



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;
Adresa de corespondenta: Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba



ARENCO GROUP SRL

architecture, engineering, construction, real estate

MEMORIU DE PREZENTARE PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE PUZ - MODIFICARE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE CU DOTĂRI AFERENTE ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE

adresa obiectiv :

Loc. Alba Iulia , str. Toporașilor, Nr.14A, Alba Iulia, judetul Alba

beneficiar :

EUROSTYLE INVEST SRL

strada Henri Coandă, nr.2A, et. 5, ap. 28, Alba Iulia, judetul Alba

proiectant :

S.C. ARHIMAR PROIECT S.R.L.

Str. Republicii nr. 6, ap. 2, Alba Iulia, jud. Alba



ARHIMAR PROIECT SRL
Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;
Adresa de corespondenta: Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba



ARENCO GROUP SRL
architecture, engineering, construction, real estate

LISTA DE SEMNATURI

	nume :	
semnaturi :		
sef proiect P.U.Z.	: arh. Mirea Iulian	
speciaist RUR	: arh. Mirea Iulian	
coordonator proiect	: arh. Mirea Iulian	
desenat arhitectura	: arh. Mirea Iulian	
specialist CFDP	: ing. Romeo Ene	
specialist Topografie	: ing. Nicolae Martin	



ARHIMAR PROIECT SRL
Alba Iulia, str. Nazareth III, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;
Adresa de corespondenta: Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba



ARENCO GROUP SRL
architecture, engineering, construction, real estate

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

MEMORIU DE PREZENTARE AFERENT P.U.Z.

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul lucrarilor
- 1.3. Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1. Evolutia zonei
- 2.2. Incadrarea in localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulatia
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echiparea edilitara
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Obtiuni ale populatei

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 circulatiei
- 3.5. Zonificare functionala – reglementari
- 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7. Protectia mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publica

4. CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE

5. ANEXE

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

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

A. PIESE DESENATE

- | | |
|--|------|
| 1. Încadrarea în zonă | U.01 |
| 2. Încadrarea în PUG | U.02 |
| 3. Situația existentă | U.03 |
| 4. Reglementari urbanistice | U.04 |
| 5. Reglementari urbanistice - concept propus | U.05 |
| 6. Reglementări edilitare | U.06 |
| 7. Obiective de utilitate publică | U.07 |
| 8. Analiza foto | U.08 |



ARHIMAR PROIECT SRL
Alba Iulia, str. Nazareth IIII, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;
Adresa de corespondenta: Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba



ARENCO GROUP SRL
architecture, engineering, construction, real estate

MEMORIU DE PREZENTARE

A. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației:

Denumire proiect: ELABORARE PUZ - MODIFICARE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE CU DOTĂRI AFERENTE ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE

Beneficiari: EUROSTYLE INVEST SRL

Proiectant general: S.C. ARENCO GROUP S.R.L. - Alba Iulia

Proiectant specialitate: S.C. ARHIMAR PROIECT S.R.L. - Alba Iulia

Coordonator proiect: arh. Mirea Iulian

Proiectant specialitatea urbanism: arh. Mirea Iulian

Specialist RUR: arh. Mirea Iulian

Data elaborării proiect: IULIE 2026

Număr proiect: 133/2025

Certificat de urbanism nr: 998 din 03/07/2025 emis de Primaria Alba Iulia

Aviz de Oportunitate nr: 13 din 2026 emis de Primaria Alba Iulia

Adresă obiectiv: Alba Iulia, Str. Toporașilor, Nr.14A, Alba Iulia, județul Alba

Faza: PUZ.

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 reglementarea unei parcele de teren aflate pe strada Toporașilor, nr.14A înscris în CF90086, cu acces din str. Energiei, pentru modificarea reglementărilor existente (din zonificare L3A în L3Ac), în vederea construirii unui imobil de locuințe colective, cu regim de înălțime D+P+1+R.

Prin avizul de oportunitate nr. 13/2026 a fost stabilită zona de reglementare, cât și zona de studiu. Soluția de reglementare urbanistică va cuprinde și imobilele situate pe latura estică a terenului care a generat PUZ-ul, în vederea analizării și fundamentării unei soluții alternative și suplimentare de acces la incintă prin strada Ștefan cel Mare, astfel încât dezvoltarea propusă să beneficieze de o relație funcțională și coerentă cu rețeaua stradală existentă și să permită distribuirea fluxurilor de trafic generate de investiție.

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 PUG aprobat cu HCL 158/2014 prelungită valabilitatea cu Hotărârea Consiliului Local nr. 157/29.04.2024, este teren constructibil, având categoria de curți construcții și arabil.



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth III, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

tel. 0723673130; e-mail mireia_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta: Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba



ARENCO GROUP SRL

architecture, engineering, construction, real estate

- **UTR= UTR L3A-** Subzona locuințelor individuale și semicolective cu P, P+1 și P+1+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat situate în afara ariilor protejate.

1.3. Surse de documentare

Certificat de urbanism nr: 998 din 03/07/2025 emis de Primaria Alba Iulia

Aviz de Oportunitate nr: 13 din 2026 emis de Primaria Alba Iulia

Extras de CF: 90086

Lista studiilor si 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 si continutul cadru al PUZ – indicativ GM 010 – 2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176/ N 16.08.2000;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- Legea 50/1991, privind autorizarea executarii constructiilor cu modificarile si completarile ulterioare;

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

- Ridicare topografică a terenului studiat;
- Studiu geotehnic – nu a fost efectuat încă.
- Date culese pe teren privind rețelele de infrastructură;
- Studiu de fundamentare privind circulațiile și accesele carosabile și pietonale – nu a fost efectuat încă.

Date statistice

Terenul ce a generat PUZ-ul are o suprafață de 852 mp. Suprafața zonei reglementate și de studiu a fost reglementată prin Avizul de Oportunitate nr: 13 din 2026 emis de Primaria Alba Iulia și se identifică prin:

- CF. Nr. 90086, suprafata de= 852 mp (teren care a generat P.U.Z.)
- Suprafață reglementată ce a fost cerută prin AO nr. 13/2026 – 3520mp

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.07 – Obiective de utilitate publică**.

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evoluția zonei

Date privind evoluția zonei

Locația propusă pentru viitoarea clădire se află, din punct de vedere urbanistic, - UTR L3A pe strada Toporașilor nr.14A, unde PUG-ul permite locuințe **individuale și semicolective cu P, P+1 și P+1+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat situate în afara ariilor protejate**.



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth III, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta: Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba



ARENCO GROUP SRL

architecture, engineering, construction, real estate

În prezent terenul care a generat PUZ-ul nu este liber de construcții, existând trei construcții: corp C1 – locuință familială, C2 – anexă gospodărească, C3 – anexă gospodărească, construcții care se află în stare avansată de degradare și vor fi propuse spre demolare.

Prin realizarea imobilului propus această zonă va fi supusă unui proces de regenerare urbană. Prezenta documentație de urbanism va include și imobilele situate pe latura estică a terenului care a generat PUZ-ul, în vederea realizării unei soluții urbanistice coerente și pentru a crea o relație funcțională cu rețeaua stradală existentă.

Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Terenul care a generat P.U.Z. și care face obiectul investiției este situat în intravilanul Mun. Alba Iulia, în cartierul Cetate, pe strada Toporașilor, Nr.14A, cu acces din strada Energiei, număr cadastral 90086, carte funciară 90086 cu suprafață de 852 mp.

Zona de studiu, situată la confluența dintre L3A și L2 (subzona locuințelor colective medii cu P+4-5 niveluri), se rezervă investițiilor de tipul propus, în special pentru funcțiuni rezidențiale (atât individuale, cât și colective). În prezent, țesutul urban este alcătuit dintr-un sistem parcellar destructurat, ocupat în mare parte de locuințe colective post-comuniste și locuințe individuale.

Realizarea acestui obiectiv va contribui semnificativ la dezvoltarea zonei și la completarea funcțiunilor necesare într-un cadru urbanizat coerent care să redea continuitate caracterului actual al zonei. 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 semicolective cu P, P+1 și P+1+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat situate în afara ariilor protejate conf. *P.U.G. aprobat prin H.C.L. 158/2014.*

Potențial de dezvoltare

În prezent, această zonă este predominant alcătuită din locuințe colective cu Rh=S+P+4 și individuale cu Rh=P+1+M, în regim izolat cuplat și înșiruit.

Se propune realizarea unui imobil de locuințe colective cu un regim de înălțime D+P+1+R pe parcela înscrisă în CF90086, teren care a generat PUZ-ul.

Imobilele situate pe latura estică a terenului, vor fi deasemenea reglementate urbanistic, în vederea fluidizării traficului din incintă și realizării unei legături carosabile suplimentare între strada Ștefan cel Mare și strada Energiei.

Astfel prin aceasta propunere această zonă va fi supusă unui proces de regenerare urbană.



ARHIMAR PROIECT SRL
Alba Iulia, str. Nazareth IIII, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;
Adresa de corespondenta: Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba



ARENCO GROUP SRL
architecture, engineering, construction, real estate

.2.2. Încadrarea în localitate

Poziția zonei față de intravilanul localității

Ca poziție față de Mun. Alba-Iulia, zona studiată (conform Avizului de Oportunitate nr. 13 din 2026) este localizată în cartierul Cetate, CF90086, și este delimitat de:

- la est – domeniu public
- la sud – domeniu public
- la nord – domeniu public
- la vest – domeniul public

Prin avizul de oportunitate nr. 13/2026 a fost stabilită zona de reglementare cât și zona de studiu.

Parcela reglementată are acces din strada Energiei, fiind înconjurată pe toate cele patru laturi de domeniul public. Din punct de vedere topografic, acesta se prezintă a fi relativ plat.

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, cartier Cetate, deci cu posibilitate de racordare la toate utilitățile existente (alimentare cu apă, canalizare, canalizare pluvială, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale).

Soluția urbanistică urmărește completarea și consolidarea fondului construit existent, în concordanță cu direcțiile de dezvoltare urbană ale localității. Investiția contribuie la valorificarea eficientă a terenului, la extinderea controlată a zonei rezidențiale și la optimizarea utilizării infrastructurii edilitare existente, fără a afecta funcționarea zonelor învecinate.

2.3. Elemente ale cadrului natural

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

Terenul studiat se prezintă relativ plat.

Relieful

Din punct de vedere climatic amplasamentul prezintă următoarele caracteristici:

- zona incarcarilor din zapada (CR 1-1-3-2005) $Sok=1.5 \text{ KN/mp}$
- zona incarcarilor din vant (conf. NP-082-04) $Pref=0.4 \text{ Kpa}$

D.p.d.v. geomorfologiei majore, municipiul Alba Iulia si implicit, amplasamentul cercetat se incadreaza in aria depresionara a Culoarului Muresului care, cu cele doua segmente ale sale, cunoscute sub numele de "Culoarul Orastiei" si respectiv, "Culoarul Alba Iulia – Turda" separa local, Podisul Secaselor (subunitate a "Depresiunii Colinare a Transilvaniei") de extremitatea sudica si sud-estica a M-tilor Metaliferi – Trascau (masive montane apartinand "Apusenilor de Sud").



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth III, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

tel. 0723673130; e-mail mireia_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta: Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba



ARENCO GROUP SRL

architecture, engineering, construction, real estate

Strict, amplasamentul in cauza se incadreaza in zona de baza a "fruntii" uneia dintre terasele medii ale raului Mures [t(3) cu altimetrie relativa de cca 50-55.00m] – terasa conservata in versantul deluros drept al raului si care, ulterior detasarii sale sub aspect geomorfologic, a fost vizibil fragmentata si remodelata de raul Ampoi si de o serie de alti afluenti locali (vai minore, unele chiar necadastrale), cu caracter semipermanent - torential.

Hidrografia si hidrogeologia zonei

Cel mai important curs de apa din zona este raul Mures care, impreuna cu principalii sai afluenti locali – raurile Ampoi si Sebes [Alba Iulia - este nod hidrografic] si cu o serie de alte vai minore dreneaza intreaga retea hidrografica, cu caracter permanent si/ sau semipermanent – torential.

In zona amplasamentului [zona de pod/frunte a terasei t(2)na raului Mures], apele subterane se organizeaza ca acumulari freatice cu nivel liber, de mai larga extindere, cantonate fiind in masadepozitelor grosiere specifice teraselor, la contactul lor cu roca de baza, cvasi-impermeabila, la adancimi variabile, de la sub 1.50-2.00m la peste 10.00-12.00m de la nivelul terenului natural actual (cu posibilitati de ridicare a nivelului lor hidrostatic cu cca 0.50-1.50m, in perioadele cu pluvizitate ridicata).

Aceste ape subterane, in general, nu prezinta fata de elementele de beton si/sau beton armat ale constructiilor, cu care vin in contact, un posibil caracter agresiv (cu totul sporadic s-au interceptat ape cu agresivitate general acida si/sau sulfurica de intensitate foarte slaba).

In cazul de fata, in conditiile de fundare preconizate se considera ca apele subterane din cadrul amplasamentului, in general, nu vor afecta, permanent sau secvential, fundatiile obiectivelor nou-proiectate si nici zonele acestora cu regim de subsol/demisol; subsolurile/demisolurile in cauza se vor hidroizola apelor de infiltrare si vor fi prevazute cu pardoseli din beton si racorduri la canalizare.

[In mod special se mentioneaza faptul ca, in treimea inferioara a fruntii terasei t(2) din cadrul amplasamentului pot aparea ape subterane (care in tendinta lor de a aparea la suprafata ca izvoare de panta) ajung la adancimi relativ mici si pot afecta zonele de regim de subsol ale unor constructii; de la caz la caz aceasta se vor capta si evacua prin drenuri executate perimetral amplasamentelor locale ale constructiilor in cauza sau, subsolurile acestora se vor hidroizola in sistem cuva].

Seismicitatea

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

Adancimea de inghet

Adancimea de inghet este de - 0.90; -1.00 m, de la nivelul terenului natural sau sistematizat.

Riscuri naturale

Nu sunt identificate si semnalate în zona studiata.



ARHIMAR PROIECT SRL
Alba Iulia, str. Nazareth III, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;
Adresa de corespondenta: Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba



ARENCO GROUP SRL
architecture, engineering, construction, real estate

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 străzile bine conturate și reglementate prin PUG Aprobate cu HCL 158/2014, prelungită valabilitatea cu HCL nr.157/2024 respectiv, Str. Toporașilor, Str. Energiei și Str. Ștefan cel Mare.

Din punct de vedere al accesibilității prin mijloace de transport în comun, zona reglementată este bine deservită de transportul în comun supraterran, cea mai apropiată stație de autobuz fiind situată la cca. 215m distanță; distanțe mici care introduc terenul în interiorul ariei de deservire a stațiilor menționate. Iar nu în ultimul rând, este situată de asemenea la cca. 200m distanță de o stradă majoră de circulație la nivelul orașului (Bulevardul Revoluției 1989).

Aleea existentă racordată la strada Energiei e considerată ca fiind insuficientă pentru deservirea investiției propuse, atât din punct de vedere funcțional, cât și din perspectiva siguranței în exploatare, aceasta având un profil carosabil restrâns de 3.5m și fără separarea corespunzătoare a circulațiilor pietonale, situație care generează conflicte între fluxurile auto și pietonale.

În vederea distribuirii fluxurilor de trafic generate de investiție și asigurării unui flux în dublu sens, se propune extinderea rețelei stradale și crearea unei legături carosabile suplimentare între str. Energiei și str. Ștefan cel Mare, având un profil transversal de 8.80m alcătuit din: carosabil de 7.00m (cu dublu sens – 3.5m pe fiecare bandă de circulație) și un trotuar de 1.80m. Acest profil se va respecta și menține în totalitate prin prezentul proiect și implică cedarea de teren din proprietatea actuală a beneficiarilor pentru realizarea în întregime a profilului stradal propus.

Soluția finală de organizare a circulațiilor și acceselor va fi fundamentată printr-un studiu de circulații, în vederea demonstrării funcționării corecte a ansamblului și a evitării supraîncărcării circulației locale existente.

Nu se va interveni în zona de domeniu public existentă care delimitează parcela ce a generat PUZ-ul, în vederea modificării situației existente (parcaje), datorită modificărilor legislative actuale, care nu mai permit o amenajare corespunzătoare care să satisfacă necesitățile imobilelor existente vecine.

În cadrul dezvoltării propuse distribuția și calitatea rețelei de acces va fi îmbunătățită și va ajuta la fluidizarea traficului în zona de studiu, creând condiții optime pentru viitorul flux de locuitori ai zonei.

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Categoria de folosință a terenului studiat: **curți construcții și arabil.**

Categoria de folosință a terenurilor din zona: **curți construcții.**

Din punct de vedere funcțional, zona prezintă o tendință de dezvoltare tipică, aferentă locuirii colective în mediul urban. Fondul construit este în dezvoltare, ușor destructurat, și caracterizat de construcții post-comuniste (locuințe colective) și locuințe individuale relativ noi, fapt de unde rezultă necesitatea unei intervenții sănătoase, care să redea continuitate caracterului actual zonei.



ARHIMAR PROIECT SRL
Alba Iulia, str. Nazareth III, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;
Adresa de corespondenta: Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba



ARENCO GROUP SRL
architecture, engineering, construction, real estate

Relationari intre functiuni

Conf. conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. 158/2014., zona studiată prin prezentul P.U.Z. este parte integrantă din UTR – **L3A**:

• **UTR = UTR L3A** - Subzona locuințelor individuale și semicolective cu P, P+1 și P+1+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat situate în afara ariilor protejate conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. 158/2014.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Fondul construit este relativ vechi, datând în mare parte de la începutul anilor 90.
Conf. P.U.G. Alba Iulia:

- 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, comerțului și serviciilor.

Asigurarea cu spații verzi

În proximitatea sitului studiat, la aproximativ 700 m există parcul Cetate precum și alte zone verzi din domeniu public, destinat locuitorilor zonei. De asemenea, terenul care a generat PUZ-ul va asigura o zonă verde de 140mp, cât și un loc de joacă pentru copii.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Zona nu prezintă riscuri naturale.

Principalele disfuncționalități

Circulații :

- Alea existentă racordată la str. Energiei este insuficientă pentru deservirea investiției propuse, atât din punct de vedere funcțional, cât și din perspectiva siguranței în exploatare. Aceasta are un profil restrâns de 3.5m fără separarea corespunzătoare a circulațiilor pietonale.

Fond construit și utilizarea terenului:

- Fondul construit nu este omogen, densificat, fiind alcătuit din locuințe unifamiliale în regim izolat, cuplat și înșiruit, cât și imobile de locuințe colective.
- Clădirile învecinate au fost construite înainte de anii 2000 cât și înainte.

Probleme de mediu:

- lipsa spațiilor verzi în zonă
- terenuri neglijate pline de vegetație sălbatică



ARHIMAR PROIECT SRL
Alba Iulia, str. Nazareth III, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;
Adresa de corespondenta: Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba



ARENCO GROUP SRL
architecture, engineering, construction, real estate

2.6. Echiparea edilitară

În prezent strada tangentă zonei reglementate (str. Energiei), este complet racordată la toate rețelele publice edilitare prezente.

Au fost obținute toate avizele din partea tuturor deținătorilor de rețele din zonă. Amplasarea ansamblului construit se va realiza ținând cont de condițiile impuse de rețelele edilitare, precum și de condiționările ce trebuie respectate în vederea asigurării unei funcționări normale ale sistemelor de echipare edilitară.

2.6.1. Alimentarea cu apă, canalizare și gaze naturale

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

2.6.2. Alimentarea cu energie electrică

În zonă există rețea de alimentare cu energie electrică.

2.7. Probleme de mediu

Din analiza realizată la nivel zonal pentru amplasament, a alunecărilor de teren sau a cutremurelor de pământ, rezultă că amplasamentul viitoarei dezvoltări nu este supus riscurilor naturale previzibile și nu ridică probleme de mediu.

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

Imobilul se află în:

Ansamblu situri: 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 administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei

În urma avizului de oportunitate nr. 13 din 2026 s-au cerut următoarele:

1. Având în vedere concluziile rezultate în urma analizei documentației depuse, a studiului de circulații și a situației existente în teren, se constată că soluția propusă de acces, realizată exclusiv prin alea existentă racordată la strada Energiei, este insuficientă pentru deservirea investiției propuse, atât din punct de vedere funcțional, cât și din perspectiva siguranței în exploatare. Conform studiului de circulații, accesul



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth III, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

tel. 0723673130; e-mail mireia_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta: Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba



ARENCO GROUP SRL

architecture, engineering, construction, real estate

existent este realizat printr-o cale de circulație cu profil restrâns, având un carosabil de aproximativ 3,5 m și fără separarea corespunzătoare a circulațiilor pietonale, situație care generează conflicte între fluxurile auto și pietonale și poate conduce la disfuncționalități majore în exploatare.

2. Soluția de reglementare urbanistică va cuprinde obligatoriu și imobilele situate pe latura estică a terenului care a generat PUZ-ul, în vederea analizării și fundamentării unei soluții alternative și suplimentare de acces la incintă prin strada Ștefan cel Mare, astfel încât dezvoltarea propusă să beneficieze de o relație funcțională și coerentă cu rețeaua stradală existentă și să permită distribuirea fluxurilor de trafic generate de investiție.

3. Prin documentația PUZ se va analiza și demonstra posibilitatea realizării unei legături carosabile suplimentare între strada Ștefan cel Mare și incinta reglementată, inclusiv din perspectiva regimului juridic al terenurilor afectate, a profilurilor stradale necesare și a condițiilor de acces pentru autospecialele de intervenție, conform normativelor tehnice în vigoare.

4. Soluția finală de organizare a circulațiilor și acceselor va fi fundamentată printr-un studiu de circulații revizuit, corelat cu propunerile urbanistice finale și cu extinderea zonei de reglementare, în vederea demonstrării funcționării corecte a ansamblului și a evitării supraîncărcării circulației locale existente.

5. Noul corp de clădire propus va respecta o relaționare compozițională coerentă cu imobilul de locuințe colective existent pe latura vestică a amplasamentului, atât din punct de vedere al alinierii, cât și al modului de percepție a frontului construit și al integrării volumetrice în contextul urban existent.

6. Prin documentația de urbanism se va prezenta o analiză detaliată a modului de integrare urbanistică și volumetrică a construcției propuse, inclusiv prin studii de inserție, simulări volumetrice și reprezentări grafice relevante pentru relația cu fondul construit existent și cu spațiul public adiacent.

7. Documentația PUZ va cuprinde obligatoriu o soluție de reorganizare și reconfigurare a zonei de parcaje existente, care în prezent funcționează într-o manieră destructurată și neunitară în raport cu ansamblul de locuințe colective existent. Soluția propusă va urmări:

- reorganizarea circulațiilor auto și pietonale;
- optimizarea accesului la parcaje;
- corelarea funcțională a parcajelor existente și propuse;
- integrarea posibilului acces suplimentar din strada Ștefan cel Mare.

8. Regimul maxim de înălțime admis pentru subzona reglementată prin PUZ va fi de maxim D+P+1+R.

9. Etajul retras va avea o suprafață maximă de 60% din suprafața ultimului nivel complet și va fi tratat arhitectural astfel încât să reducă impactul volumetric al construcției asupra vecinătăților și asupra spațiului public.

10. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ va detalia explicit condițiile privind:

- volumetria construcțiilor;
- retragerile față de limitele de proprietate
- relația cu circulațiile publice;



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth III, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta: Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba



ARENCO GROUP SRL

architecture, engineering, construction, real estate

- organizarea parcajelor;
- raportul dintre spațiile construite și spațiile verzi;
- conformarea acceselor auto și pietonale;
- condițiile de inserție urbană și arhitecturală în contextul construit existent.

11. Soluția urbanistică finală va urmări reducerea disfuncționalităților existente în zonă și creșterea calității spațiului urban, prin corelarea dezvoltării propuse cu structura construită existentă, cu infrastructura tehnicoedilitară și cu necesitățile reale de mobilitate ale zonei.

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 colective 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. Nu au fost executate studii geotehnice la faza aceasta.

Stratificația terenului

Nu a fost încă realizat studiul geotehnic.

Nivelul apei subterane

Nu a fost încă realizat studiul geotehnic.

Seismicitatea

Nu a fost încă realizat studiul geotehnic.

Adâncimea de îngheț

Nu a fost încă realizat studiul geotehnic.

Condiții de fundare:

Nu a fost încă realizat studiul geotehnic.

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 cu maxim P+1+M niveluri situate în afara ariilor protejate, în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. 158/2014

- POT max = 40% și CUT max = 1,2



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth III, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta: Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba



ARENCO GROUP SRL

architecture, engineering, construction, real estate

Funcțiuni admise:

- locuințe individuale și semicolective cu maxim P+1+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat.
- anexe gospodărești – bucătărie de vară, garaje, sere, piscine, chioșcuri de grădină, pergole.

Funcțiuni admise cu condiționări:

- se admite mansardarea clădirilor existente și construirea unor noi clădiri cu mansardă numai cu respectarea pantelor acoperișului de 30-40°; la locuințele existente suprafața utilă de planșeu a mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- se admit spații comerciale și servicii la parterul locuințelor situate în intersecții de străzi, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp.ADC, să aibă o rază de servire de 250 metri, să nu aibă program peste ora 22.00 și să nu genereze transporturi grele;
- pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de stabilizare a terenului și a condițiilor de realizare a construcțiilor, infrastructurii, amenajărilor și plantațiilor.

Funcțiuni interzise:

- se interzic următoarele utilizări:
 - 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;
 - anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
 - depozitare en gros;
 - depozitări de materiale re folosibile;
 - platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
 - depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
 - activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice și din Cetate;
 - spălătorii chimice cu excepția punctelor de primire-predare;
 - stații de benzină și stații de întreținere auto (spălătorii auto);
 - lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth III, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta: Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba



ARENCO GROUP SRL

architecture, engineering, construction, real estate

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

Condiții de amplasare:

- Clădirile se vor alinia la noile căi de circulație propuse prin prezenta documentație conform caracterului fronturilor existente și vecinătăților imediate.
- În noile extinderi cu clădiri izolate sau cuplate se recomandă retragerea clădirilor față de aliniament cu o distanță de minim **5.0** metri pentru a permite în viitor parcare a celei de a doua mașini și pentru a permite plantarea unor arbori în gradina de fațadă fără riscul de deteriorare a gardurilor și trotuarelor de protecție;
- Clădirile care alcătuiesc fronturi continue, cuplate sau izolate vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși **20.0** metri (aliniament posterior)
- În cazul parcelelor de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate)
- Garajele se vor retrage cu minim **6,0m** de la aliniament, pentru a permite parcare în fața a unui autoturism.
- În cazul în care pe o parcelă se amplasează o singură construcție, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri și distanțe minime obligatorii față de proprietățile vecine limite laterale și spate:
 - pentru locuința izolată
 - respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii:
 - distanța între fațada nevitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi **0,60m** pentru întreținere și intervenție sau $h/2$ dar nu mai puțin de **3,0m** față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;
 - jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**, față de cealaltă limită laterală a parcelei și față de limita posterioară a parcelei;
 - pentru locuința cuplată
 - respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii:
 - jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**, față de limita laterală a parcelei pe care nu se realizează cuplarea și față de limita posterioară a parcelei;
 - pentru locuința înșiruită
 - respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii:
 - jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**, față de limita posterioară a parcelei;



ARHIMAR PROIECT SRL
Alba Iulia, str. Nazareth III, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
tel. 0723673130; e-mail mireia_iulian@yahoo.com;
Adresa de corespondenta: Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba



ARENCO GROUP SRL
architecture, engineering, construction, real estate

Lot min:

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

3.3. Valorificarea cadrului natural

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

3.4. Modernizarea circulației

Organizarea circulației rutiere și a transportului în comun

Circulația majoră în zonă este asigurată de străzile bine conturate și reglementate prin PUG Aprobat cu HCL 158/2014, prelungită valabilitatea cu HCL nr.157/2024 respectiv, Str. Toporașilor, Str. Energiei și Str. Ștefan cel Mare.

Din punct de vedere al accesibilității prin mijloace de transport în comun, zona reglementată este bine deservită de transportul în comun suprateran, cea mai apropiată stație de autobuz fiind situată la cca. 215m distanță; distanțe mici care introduc terenul în interiorul ariei de deservire a stațiilor menționate. Iar nu în ultimul rând, este situată de asemenea la cca. 200m distanță de o stradă majoră de circulație la nivelul orașului (Bulevardul Revoluției 1989).

În vederea distribuirii fluxurilor de trafic generate de investiție și asigurării unui flux în dublu sens, se propune extinderea rețelei stradale și creerea unei legături carosabile suplimentare între str. Energiei și str. Ștefan cel Mare, având un profil transversal de 8.80m alcătuit din: carosabil de 7.00m (cu dublu sens – 3.5m pe fiecare bandă de circulație) și un trotuar de 1.80m. Acest profil se va respecta și menține în totalitate prin prezentul proiect și implică cedarea de teren din proprietatea actuală a beneficiarilor pentru realizarea în întregime a profilului stradal propus.

Soluția finală de organizare a circulațiilor și acceselor va fi fundamentată printr-un studiu de circulații, în vederea demonstrării funcționării corecte a ansamblului și a evitării supraîncărcării circulației locale existente.

Nu se va interveni în zona de domeniu public existentă care delimitează parcela ce a generat PUZ-ul, în vederea modificării situației existente (parcaje), datorită modificărilor legislative actuale, care nu mai permit o amenajare corespunzătoare care să satisfacă necesitățile imobilelor existente vecine.

Se prevăd un număr de 4 locuri de parcare la nivelul solului și 10 locuri de parcare la demisol, necesare ansamblului de locuințe noi propuse pe parcela ce a generat PUZ-ul. Acestea vor fi accesibile prin aleile pavate.

Organizarea circulației feroviare

Nu este cazul.

Organizarea circulației navale

Nu este cazul.



ARHIMAR PROIECT SRL
Alba Iulia, str. Nazareth III, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
tel. 0723673130; e-mail mireia_iulian@yahoo.com;
Adresa de corespondenta: Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba



ARENCO GROUP SRL
architecture, engineering, construction, real estate

Organizarea circulației aeriene

Nu este cazul.

Organizarea circulației pietonale

Circulația pietonală se va desfășura pe aleile pietonale propuse conform U.05 Reglementări Urbanistice - Concept Propus, acestea având o lățime minimă de 1.80m.

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

Obiectul prezentei documentații de urbanism este modificarea reglementărilor urbanistice din **UTR L3A (UTR L3A - Subzona locuințelor individuale și semicolective cu maxim P+1+M niveluri situate în afara ariilor protejate, în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat) în L3Ac (Subzona locuințelor colective în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat cu regim de înălțime max. D+P+1+R)** a unei parcele de teren de pe strada Toporașilor nr. 14A, în vederea construirii unui imobil, cu un regim de înălțime de **D+P+1+R**, cu funcțiunea: **Locuințe colective**.

Terenurile la est de parcela care a generat PUZ-ul vor fi de asemenea reglementate urbanistic în **L3Ac și Cc (subzonă căi de circulație)** în vederea realizării unei soluții urbanistice funcționale și crearea unei legături suplimentare de acces la incintă. Pentru această subzonă este prezentată o posibilă mobilare pentru autorizarea lucrărilor de construcții, dar pentru care se va elabora și aproba în prealabil o documentație de urbanism tip PUD.

În prezent, această zonă este predominant alcătuită din locuințe colective cu $R_h = S+P+4$ și individuale cu $R_h = P+1+M$, în regim izolat cuplat și înșiruit. Astfel se propune un imobil de locuințe colective, cu un regim de înălțime redus $D+P+1+R$, acționând ca o trecere graduală între locuințe individuale și locuințe colective.

La demisolul imobilului se propun 10 locuri de parcare iar la etajele superioare se propun 13 apartamente cu suprafețe utile între 39mp și 57mp. Se prevăd 4 locuri de parcare la nivelul solului, astfel imobilul beneficiând de 14 locuri de parcare (minim 1 loc de parcare/unitate de locuit cu respectarea HCL 451/2021).

Sunt permise doar construcții rezidențiale cu clădiri de tip urban – locuințe colective cu un regim maxim de înălțime de $D+P+1+R$,

POT prop. max = 40% și CUT prop. max = 1,44.

BILANT TERITORIAL(PARCELA CARE A GENERAT PUZUL)				
CF90086				
Denumire	Existent		Propus	
	Mp	%	Mp	%
Teren studiat	852	100	852	100
UTR L3A	852	100	0	0
UTR L3Ac	0	0	773.39	90.7
UTR Cc	0	0	78.61	9.3
Total	852	100	852	100



ARHIMAR PROIECT SRL
Alba Iulia, str. Nazareth III, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;
Adresa de corespondenta: Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba



ARENCO GROUP SRL
architecture, engineering, construction, real estate

Prin proiect se propune reglementarea zonei conform AO nr 13/2026 în subzona **L3Ac** unde sunt permise realizarea de locuințe colective cu dotări aferente.

În reglementările făcute prin acest Plan Urbanistic Zonal se propune:

Conform Aviz de Oportunitate nr. 13 din 2026, terenul va fi reglementat în altă zonă funcțională:

- **UTR = L3Ac** - Subzona locuințelor colective în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat cu regim de înălțime max. D+P+1+R
- POT max: 40% și CUT max = 1,44

Funcțiuni admise:

- Locuințe colective cu maxim D+P+1+R niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat.
- Anexe gospodărești – bucătărie de vară, garaje, sere, piscine, chioșcuri de grădină, pergole.

Funcțiuni admise cu condiționări:

În afară de construcțiile de locuințe zona poate primi și construcții cu altă destinație, dar obligatoriu compatibile cu locuirea, complementare acesteia, **OBLIGATORIU LA PARTERUL LOCUINȚEI**.

Se admit funcțiuni la parterul locuințelor amplasate dispersat :

- unități comerciale (cu mărfuri de folosință zilnică) alimentară și nealimentară max. 70% din suprafața parterului)
- servicii care nu produc prin activitatea lor zgomot, vibrații sau impurifică apa , aerul, solul (profesii liberale – activități personale, coafor, frizerie, croitorie, reparații)
- dispensar sau cabinet medical
- creșe
- construcții cu locuințe și cu altă destinație la parter dar obligatoriu compatibilă cu locuirea, complementară acesteia, supuse legilor în vigoare expuse la art. 14 din R.G.

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



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth IIII, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta: Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba



ARENCO GROUP SRL

architecture, engineering, construction, real estate

incintei pentru depozitare si productie, 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 vanzare 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;
- depozitări de materiale refoolosibile 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;
- orice 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 și suprafața să fie mai mare sau egală cu :
 - Regim de construire izolat / cuplat: 200 mp cu front la stradă: 12 m
 - Regim de construire înșiruit: 150 mp cu front la stradă: 8 m

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1 Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă se va realiza prin racord la rețeaua stradală existentă și propusă spre extindere.

3.6.2 Canalizarea apelor uzate menajere

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

3.6.3 Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se realizeaza prin racord la rețeaua de joasă tensiune existentă și propusă spre extindere.

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.



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth III, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondență: Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba



ARENCO GROUP SRL

architecture, engineering, construction, real estate

3.6.5 Încălzirea

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

3.6.6 Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se realizează prin racord la rețeaua de joasă tensiune 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 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 (solară, eoliană), 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 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.

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

În accepțiunea prezentului PUZ și Regulament se consideră spațiu verde tot ce nu este construit, betonat sau dalat, indiferent dacă este vorba despre spații înierbate, peluză sau spații grădină (zonă în care ploaia se scurge în pământ).



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth IIII, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

tel. 0723673130; e-mail mireia_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta: Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba



ARENCO GROUP SRL

architecture, engineering, construction, real estate

Organizarea sistemelor de spații verzi

Se propune amenajarea unor suprafețe de spații verzi, în jurul imobilului care a generat PUZ-ul, cât și amenajarea unui loc de joacă, amplasat în partea nord vestică, dedicat rezidenților ansamblului.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Imobilul se află în:

Ansamblu situri: Zona de protecție a bunului cultural înscris în Lista Patrimoniului Mondial UNESCO

Refacerea peisagistică și reabilitare urbană

Nu este cazul.

Valorificarea potențialului turistic și balnear după caz

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

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 – se propune parcelarea unei suprafețe de 796.29mp pentru realizarea unui profil stradal propus conform Planșei U.07 Obiective de utilitate publică.

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 – se va impune un nou **UTR Cc** aferent circulațiilor auto și pietonale noi propuse, pentru care se va institui obligativitatea de a fi cedate către administrația publică.

3.8.2. Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil din zonă, 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 care a generat PUZ-ul va rămâne în proprietate privată în proporție de 90.7%. O suprafață de 78.61mp va fi cedată modernizării căilor de acces din suprafața de teren care a generat PUZ-ul.



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth IIII, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;
Adresa de corespondenta: Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba



ARENCO GROUP SRL

architecture, engineering, construction, real estate

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, reglementări și restricții 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: 998 din 03/07/2025 emis de Primăria Alba Iulia
- Aviz de Oportunitate nr: 13 din 2026 emis de Primăria Alba Iulia
- Extras CF: 90086 - Documentația topografică cu viză cadastrală

Intocmit,
Arh. Mirea Iulian

Specialist RUR
Arh. Mirea Iulian

Sef proiect,
Arh. Mirea Iulian