr. 14, ap. 22a
Tel. +(40) 749221416
e-mail: office.onearchitects@gmail.com

[Stratul de fundare, adâncimea de fundare și capacitatea portantă – conform studiului geotehnic.]

3.2. Prevederi ale PUG/PUZ

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

UTR= UTR LM2v – *Zonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban P; P+1(M), locuințe individuale în regim de construire izolat, cuplat sau înșiruit, situată pe versanți slab construiți, cu regim de construire izolat (terasat), cuplat (terasat), având înălțimea maximă P+1(M). conf. P.U.Z. aprobat prin HCL 108/31.03.2008.*

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

- **UTR = LM2v**
- POT max = 20% și CUT max = 0,4

3.3. Valorificarea cadrului natural

Cadrul natural prezintă o amplasare deosebită, pe versant, în apropierea Parcului Dendrologic Dr. Ioan Vlad. Zonele cu pante mai mari de 15% vor fi tratate cu spații verzi extensive, fără platformări semnificative.

3.4. Modernizarea circulației

Organizarea circulației rutiere și a transportului în comun

Prin modernizarea străzii Valea Popii la profilul reglementat (carosabil 2 x 3,00 m, rigolă 1,00 m, trotuar 1,50 m) și realizarea străzii noi propuse, de categoria a IV-a, cu dublu sens (carosabil 2 x 3,50 m, trotuare de 1,50 m, spații verzi de 0,80 m, respectiv parcaje de 5,00 m pe tronsonul de capăt), se poate îmbunătăți substanțial traficul din zonă. Soluția finală se va stabili prin studiul de circulație și avizul Comisiei 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 amenajate pe strada Valea Popii.

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 funcționala **LM2v** unde sunt permise construcții rezidențiale individuale cu un regim maxim de înălțime *P+1(M)*

Prin proiect se propune reglementarea terenurilor participante în zona funcțională **LM2t** (avizată de principiu prin Avizul de Oportunitate nr. 26/2026), rezultată din transformarea zonei funcționale **LM2v.**

ONE
Architects

510081 Alba Iulia
Bld. Revolutiei 1989, nr. 14, ap. 22a
Tel. +(40) 749221416
e-mail: office.onearchitects@gmail.com

U.T.R.	DENUMIREA ZONEI	EXISTENT		PROPUS		P.O.T.max	C.U.T.max	REGIM INALTIME
		MP	%	MP	%	%		MAX
	suprafata totală	*14330.00*						
	SUPRAFATA PROPRIETATE PRIVATA ANALIZATA	**14330.00**	**100.00%**					
	SUPRAFATA CARE A GENERAT P.U.Z.	8997.00	62.78%					
	SUPRAFATA PRIN CARE A FOST EXTINS P.U.Z.	5333.00	37.22%					
LM2v	Zonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban, regim de înaltime P+1(M) locuințe individuale, în regim de construire izolat, cuplat sau înșiruit situată pe versanți slab construiți cu regim de construire izolat (terasat), cuplat(terasat) având inalțimea maximă de P+1(M).	14330	100.00%	_	_	20.00%	0.4	P+1(M), S(D)+P, S(D)+P+1+(M)
LM2t	Zonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban, în regim de construire izolat, cuplat situată pe versanți slab construiți cu regim de construire izolat (terasat), cuplat(terasat), în cascadă. (Loturi 1-5 si 7-10)	0.00	0.00%	4348.00	30.34%	40.00%	0.48	S/D+P+1+R/M
LM2t	Zonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban, în regim de construire izolat, cuplat situată pe versanți slab construiți cu regim de construire izolat (terasat), cuplat(terasat), în cascadă. (Lot 6)	0.00	0.00%	7902.00	55.14%	40.00%	0.48	S/D+P+2+R/M
CR	Zona căilor de comunicații	0.00	0.00%	2080.00	14.52%	_	_	_

<u>În reglementările făcute prin acest Plan Urbanistic Zonal se propune:</u>

- **Zona LM2t**- *Zonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban, în regim de construire izolat, cuplat, situată pe versanți slab construiți, cu regim de construire izolat (terasat), cuplat (terasat), în cascadă.*
  Rh max = *S(D)+P+1+M/R – loturile 1-5 și 7-10; S(D)+P+2+M/R în cascadă – lotul 6*
  (conform P.U.Z.) Hmax = 15,00 m de la cota terenului sistematizat.
- POT max = 40%;
- CUT max = 0,48.

Functiuni admise:

- locuințe individuale în regim izolat sau cuplat (loturile 1-5 și 7-10)
- locuințe individuale, locuințe semicolective și imobile mixte (lotul 6)
- spații verzi amenajate, zonă de agrement și parcaje la sol

Functiuni admise cu conditionari:

- funcțiuni complementare locuirii, compatibile cu aceasta, în clădiri amplasate dispersat: unități comerciale cu mărfuri de folosință zilnică, servicii nepoluante (profesii liberale, activități personale), cabinet medical, punct farmaceutic, învățământ, creșe, dotări sportive (săli de sport, fitness), birouri, pensiuni.
- punctual, în cazuri bine justificate, construcții mixte sau exclusiv cu funcțiuni complementare locuirii (comerț, servicii, învățământ, sănătate).
- pe loturile 1-5, cu suprafața de aprox. 300 mp, se pot edifica doar locuințe individuale.

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 stradala ce se va extinde pe strada Valea Popii și pe strada nou propusă, conform avizului operatorului

510081 Alba Iulia
Bld. Revolutiei 1989, nr. 14, ap. 22a
Tel. +(40) 749221416
e-mail: office.onearchitects@gmail.com

Apele meteorice vor fi gestionate printr-un sistem unitar de colectare, retenție/infiltrare controlată și evacuare, dimensionat la declivitatea terenului; este interzisă dirijarea apelor pe proprietățile învecinate sau pe partea carosabilă.

3.6.3 Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se realizează prin racord la rețeaua de joasă tensiune din zonă, extinsă conform avizului operatorului.

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 din zonă, extinsă conform avizului operatorului.

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 termica, 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 refolosibile.

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. si 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).

510081 Alba Iulia
Bld. Revolutiei 1989, nr. 14, ap. 22a
Tel. +(40) 749221416
e-mail: office.onearchitects@gmail.com

Organizarea sistemelor de spații verzi

Se propune amenajarea de spații verzi pe fiecare parcelă nou propusă și plantarea cu specii ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului, min. 1 arbore la 50 de mp de suprafață verde. Zonele cu pante mai mari de 15% vor fi tratate cu spații verzi extensive, fără platformări semnificative.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul.

Refacerea peisagistică și reabilitare urbană

Nu este cazul.

Valorificarea potențialului turistic si balnear după caz

Nu este cazul.

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

Se propune realizarea de trotuare pe strada Valea Popii și pe strada nou propusă, pentru circulația pietonală.

3.8. Obiective de utilitate publică

3.8.1. Listarea obiectivelor de utilitate publică

Asigurarea suprafețelor de teren necesare străzii nou propuse (lotul 12, S = 2079,58 mp) și lărgirii străzii Valea Popii la profilul reglementat.

Regimul juridic final al suprafețelor destinate circulațiilor – transfer în domeniul public, servitute de utilitate publică ori alt mecanism legal – va fi stabilit prin P.U.Z. și planul de acțiune, conform Avizului de Oportunitate.

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 intre deținători, in vederea realizării obiectivelor propuse

Terenul destinat construcțiilor va rămâne în proprietate privată, iar terenul destinat circulațiilor se va constitui ca parcelă distinctă.

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 in 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

ONE
Architects

510081 Alba Iulia
Bld. Revolutiei 1989, nr. 14, ap. 22a
Tel. +(40) 749221416
e-mail: office.onearchitects@gmail.com

- **Certificat de urbanism nr:** 960/01.07.2026 emis de Primăria Alba Iulia
- **Aviz de Oportunitate nr:** 26 din 2026 emis de Primăria Alba Iulia
- Extras de CF: 119347 - Documentația topografică cu viza cadastrală
- A fost extins prin terenurile CF nr. 114842 și 93619
- Avize solicitate prin certificatul de urbanism faza PUZ
- Documentație tehnica pentru căile rutiere

Întocmit,
Specialist RUR
Arh. Florin Radac