

## MEMORIU DE PREZENTARE PLAN URBANISTIC ZONAL

### ELABORARE P.U.Z. – PENTRU MODIFICĂRI REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VEDEREA SCHIMBULUI DE DESTINAȚIE PARȚIAL DIN LOCUINȚĂ ÎN SPAȚIU PENTRU SERVICII MEDICALE

adresa obiectiv :

**Loc. Alba Iulia , str. Iancu Jianu, nr.8, Alba Iulia, judetul Alba**

beneficiar :

**Moldovan Ionuț Mihai**

strada Iancu Jianu, nr.8, Alba Iulia, judetul Alba

sef proiect:

**S.C. ARENCO GROUP S.R.L.**

Str. Basmului nr. 18, Alba Iulia, jud. Alba

proiectant :

**S.C. CONCEPT ARKTECH S.R.L.**

Str. Pinului nr. 12, Alba Iulia, jud. Alba

## LISTA DE SEMNATURI

| semnături :                 | nume :                     |       |
|-----------------------------|----------------------------|-------|
| sef proiect P.U.Z.<br>..... | : arh. Romanitan Alexandru |       |
| speciaist RUR               | : arh. Curea Spiridon      | ..... |
| coordonator proiect         | : arh. Lupean Andrei       | ..... |
| desenat arhitectura         | : arh. Lupean Andrei       | ..... |
| specialist CFDP             | : ing. Florin Gavrilă      | ..... |
| specialist Topografie       | : ing. Gheorghe Natrapeiu  | ..... |



## *BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE*

### *MEMORIU DE PREZENTARE AFERENT P.U.Z.*

#### **1. INTRODUCERE**

- 1.1. Date de 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. Incadrarea in zona | U.01 |
| 2. Incadrarea in PUG  | U.02 |
| 3. Situatia existenta | U.03 |

|                                                      |      |
|------------------------------------------------------|------|
| 4. Reglementari urbanistice existente                | U.04 |
| 5. Reglementari urbanistice propuse-zonificare       | U.05 |
| 6. Reglementari urbanistice-posibilitate de mobilare | U.06 |
| 7. Retele edilitare                                  | U.07 |
| 8. Regimul juridic                                   | U.08 |
| 9. Analiza foto                                      | U.09 |



**ARENCO GROUP SRL**  
architecture, engineering, construction, real estate

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1.1. Date de recunoaștere a documentației:

**Denumire proiect:** ELABORARE P.U.Z. – PENTRU MODIFICĂRI REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VEDEREA SCHIMBULUI DE DESTINAȚIE PARȚIAL DIN LOCUINȚĂ ÎN SPAȚIU PENTRU SERVICII MEDICALE

**Beneficiar:** : MOLDOVAN IONUȚ MIHAI

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

**Proiectant specialitate:** S.C. Concept Arktech S.R.L. - Alba Iulia

**Coordonator proiect:** arh. Romanitan Alexandru

**Proiectant specialitatea urbanism:** arh. Curea Spiridon

**Specialist RUR:** arh. Curea Spiridon

**Data elaborării proiect:** Iunie 2025

**Număr proiect:** 130/2025

**Certificat de urbanism nr:** 430 din 02/04/2023 emis de Primaria Alba Iulia

**Aviz de Oportunitate nr:** 37 din 08.08.2025 emis de Primaria Alba Iulia

**Adresă obiectiv:** Alba Iulia, Str. Iancu Jianu, nr.8., Alba Iulia, judetul 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 – edilitară pentru zona aflată în studiu.

Obiectul prezentei documentații de urbanism este reglementarea unei parcele de teren aflate între strazile Iancu Jianu și Septimiu Albinei cu acces din str. Iancu Jianu (reglementate urbanistic prin PUZ aprobat cu HCL 195 din 28/06/2013 art.8 - EXTINDERE PERIMETRU INTRAVILAN ALBA IULIA ZONA ȘEIGĂU SCHIT SI ZONA TERASA VIILOR PODEI).

pentru modificarea reglementărilor existente în vederea schimbului de destinație parțial din locuință în spațiu pentru servicii medicale.

Prin avizul de oportunitate nr. 37 din 08.08.2025 a fost stabilită zona de reglementare, cât și zona de studiu.

#### **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 PUZ aprobat cu HCL 195 din 28/06/2013

• **UTR= UTR LM1-** zona locuințe individuale cu clădiri de tip urban D+P+M/S+P+1E , în regim de construire izolat, cuplat

### 1.3. Surse de documentare

**Certificat de urbanism nr:** 430 din 02/04/2025 emis de Primaria Alba Iulia

**Aviz de Oportunitate nr:** 37 din 08.08.2025 emis de Primaria Alba Iulia

**Extras de CF:**89763

#### ***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;
- Date culese pe teren privind rețelele de infrastructură;

#### ***Date statistice***

Terenul ce a generat PUZ-ul are o suprafata de 600mp. Suprafata zonei reglementate si de studiu a fost reglementata prin Avizul de Oportunitate nr:37 din 2025 emis de Primaria Alba Iulia si se identifica prin:  
CF. Nr. 89763, suprafata de= 600 mp (teren care a generat P.U.Z.)

Identificarea si folosinta terenurilor la data elaborarii actualului P.U.Z. sunt prezentate in plansa **U.03 – Situatia existenta**, iar regimul juridic, proprietatea asupra terenurilor, in plansa **U.04 – Proprietatea asupra terenului**.

Statistica cererilor de locuințe și funcțiuni complementare este motivul de susținere al noii investiții.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **2.1. Evolutia zonei**

#### **Date privind evolutia zonei**

Amplasamentul studiat se află, din punct de vedere urbanistic în - UTR LM1 pe strada Iancu Jianu, unde PUG-ul permite locuinte individuale in regim de construire individual, cuplat cu regim de inlatime **D+P+M/S+P+1E**) niveluri.

In momentul de fata, pe terenul studiat se află o construcție care are funcțiunea de locuință în suprafată de 150mp. Beneficiarul dorește schimbarea parțială a destinației din locuință în spațiu pentru servicii medicale. Incinta este amenajată cu aleii pietonale, zonă de parcare și spațiu verde.

În acest context, rezultatul urbanistic propus va fi unul mai coerent, iar cladirea existentă se integrază armonios în noul peisaj urban.

#### **Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii**

Terenul care face obiectul investiției este situat în intravilan, în zona Nord -Estică a Municipiului Alba Iulia, in imediata vecinatate a Cartierului Micesti, numar CAD 89763, CF 89763, cu suprafată de 600 mp.



**ARENCO GROUP SRL**  
architecture, engineering, construction, real estate

Parcela studiată se află situată în intravilanul municipiului Alba Iulia între străzile Iancu Jianu la est strada Septimiu Albini la vest (reglementate urbanistic prin PUZ aprobat cu HCL 195 din 28/06/2013 art.8 - EXTINDERE PERIMETRU INTRAVILAN ALBA IULIA ZONA ȘEIGĂU SCHIT SI ZONA TERASA VIILOR PODEI).

În momentul de față, pe terenul studiat se află o construcție care are funcțiunea de locuință în suprafață de 150mp. Beneficiarul dorește schimbarea parțială a destinației din locuință în spațiu pentru servicii medicale. Incinta este amenajată cu aleii pietonale, zonă de parcare și spațiu verde.

Terenul care face obiectul investiției cu o suprafață de 600mp are folosința actuală: teren curți construcții și este situat conform PUG/PUZ în:

- **UTR= LM1** – zona locuințelor individuale cu clădiri de tip urban D+P+M/S+P+1E, în regim de construire izolat, cuplat și
- **UTR= Cr** – subzona căilor de comunicație (străzile propuse spre modernizare prin PUZ aprobat cu HCL 195 din 28/06/2013).

Prin acest PUZ se mențin reglementările existente în **UTR-LM1** se modifică doar funcțiunea prin schimbarea parțială a destinației din locuință în spațiu pentru servicii medicale integrat în **UTR - LM1a**.

Realizarea acestui obiectiv va contribui semnificativ la dezvoltarea zonei și la completarea funcțiunilor necesare într-un cadru urbanizat. Astfel, funcțiunea propusă nu va avea impact negativ asupra unităților teritoriale din care face parte, nici din punct de vedere economic, nici social.

### **Potential de dezvoltare**

În prezent, în această zonă predomină locuințe individuale, în regim de construire izolat sau cuplat. În acest context viitoarea investiție își propune completarea utilizărilor admise pentru a asigura dotări aferente funcțiunii de locuire prin realizarea unor servicii medicale necesare comunității și se va integra armonios în peisajul urban existent.

## **2.2. Incadrarea în localitate**

### **Poziția zonei față de intravilanul localității**

Ca poziție față de Mun. Alba-Iulia, zona studiată (conform Avizului de Oportunitate nr 37 din 2025) este localizată în vecinătatea Cartierului Micesti și este delimitată de:

- la est – domeniul public – strada Iancu Jianu
- la sud – proprietate privată – CF 76768
- la nord – proprietate privată – CF 76118
- la vest – domeniul public – strada Septimiu Albini

Prin avizul de oportunitate nr. 37 din 08.08.2025 a fost stabilită zona de reglementare cât și zona de studiu.

**Relationarea 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 apa, canalizare, canalizare pluviala, alimentare cu energie electrica, alimentare cu gaze naturale).

### **2.3. Elemente ale cadrului natural**

**Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica, relieful, reseaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale**

- Terenul studiat prezinta o declivitate pe directia sud vest – nord est, situat intre strazile Iancu Jianu si Septimiu Albini.

#### **Relieful**

Din punct de vedere climatic amplasamentul prezinta urmatoarele caracteristici:

- zona incarcarii din zapada (CR 1-1-3-2005)  $Sok=1.5 \text{ KN/mp}$
- zona incarcarii 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").

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 pluviozitate ridicata).

Aceste ape subterane, in general, nu prezinta fata de elementele de betonsi/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 apare la





**ARENCO GROUP SRL**  
architecture, engineering, construction, real estate

suprafaa 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 seismică:  $F_{ag}=0.10g$ ,  $T_c=0.7$  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.

### **2.4. Circulatia**

**Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene, dupa caz:**

Circulatia majora in zona este asigurata de strazile bine conturate si reglementate si modernizate prin PUZ aprobat cu **HCL195 din 28/06/2013** respectiv, Str. Iancu Jianu, Str. Septimiu Albini si Str. Romanița. Conform PUZ actual se preia trasa stradala existenta si modernizata atat pentru strada Iancu Jianu aflata in partea de est a terenului studiat cu un profil de 8.00m, strada din care se va face accesul la imobil, atat auto cat si pietonal pe parcela ce a generat PUZ-ul, cat si str. Septimiu Albini cu un profil de 6m.

Astfel distributia si calitatea rețelei de acces, conduce la concluzia ca rețeaua strazilor din zona studiata se inscrie intr-un sistem fluid de trafic, care va favoriza circulatia atat din interiorul zonei cat si pe acea de tranzit intre diferitele unitati urbanistice ce dezvoltă legaturi relationale cu restul orasului sau cu teritoriile aflate in afara acestuia.

**Capacitati de transport, greutate in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati**

In zona predominant este transportul rutier. Zona este deservita de transportul in comun prin trasee ce asigura legatura cu intreg orasul.

### **2.5. Ocuparea terenurilor**

**Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata**

Categoria de folosinta a terenului studiat: **curți construcții, pășune.**

Categoria de folosinta a terenurilor din zona: **arabil si curti constructii.**

Zona este ocupata in mare parte cu teren construit si gradini.

#### **Relationari intre functiuni**

Conf. conform PUZ aprobat cu HCL 195 din 28/06/2013 art.8 - EXTINDERE PERIMETRU INTRAVILAN ALBA IULIA ZONA ȘEIGĂU SCHIT SI ZONA TERASA VIILOR PODEI).

zona studiata prin prezentul P.U.Z. este parte integranta din UTR – **LM1:**

- **UTR= LM1** – zona locuintelor individuale cu cladiri de tip urban D+P+M/S+P+1E , in regim de construire izolat, cuplat

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

Fondul construit este relativ nou, datând in mare parte de la începutul anilor 2000.  
Conf. P.U.G. Alba Iulia:

**UTR = LM1** - zona locuintelor individuale cu cladiri de tip urban D+P+M/S+P+1E , in regim de construire izolat, cuplat

- POT max = 25% si CUT max = 0.75

### **Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine**

In zona studiata conform P.U.G. Alba Iulia au fost prevazute zone destinate dezvoltarii locuintelor, comerului si serviciilor.

### **Asigurarea cu spatii verzi**

In proximitatea sitului studiat, la aproximativ 1 km exista parcul dendrologic Doctor Ioan Vlad precum si alte zone verzi din domeniu public, destinat locuitorilor zonei ( UTR - V, V2).

### **Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine**

Zona nu prezinta riscuri naturale.

### **Principalele disfunctionalitati**

#### ***Circulatii :***

- Strada Iancu Jianu – modernizata, cu profil de 8 m.
- Strada Septimiu Albini – modernizată, cu profil se 6m

#### ***Fond construit si utilizarea terenului:***

- Fondul construit nu este omogen, slab densificat, fiind alcatuit din locuinte unifamiliale in regim izolat, cuplat.
- Marea majoritate a cladirilor au fost construite in anii 2000.

#### ***Probleme de mediu:***

- lipsa vegetatiei inalte si medii in zona
- terenuri neingrijite pline de vegetatie salbatica

## **2.6. Echiparea edilitara**

### ***2.6.1. Alimentarea cu apa, canalizare si gaze naturale***

In zona exista retea de alimentare cu apa potabila si canalizare si retea de gaze natural, rețea de energie electrică, la care imobilul studiat este bransat.

### ***2.6.2. Alimentarea cu energie electrica***

In zona exista retea de alimentare cu energie electrica la care imobilul studiat este bransat.

## **2.7. Probeme de mediu**



**ARENCO GROUP SRL**  
architecture, engineering, construction, real estate

Zona nu prezinta poluare, fiind un teren optim pentru amplasarea locuintelor individuale si colective.

***Relatia cadrulul natural – cadrul construit***

Nu sunt prevazute niciun fel de masuri de reabilitare a terenului, neexistand din acest punct de vedere disfunctii majore.

***Evidentierea riscurilor naturale si antropice***

Nu este cazul.

***Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii tehnico edilitare, ce prezinta riscuri in zona***

Nu este cazul.

***Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie***

Asupra imobilului este instituit un regim urbanistic special: Terenul studiat se afla in zona de protectie a magistralei de gaz.

***Evidentierea potentialului balnear si turistic – dupa caz***

Nu este cazul.

**2.8. Optiuni ale populatiei**

***Puncte de vedere ale populatiei***

*La momentul actual nu a fost inca realizata consultarea populatiei.*

***Puncte de vedere ale administratiei publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistica a zonei***

Avizul de oportunitate a fost emis cu urmatoarele condionari:

*Imobilul carea agenerat PUZul se invecineaza cu alt PUZ aflat in faza de consultare publica, avand AO nr. 37 din 08.08.2025, strada Inacu Jianu, nr.8.*

*Se va reglementa zona cuprinsa în anexă- teritoriul PUZ-initial aprobate cu posibile modificări punctuale care să permită realizarea investiției dorite dar care sa nu modifice caracterul zonei existente, si care sa nu creeze disfuncționalități în conextul urban*

***Punct de vedere al elaboratorului documentatiei privind solicitarile beneficiarului si felul cum urmeaza a fi solutionate acestea in cadrul PUZ***

In urma analizei situatiei existente si a prevederilor PUG existent, precum si a tendintelor naturale de dezvoltare manifestate, se estimeaza ca posibila dezvoltarea in perimetrul studiat a unei zone destinata locuintelor si dotarilor aferente.

### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

**3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

S-a executat o ridicare topografica la scara 1/500 pentru zona aferenta PUZ-lui.

Nu au fost executate studii geotehnice la faza aceasta.

***Stratificatia terenului***

*Nu a fost inca realizat studiul geotehnic.*

**Nivelul apei subterane**

*Nu a fost inca realizat studiul geotehnic.*

**Seismicitatea**

*Nu a fost inca realizat studiul geotehnic.*

**Adâncimea de înghet**

*Nu a fost inca realizat studiul geotehnic.*

**Conditii de fundare:**

*Nu a fost inca realizat studiul geotehnic.*

**3.2. Prevederi ale PUG**

Zona studiata este situata in intravilanul Mun. Alba-Iulia, face parte din categoria terenurilor construibile:

● **UTR = UTR LM1-** zona locuintelor individuale cu cladiri de tip urban D+P+M/S+P+1E , in regim de construire izolat, cuplat *conform* PUZ aprobat cu HCL 195 din 28/06/2013 art.8 - EXTINDERE PERIMETRU INTRAVILAN ALBA IULIA ZONA ȘEIGĂU SCHIT SI ZONA TERASA VIILOR PODEI).

- POT max = 25% si CUT max = 0.75

**Funcțiuni admise:**

- locuinte individuale si anexe aferente D+P+M/S+P+1E, in regim de construire izolat sau cuplat

**Funcțiuni admise cu conditionari:**

In afara de constructiile de locuinte zona poate primi si constructii cu alta destinatie, dar obligatoriu compatibile cu locuirea, complementare acesteia, OBLIGATORIU LA PARTERUL LOCUINTEI. Se admit alte functiuni la parterul sau parterul si etajul locuintelor amplasate dispersat:

- unitati comerciale (cu marfuri de folosinta zilnica ) alimentara si nealimentara max 70% din suprafata parterului.);
- servicii care nu produc prin activitatea lor zgomot, vibratii sau impurifica apa, aerul, solul ( profesii liberale –activitati personale, coafor, frizerie , croitorie, reparatii, max 70% din suprafata parterului.);
- cabinet medical, punct farmaceutic ( max 70% din ad<200mp.);
- crese (la parterul sau parterul si etajul locuintelor - max 70% din ad.<200mp).

**Funcțiuni interzise:**

Interdictia permanenta de construire poate fi ridicata odata cu incetarea cauzei care a determinat instituirea ei. Aceasta interdictie se refera la:

- Inderdictie de construire pe fasia de teren aflata la aliniament notata in <m >pe plansa de REGLEMENTARI A2si A3 la fiecare caz in parte reprezentand fasia de protectie sanitara a locuirii si a celorlalte functiuni admise fata de drumul public, in functie de conformatia parcelelor;
- Inderdictie de construire fasia de teren aflata in fata aliniamentului, evidentiata in plansa de REGLEMENTARI 3/2 si 3/3 la fiecare caz in parte ,reprezentand terenul necesar realizarii sau extinderii drumului public;



**ARENCO GROUP SRL**  
architecture, engineering, construction, real estate

- functiuni comerciale si servicii, profesionale care depasesc suprafata de 200 mp si 70% din ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa ora 22.00, produc poluare;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode pentru sanatate conform Ordinului Ministerului Sanatatii 981/1994 corelat cu STAS 10009 — Acustica urbana limite admisibile ale nivelului de zgomot si SR ISO 4226 \_calitatea aerului, prin traficul generat - constructii provizorii de orice natura;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- cresterea animalelor pentru subzistenta;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacentesi schimba geometria zonei;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice;
- se interzic orice interventii de natura sa contravina caracterului general al lotizari

#### **Conditii de amplasare:**

- Cladirile se vor alinia la strazile Iancu Jianu si Septimiu Albini, retragerea fara de alinament la strada Iancu Jianu este minim 3.00 m si la strada Septimiu Albini este minim 5.00m
- Retragerea constructiilor fata de alinament are la baza ratiuni functionale, estetice sau ecologice (protectia contra zgomotelor si nocivitatilor)
- distantele minime fata de limitele laterale , posterioare , conform Codului Civil cu obligativitatea pastrarii unei distante
- de 1,90m a fatadelor cu ferestre (servitutea de vedere fata de o limita de proprietate
- minim 60 cm pt. Intretinere si interventie (cand nu are ferestre )
- distantele minime fata constructiile invecinate lateral, conform normelor sanitare de insorire cu obligativitatea pastrarii unei distante egale cu 1/2 din inaltimea celei mai inalte constructii dar nu mai mica de 3,00m.
- distantele minime fata de limita posterioara , conform normelor sanitare de insorire cu obligativitatea pastrarii unei distante de minim 1/2 inaltime a constructiei cand aceasta este amplasata in adancimea lotului
- distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu
  - acces al autospecialelor la o fatada vitrata de la drumul public
  - trecei pietonale cu latime minima de 1,5 m pt fortele de interventie

#### **Lot min:**

- Front min 15m si 600 mp pentru regim de construre cuplat, izolat

### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

Cadrul natural nu prezinta valente deosebite fiind un teren cu usoara panta de la sud la nord .

### **3.4. Modernizarea circulatiei**

#### ***Organizarea circulatiei rutiere si a transportului in comun***

Circulatia majora in zona este asigurata de strazile bine conturate si reglementate prin PUZ Aprobat cu HCL 108 din 2008 si modernizate prin PUZ aprobat cu **HCL195 din 28/06/2013** respectiv, Str. Iancu Jianu, Str.Septimiu Albini si Str. Romanița. Conform PUZ actual se preia trama stradala existenta si modernizata atat pentru strada Iancu Jianu aflata in partea de est a terenului studiat cu un profil de 8.00m, strada din care se va face accesul, atat auto cat si pietonal pe parcela ce a generat PUZul, cat si str. Septimiu Albini cu un profil de 6m.

Se prevad un numar de 3 locuri de parcare la nivelul solul, necesare deserviri noi funcțiuni propuse, acestea vor fi accesibile prin aleile pavate.

Zona este deservita de transportul in comun prin trasee ce asigura legatura cu intreg orasul.

#### ***Organizarea circulatiei feroviare***

Nu este cazul.

#### ***Organizarea circulatiei navale***

Nu este cazul.

#### ***Organizarea circulatiei aeriene***

Nu este cazul.

#### ***Organizarea circulatiei pietonale***

Circulatia pietonala se desfasoara pe cele 2 trotuare amenajate de pe strada Iancu Jianu cat si pe trotuarul de pe strada Septimiu Albini si bineințeles pe celelalte alei pietonale realizate la toate accesele carosabile din zonă.

### **3.5. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici**

Obiectul prezentei documentatie de urbanism este modificarea reglementări urbanistice în vederea schimbului de destinație parțial din locuință în spațiu pentru servicii medicale.

Terenul care face obiectul investiției este situat în intravilan, în zona Nord -Estică a Municipiului Alba Iulia, in imediata vecinatate a Cartierului Micesti, numar CAD 89763, CF 89763, cu suprafață de 600 mp.

Parcela studiată se află situată în intravilanul municipiului Alba Iulia între străzile Iancu Jianu la est strada Septimiu Albini la vest (reglementate urbanistic prin PUZ aprobat cu HCL 195 din 28/06/2013 art.8 - EXTINDERE PERIMETRU INTRAVILAN ALBA IULIA ZONA ȘEIGĂU SCHIT SI ZONA TERASA VIILOR PODEI).

In momentul de fata, pe terenul studiat se află o construcție care are funcțiunea de locuință în suprafață de 150mp. Beneficiarul dorește schimbarea parțială a destinației din locuință în spațiu pentru servicii medicale.Incinta este amenajată cu aleii pietonale, zonă de parcare și spațiu verde.

Locuința existentă pe parcelă este formată dintr-un singur corp de clădire, se afla pe strada Iancu Jianu nr.8, având deschidere la două străzi (strada Iancu Jianu din care



**ARENCO GROUP SRL**  
architecture, engineering, construction, real estate

se face accesul si strada Septimiu Albini) conform reglementărilor Planului Urbanistic Zonal (PUZ), aprobat se află situate în UTR- LM1.

Prin acest PUZ se mențin toate reglementările prevăzute în PUZ aprobat cu HCL195 din 28/06/2013 modificându-se doar destinația construcției din locuință în schimbarea parțială a destinației în spațiu pentru servicii medicale notat cu **UTR-LM1a**.

Sunt premise locuințe individuale joase cu cladiri de tip urban –cu un regim maxim de inaltime de **D+P+M/S+P+1E**  
POT. max = 25% si CUT. max = 0.75

Prin proiect se propune reglementarea zonei conform AO nr 37/2025 in subzona **LM1a** unde sunt premise realizarea locuintelor individuale cu dotari aferente.

### **In reglementarile facute prin acest Plan Urbanistic Zonal se propune:**

Conform Aviz de Oportunitate nr. 37 din 2025 , terenul va fi reglementat in alta zona functionala:

**UTR = LM1a** -zona rezidentiala cu cladiri de tip urban -locuinte individuale cu, **D+P+M/S+P+1E** in regim de construire izolat sau cuplat  
POT. max = 25% si CUT. max = 0.75

#### **Funcțiuni admise:**

- locuinte individuale

#### **Funcțiuni admise cu conditionari:**

In afara de constructiile de locuinte zona poate primi si constructii cu alta destinatie , dar obligatoriu compatibile cu locuirea , complementare acesteia, **OBLIGATORIU LA PARTERUL LOCUINTEI** .

Se admit functiuni la parterul locuintelor amplasate dispersat :

- unitati comerciale ( cu marfuri de folosinta zilnica ) alimentara si nealimentara max 70% din suprafata parterului.)
- servicii care nu produc prin activitatea lor zgomot , vibratii sau impurifica apa , aerul , solul ( profesii liberale –, activitati personale , coafor , frizerie ,croitorie ,reparatii)
- dispensar sau cabinet medical
- crese

#### **Funcțiuni interzise:**

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

Stabilite pentru riscuri tehnologice si pe baza normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei). Interdictia permanenta de construire poate fi ridicata odata cu incetarea cauzei care a determinat instituirea ei.

- conversia locuintelor existente din cladirile colective in alte functiuni sau construirea unor locuinte colective mixtate cu alte functiuni cu exceptia celor specificate mai sus
- utilizarea spatiilor pentru depozite, alimentatie publica si alte activitati de natura sa incomodeze locuintele; functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc 70% din ADC parter , genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa ora 22.00, produc poluare.
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode pentru sanatate conform Ordinului Ministerului Sanatatii 981/1994 corelat cu STAS 10009 – Acustica urbana limite admisibile ale nivelului de zgomot si SR ISO 4226 – calitatea aerului, prin traficul generat - constructii provizorii de orice natura;
  - activitati productive;
  - constructii provizorii de orice natura;
  - depozitare en gros sau mic-gros;
  - depozitari de materiale re folosibile;
  - platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
  - depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
  - autobaze;
  - statii de intretinere auto;
  - lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile invecinate;
  - ori ce lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora.

**Lot min:**

- lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu :
  - **Locuinte individuale:**
    - Regim de contruire izolat: 12 m
    - Regim de construire cuplat: 12 m
- suprafata să fie mai mare sau egală cu:
  - **Locuinte individuale:**
    - Regim de contruire izolat: 600 mp
    - Regim de construire cuplat: 600 mp

### **3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare**

#### **3.6.1 Alimentarea cu apa**

Alimentarea cu apa se va realiza prin racord la rețeaua stradala existenta la care imobilul este branșat

#### **3.6.2 Canalizarea apelor uzate menajere**

Evacuarea apelor menajere se va realiza prin racordul la rețeaua de canalizare stradala existenta la care imobilul este branșat.

#### **3.6.3 Alimentarea cu energie electrica**

Alimentarea cu energie electrică se realizeaza prin racord la rețeaua de joasă tensiune existenta la care imobilul este branșat.





**ARENCO GROUP SRL**  
architecture, engineering, construction, real estate

#### **3.6.4 Telecomunicatii**

Obiectivul se va racorda la retelele de telecomunicatii pe baza comenzii lansate de beneficiar la un operator de specialitate care ii va asigura cerintele conform temei.

#### **3.6.5 Incalzirea**

Incalzirea spatiilor nou create se va face prin intermediul centralelor termice proprii care functioneaza pe combustibil gazos, sau sisteme alternative de incalzire.

#### **3.6.6 Alimentarea cu gaze naturale**

Alimentarea cu gaze naturale se realizeaza prin racord la rețeaua de joasă presiune existenta in zona la care imobilul este branșat.

#### **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. Protectia mediului**

#### ***Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare***

Inlocuirea actualei folosinte a terenurilor cu functiunea de locuire conduce inevitabil la o crestere a factorilor de risc intr-o posibila poluare.

Totusi, tinand seama de tehnologiile tot mai performante privind alimentarea cu energie termica, centralele termice automatizate, surse de energie termica neconventionala (solara, eoliana), autoturisme electrice, cat si de dorinta oamenilor de a-si proteja propria zona in care vor locui, este de presupus o reducere a surselor posibile de poluare.

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

#### ***Prevenirea producerii riscurilor naturale***

Nu este cazul.

#### ***Epurarea si preepurarea apelor uzate***

Nu este cazul.

#### ***Depozitarea controlata a deseurilor***

Prin Regulamentul de urbanism, locuitorii zonei vor fi obligati sa colecteze in pubele si sa faca contractul cu o firma de salubritate pentru deseurile menajere, plastic, metal, sticla etc.

***Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi etc.***

In acceptiunea prezentului PUZ si Regulament se considera spatiu verde tot ce nu este construit, betonat sau dalat, indiferent daca este vorba despre spatii inierbate, peluza sau spatii gradina (zona in care ploaia se scurge in pamant).

***Organizarea sistemelor de spatii verzi***

*Se propune amenajarea unor suprafete de spatii verzi , in jurul imobilului*

***Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate***

Asupra imobilului este instituit un regim urbanistic special: Terenul studiat se afla in zona de protectie a magistralei de gaz

***Refacerea peisagistica si reabilitare urbana***

Nu este cazul.

***Valorificarea potentialului turistic si balnear dupa caz***

Nu este cazul.

***Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si a retelelor edilitare majore***

Nu este cazul.

**3.8. Obiective de utilitate publica**

***3.8.1. Listarea obiectivelor de utilitate publica***

Asigurarea suprafetelor de teren pentru asigurarea prospectelor finale ale drumurilor din perimetrul studiat – pentru modernizarea stazilor Iancu Jianu si Septimiu Albini strazi modernizate prin PUZ aprobat cu HCL195 din 28/06/2013

Obligativitatea ca drumurile de acces, pistele de ciclisti, trotuarele si spatiile verzi din cadrul profilelor transversale ale drumurilor mai sus mentionate sa devina domeniu public – nu e cazul.

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

Proprietate privata a persoanelor fizice si juridice.

***3.8.3. Determinarea circulatiei terenurilor intre detinatori, in vederea realizarii obiectivelor propuse***

Terenul va ramane in proprietate privata. Nu vor exista schimburi sau concesionari de teren.

**4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE**

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat in concordanta cu Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului si prevederile legale in vigoare.

La baza stabilirii principiilor de interventie, reglementari si restrictii impuse au stat urmatoarele obiective principale:

- incadrarea in Planul Urbanistic General al Municipiului Alba Iulia;
- corelarea cu planurile urbanistice aprobate pana in prezent pentru zona studiata si zonele adiacente;



**ARENCO GROUP SRL**  
architecture, engineering, construction, real estate

- asigurarea amplasamentelor si amenajarilor necesare pentru obiectivele prevazute prin tema.

Prezentul P.U.Z. are un caracter de reglementare ce expliciteaza prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare si conformare a constructiilor pe zona studiata.

Planul Urbanistic Zonal va fi cuprins in cadrul P.U.G. Alba Iulia la actualizarea acestuia, dupa aprobarea in Consiliul Local.

- Certificat de urbanism nr:421 din 31/03/2025 emis de Primaria Alba Iulia
- Aviz de Oportunitate nr: 37 din 2025 emis de Primaria Alba Iulia
- Extras de CF:89763- Documentatia topografica cu viza cadastrala

Intocmit,  
Arh. Lupean Andrei

Specialist RUR  
Arh. Curea Spiridon