

MEMORIU DE PREZENTARE PLAN URBANISTIC ZONAL

**Elaborare Plan Urbanistic Zonal pentru modificare reglementări
urbanistice aprobate și parcelare locuințe
Loc. Alba Iulia , str. Ion Petru Culianu nr. 2, jud. Alba**

adresa obiectiv :

Alba Iulia , str. Ion Petru Culianu nr. 2, jud. Alba

beneficiar :

Olcari Eniko, Dan Bogdan Ioan

proiectant :

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

Bdul. Revolutiei 1989 14 Bl. B3 Ap. 22/A, Alba Iulia, jud. Alba

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	

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 reglementări urbanești aprobate și parcelare locuințe

Beneficiari: Olcar Eniko, Dan Bogdan Ioan

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

Coordonator proiect: arh. Florin Radac

Specialist RUR: arh. Florin Radac

Data elaborării proiect: dec 2025

Număr proiect: 116/2025

Certificat de urbanism nr: 1555/14.10.2025 emis de Primăria Alba Iulia

Aviz de Oportunitate nr: 44 din 2025 emis de Primăria Alba Iulia

Adresă obiectiv: Str. Ion Petru Culianu nr.2, 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 documentație de urbanism este parcelarea și reglementarea unor parcele de teren aflate între str. Ion Petru Culianu și str. Baba Novac (reglementată urbanistic prin PUZ – Schit Seigau aprobat ca UTR L1), pentru construirea unor imobile cu funcțiunea de locuințe unifamiliale. Se dorește modificare suprafeței minime a parcelei la min. 600mp/ parcelă..

Sunt propuse prin această documentație 3 parcele pentru locuințe unifamiliale cu suprafețe de min. 600mp. Modul de construire se dorește a fi izolat.



Arhitect Șef
Alexandru DAMIAN



DIRECȚIA DE URBANISM ȘI ÎNĂLĂȚAREA TERITORIILOR – SERVICIUL URBANISM
Primăria Municipiului Alba Iulia, Str. Căminarilor Nr. 5A, Alba Iulia, Județul Alba, 510134
Date cu caracter personal prelucrate cu respectarea principiilor de protecție a datelor personale (GDPR) și a legislației în vigoare
Internet: www.alba.ro E-mail: office@alba.ro
Facebook: www.facebook.com/primariaalbaia



Prin avizul de oportunitate nr. **44/2025** a fost extinsă zona de reglementare conform anexei 1 din Avizul de Oportunitate.

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 și conform P.U.Z. aprobat cu HCL 195/2013 este teren constructibil, având categoria de folosință arabil.

UTR= UTR L1 – *Subzona locuințelor individuale joase cu confort sporit cu maxim D+P+1+M/S+P+1 și parcela de teren mai mare sau egala cu 1000mp.*

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: 1555/14.10.2025 emis de Primăria Alba Iulia

Aviz de Oportunitate nr: 44 din 2025 emis de Primăria Alba Iulia

Extras de CF: 109429 și 109428 și a fost extins prin terenurile CF. Nr.

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; HCL 195/2013
- 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 **2021mp** (cerută prin Avizul de Oportunitate nr: 44 din 2025 emis de Primăria Alba Iulia) și se identifică prin:

- CF. Nr. 109429 și 109428 suprafața de **=2021mp** (teren care a generat P.U.Z.)
- A fost extins prin terenurile CF. Nr. _____ suprafața de= _____mp

Identificarea și folosința terenurilor la data elaborării actualului P.U.Z. sunt prezentate în planșa **A4 – Situația existentă**, iar regimul juridic, proprietatea asupra terenurilor, în planșa **A7 – 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 partea vestică a orașului Alba Iulia, zona Schit Seigău și a fost reglementată în anii 2010 prin P.U.Z. Extindere perimetru intravilan Alba Iulia, unde a fost reglementată ca zona L1 - Subzona locuințelor individuale joase cu confort sporit cu maxim D+P+M/S+P+1 și parcela de teren mai mare sau egala cu 1000mp.

În anii care au urmat, această zonă s-a dezvoltat și a fost studiată prin alte documentații de urbanism prin care s-au detaliat și modificat parțial reglementările existente în privința parcelei minime. Terenul studiat nu a fost cuprins în aceste documentații și a rămas cu reglementările inițiale.

În prezent, această zonă este în proporție de 70% liberă, iar în viitor se dorește un proces de urbanizare început cu planurile urbanistice de parcelare aprobate anterior.

Sunt propuse prin această documentație 3 parcele pentru locuințe unifamiliale cu suprafețe de min. 600 mp. Modul de construire se dorește a fi izolat..

Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Terenul care face obiectul investiției este situat în intravilan, în zona vestică a

Municipiul Alba Iulia, în zona Schit Șeigău, județul Alba, , numere cadastrale: 109429 și 109428 carte funciară 109429 și 109428, cu suprafață de **2021mp**.

În urma consultării populației suprafața reglementată a crescut cu terenurile având CF _____ cu o suprafață de _____ la un total de _____.

Pe latura nordică este o parcelă privată, iar la vest și sud de strada Ion Petru Culianu. 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 unifamiliale cu densitate mică.

Potențial de dezvoltare

În prezent, această regiune găzduiește facilități de locuire, având o zonă ramasă liberă

În prezent, această zonă este în proporție de 70% liberă, iar în viitor se dorește un proces de urbanizare coerent, proces început cu planurile urbanistice de parcelare aprobate anterior

2.2. Încadrarea în localitate

Poziția zonei față de intravilanul localității

Ca poziție față de Mun. Alba-Iulia, zona studiată este localizată în parteavestică a orașului, în zona Schit –Șeigău și este delimitată de:

- la est – domeniul privat – str. construcții existente și terenuri libere
- la vest – domeniul privat – str. Ion Petru Culianu
- la nord – domeniul public – parcelă privată
- la sud – domeniul public – str. Ion Petru Culianu

Prin avizul de oportunitate nr. **44/2025** a fost extinsă zona de reglementare conform anexei 1 din Avizul de Oportunitate.

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 urbanistică, 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

MORFOLOGIA AMPLASAMENTULUI: – Din punctul de vedere al geomorfologiei majore, municipiul ALBA IULIA și implicit amplasamentul cercetat se încadrează în aria depresionară a CULOARULUI MUREȘULUI care, prin segmentele sale, cunoscute sub numele de: CULOARUL ORAȘTIEI și respectiv, CULOARUL ALBA IULIA–TURDA, separă local PODIȘUL SECASELOR

(subunitate a DEPREIUNIILOR COLINARE A TRANSILVANIEI) de extremitatea sudică și sud-estică a M-ilor METALIFERI – TRASCAU (unitati montane ale APUSENILOR de SRD).

Strict, amplasamentul în cauză se încadrează în zona de pod a terasei medii a râului MUREȘ [(t2), cu altimetrie relativă de cca 18–25.00m]; terasă dezvoltată în versantul adiacent drept al râului MUREȘ și care, după detasarea sa sub aspect geomorfologic, a fost vizibil fragmentată și remodelată de râul AMPOI și de o serie de alți afluenți locali (via minore) cu regim hidrologic semipermanent–torential.

Amplasamentul obiectivului proiectat prezintă o articulare de suprafețe cvasi-plane și sub-orizontale, și are un grad bun de stabilitate generală și locală – din punctul de vedere al potențialului de degradare prin declanșarea sau reactivarea de alunecări de teren și/sau de apariție a altor fenomene geomorfologice distructive (prabușiri de teren, eroziuni intense – longitudinale și/sau transversale, spalări în suprafață excesive, inundatii etc.).

Evident, viitoarele lucrări de sistematizare/resistematizare verticală a amplasamentului vor fi astfel proiectate și executate încât să conserve gradul bun de stabilitate generală și locală a acestuia și, în același timp, să asigure colectarea și drenajul corect/optim al apelor meteorice.

Hidrografia și hidrogeologia zonei

HIDROGRAFIA ȘI HIDROGEOLOGIA AMPLASAMENTULUI: – Cel mai important curs de apă din zona este râul MUREȘ care, împreună râurile AMPOI și SEBEȘ ca principalii săi afluenți locali (astfel, localitatea Alba Iulia este considerată nod hidrografic) și cu o serie de alți tributari minori de rang inferior, drenează întreaga rețea hidrografică, cu caracter permanent și/sau semi-permanent–torential.

În zona amplasamentului, apele subterane se organizează ca acumulări freatice, cu nivel liber, de mai largă extindere, contonate fiind în baza aluviunilor grosiere ale terasei, la contactul lor cu roca de bază cvasi-impermeabilă, la adâncimi variabile de la sub 4.00–5.00 m la peste 12.00–15.00 m de la nivelul Tn actual (cu posibilități de ridicare a nivelului lor hidrostatic cu cca 0.50–1.00 m, în perioadele cu pluviometrie accentuată).

Aceste ape subterane, în general, nu prezintă față de elementele de beton și/sau beton armat ale construcțiilor, cu care vin în contact, un posibil caracter agresiv (cu totul sporadic s-au interceptat ape cu agresivitate general acidă și/sau sulfurosă, de intensitate foarte slabă).

În cazul de față, în condițiile de fundare preconizate se consideră că apele subterane din cadrul amplasamentului nu vor afecta, permanent sau secvențial, fundațiile obiectivelor nou-proiectate și nici eventualele lor zone cu regim de subsol/demisol; zonele menționate se vor hidroizola contra apelor de infiltrație și vor fi prevăzute cu pardoseli din beton și racorduri la canalizare..

Seismicitatea

În conformitate cu prevederile CODULUI DE PROIECTARE SEISMICĂ, indicativ P 100-1/2013, amplasamentul în cauză se caracterizează prin valoarea $a_g = 0.10g$ (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 $T_c = 0.7$ 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

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 Baba Novac și str. Iancu Jianu care au legătură directă cu strada Ion Petru Culianu.

Accesul auto și pietonal în viitoarele proprietăți se va realiza prin intermediul străzii existente, Ion Petru Culianu.

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

Capacități de transport, greutate în fluența circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități

În zonă predominant este transportul rutier. Cea mai apropiată stație pentru de transportul în comun este la o distanță de aproximativ 600-700m. Prin intermediu acesteia sunt realizate 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: **vie. (intravilan conform. P.U.G. și P.U.Z.)**

Categoria de folosință a terenurilor din zonă: **vie, arabil și curți construcții.**

Zona este ocupată parțial cu teren construit și grădini.

Relaționări între funcțiuni

Conf. P.U.G. Alba Iulia aprobat cu HCL 158/2014 și conform P.U.Z. aprobat cu HCL 195/2013 este teren constructibil, zona studiată prin prezentul P.U.Z. este parte integrantă din **UTR –L1**:

UTR= UTR L1 – Subzona locuințelor individuale joase cu confort sporit cu maxim $D+P+1+M/S+P+1$ și parcela de teren mai mare sau egală cu 1000mp.

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

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Fondul construit este relativ nou, datând în mare parte din anii 2010-2020, locuințele unifamiliale construite în ultimii 10-15 ani. Aproximativ 70% din zonă este neconstruită.

Conf. P.U.G. Alba Iulia:

- **UTR = L1** - POT max = 25% și CUT max = 0,5

Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

În zona studiată conform P.U.G. Alba Iulia și P.U.Z. Schit-Șeigău au fost prevăzute zone destinate dezvoltării locuințelor unifamiliale. Prin P.U.G. și P.U.Z. au fost reglementate zone de servicii și locuire în zona studiată extinsă.

Asigurarea cu spații verzi

Se propune amenajarea unei zone verzi cu un procent min de 25% pe fiecare parcelă nou propusă și plantarea de arbori și arbusti, min. 1 la 50 de mp de suprafață verde.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Zona nu prezintă riscuri naturale.

Principalele disfuncționalități

Circulații :

- Strada Ion Petru Culianu – stradă privată nu este amenajată conform normelor legale, drum pietruit fără zonă pentru pietoni – reglementată urbanistic.

- Strada Baba Novac – stradă privată nu este amenajată conform normelor legale, drum pietruit fără zonă pentru pietoni– reglementată urbanistic.

Fond construit și utilizarea terenului:

- Fondul construit este omogen fiind alcătuit din locuințe unifamiliale în regim izolat, cuplat.

Probleme de mediu:

- Lipsa unor trotuare amenajate și a unor zone verzi care nu sunt întreținute corespunzător.

2.6. Echiparea 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 de 0,4kv, parțial subterană.

2.7. Probleme de mediu

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

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

Nu a fost realizată momentan.

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

Avizul de urbanism a fost emis cu următoarele condiționări:

- Zona care va fi reglementată va respecta Anexa la prezentul AO și vor stabili reglementări detaliate, inclusiv posibilitatea de parcelare a imobilelor din zonă în vederea utilizării raționale a resursei de teren.
- În cazul în care proprietarii terenurilor adiacente nu doresc reglementarea terenurilor proprietate privată, prin documentația de urbanism se vor marca corespunzător aceste imobile și se va specifica posibilitatea de reglementare detaliată prin documentații de urbanism viitoare.
- Se vor prelua reglementările din zona funcțională L1M din PUZ aprobat cu articolul 8 al HCL 159 din 2013.
- Se va detalia planul de implementare cu descrierea etapelor necesare dezvoltării circulațiilor și a extinderii rețelelor tehnico-edilitare.

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 aferenta PUZ-lui.

A fost executat un studiu geotehnic preliminar aferent fazei PUZ.

Stratificația terenului

Prin coroborarea acestor date, pe amplasamentul în cauză s-a evidențiat o stratificație simplă, relativ uniformă și cvasi-orizontală, a cărei succesiune verticală se prezintă astfel:

- în suprafață, apare un strat de sol vegetal argilos, negru-cafeniu la cenușiu, tare, cu răspândire cvasi-generală și grosimi de cca 0.80–0.90 m;
- sub adâncimea menționată, până la cca 5.50 m, apar o serie de depozite aluvionare, cu granulometrie fină, “orizontul acoperitor al terasei”, constituite local din: argile prafoase, argile nisipoase, argile prafoase-nisipoase și prafuri nisipoase-argiloase, cu carbonați (venule și/sau concrețiuni mărunte), cafeniu-galbui la brun-ruginii, plastic vâtoase;
- la partea inferioară a profilului, apar aluviniile grosiere ale terasei, constituite din: pietrișuri cu nisip și bolovăniș, cenușii, ușor umede, cu indeseare medie mare și care, reazuesc direct pe stratul de rocă de bază supra-consolidată.

Stratificația superficială a terenului, anterior descrisă (simplă, relativ uniformă și cvasi-orizontală), se poate urmări pe “fișele de stratificație ale forajelor geotehnice de control F.1–2”, anexate prezentului studiu geotehnic, ca piese grafice ilustrative (la care s-a atașat, sub forma tabelară, valorile parametrilor geotehnici ai terenurilor interceptate).

Nivelul apei subterane

În zona amplasamentului, apele subterane se organizează ca acumulări freatice, cu nivel liber, de mai largă extindere, contonate fiind în baza aluviunilor grosiere ale terasei, la contactul lor cu roca de bază cvasi-impermeabilă, la adâncimi variabile de la sub 4.00–5.00 m la peste 12.00–15.00 m de la nivelul T_n actual (cu posibilități de ridicare a nivelului lor hidrostatic cu cca 0.50–1.00 m, în perioadele cu pluviometrie accentuată).

Aceste ape subterane, în general, nu prezintă față de elementele de beton și/sau beton armat ale construcțiilor, cu care vin în contact, un posibil caracter agresiv (cu totul sporadic s-au interceptat ape cu agresivitate general acidă și/sau sulfurosă, de intensitate foarte slabă).

În cazul de față, în condițiile de fundare preconizate se consideră că apele subterane din cadrul amplasamentului nu vor afecta, permanent sau secvențial, fundațiile obiectivelor nou-proiectate și nici eventualele lor zone cu regim de subsol/demisol; zonele menționate se vor hidroizola contra apelor de infiltrație și vor fi prevăzute cu pardoseli din beton și racorduri la canalizare..

Seismicitatea

În conformitate cu prevederile CODULUI DE PROIECTARE SEISMICĂ, indicativ P 100-1/2013, amplasamentul în cauză se caracterizează prin valoarea $a_g = 0.10g$ (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 $T_c = 0.7$ 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:

STRATUL DE FUNDARE: – Strat superficial al aluviunilor cu granulometrie fină, constituite local din: argile prafoase/argile nisipoase, cu carbonați (venule și/sau concrețiuni mărunte), cafenii-gălbui la brun-roșcate, plastic vâtoase.

ADÂNCIMEA DE FUNDARE: – Se va preciza de către proiectantul de rezistență – din considerații constructive și/sau de sistematizare verticală; din punct de vedere geotehnic se estimează realizarea unei adâncimi de fundare de cca 0.90–1.00 m de la nivelul Ts/Tn actual.

CAPACITATEA PORTANTĂ: – În conformitate cu prevederile STAS 3300/2-85 se precizează valoarea presiunii convenționale de bază (specifică pentru lățimi de fundare $B = 1.00$ m și adâncimi de fundare $D = 2.00$ m): $P_{conv.} = 330$ kPa. [Proiectantul structurist urmând a efectua: corecțiile (C_b) și (C_d) pentru lățimi de fundare (B) și adâncimi de fundare (D) diferite de 1.00 și respectiv 2.00 m (pentru presiunea convențională) și verificările la stările limită de capacitate portantă pe care le consideră necesare (conform NP 112–14)].

3.2. Prevederi ale PUG

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

UTR= UTR L1 – *Subzona locuințelor individuale joase cu confort sporit cu maxim $D+P+M/S+P+1$ și parcela de teren mai mare sau egala cu 1000mp conf. P.U.Z. aprobat prin HCL 195/2013.*

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

- **UTR = L1**
- POT max = 25% și CUT max = 0,5

3.3. Valorificarea cadrului natural

Cadrul natural prezintă o amplasare deosebită având perspectivă asupra orașului.

3.4. Modernizarea circulației

Organizarea circulației rutiere și a transportului în comun

Prin modernizarea străzilor împreună cu rezolvarea unei legături între cele două străzi, se poate îmbunătăți substanțial traficul din zonă.

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, Ion Petru Culianu și Baba Novac.

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 **L1** unde sunt permise construcții rezidențiale unifamiliale cu un regim maxim de înălțime $D+P+1+M/S+P+1$

Prin proiect se propune reglementarea unei porțiuni în **L1M** unde este preluat regulamentul din PUZ – Schit Seigău aferent zonei funcționale **L1M**.

În reglementările făcute prin acest Plan Urbanistic Zonal se propune:

- **Zona L1M-** Zona locuințelor individuale propuse și parcela cu teren mai mare sau egală cu 600mp.

Rh max = $D+P+M/S+P+1$ (conform P.U.Z.)

- POT max = 30% dar suprafața construită nu poate depăși mai mult de 400mp și gradul de mineralizare de 40%.
- CUT max = 0,6 dar suprafața desfășurată nu poate depăși 600mp.

Funcțiuni admise:

- locuințe individuale cu maxim S+D+P+M sau S+P+1 etaje
- spații verzi amenajate
- parcaje la sol

Funcțiuni admise cu condiționari:

- trei anexe ale locuințelor care nu produc dezagregamente: garaj cu maxim 3 autoturisme, magazie, bucatărie de vară, piscină, filigorie și altele asemenea cu condiția respectării indicilor urbanistici.
- se admit cu autorizare directă clădiri destinate locuirii și funcțiilor complementare ce ocupă maxim 150mp în cadrul clădirii, cabinete medicale individuale, birouri de proiectare cabinete de avocatură, și alte servicii profesionale, grădina cu 2 grupe, afterschool cu maxim 20 de copii.
- se admit cu detalierea funcțiilor prin PUD pensiuni și funcțiuni complementare locuirii care exced prevederile aliniatului anterior.

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. Ion Petru Culianu și Baba Novac

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 (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 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).

Organizarea sistemelor de spații verzi

Se propune amenajarea unei zone verzi cu un procent min de 25% pe fiecare parcela nou propusă și plantarea de arbori și arbusti, min. 1 la 50 de mp de suprafață verde. Zona gradină de față care se va amenaja peisajer având min. 25% spații verzi.

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 cailor de comunicație și a rețelilor edilitare majore

Se propune etapizat realizarea de trotuare pe străzile Ion Petru Culianu și Baba Novac, 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 cicliști, trotuarele și spațiile verzi din cadrul poștelor transversale ale drumurilor mai sus menționate să devină domeniu public – nu e 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 destinat construcțiilor va rămâne în proprietate privată.

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:** 1555/14.10.2025 emis de Primăria Alba Iulia
- **Aviz de Oportunitate nr:** 44 din 2025 emis de Primăria Alba Iulia
- Extras de CF: 109429 și 109428 - Documentația topografică cu viza cadastrală
- A fost extins prin terenurile CF. Nr. _____
- Avize solicitate prin certificatul de urbanism faza PUZ
- Documentație tehnică pentru căile rutiere

Întocmit,
Specialist RUR
Arh. Florin Radac