



MEMORIU DE PREZENTARE PLAN URBANISTIC ZONAL

**ELABORARE P.U.Z. - MODIFICARE REGLEMENTARI
URBANISTICE (din LM2v in LM2a2) PENTRU CONSTRUIRE
IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE, ANEXA SI IMPREJMUIRE**

adresa obiectiv :

Loc. Alba Iulia , str. Valea Popii, F.N., Alba Iulia, judetul Alba

beneficiar :

SC ADRAL SRL prin SECARA RAZVAN

strada Calugareni, nr.5, Alba Iulia, judetul Alba

proiectant :

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

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



LISTA DE SEMNATURI

semnaturi :	nume :	
sef proiect P.U.Z.	: 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 populatiei

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 |



MEMORIU DE PREZENTARE

A. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației:

Denumire proiect: ELABORARE PUZ - MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE(din LM2v în LM2a2) PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE, ANEXA SI IMPREJMUIRE

Beneficiari: SC ADRAL SRL prin SECARA RAZVAN

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: Mai 2025

Număr proiect: 117/2025

Certificat de urbanism nr: 1812 din 14/11/2023 emis de Primaria Alba Iulia

Aviz de Oportunitate nr: 30 din 2025 emis de Primaria Alba Iulia

Adresă obiectiv: Alba Iulia, Str. Valea Popii, F.N., Alba Iulia, judetul Alba

Faza: PUZ.

1.2. Obiectul lucrarilor:

Solicitari ale temei program

Obiectivul principal urmarit in elaborarea lucrarii il constituie fundamentarea strategiilor de dezvoltare urbanistica a zonei studiate.

Tema program stabileste necesitatea intocmirii reglementarilor privind regimul de construire, functiunile dominante si secundare, retelele stradale si echiparea tehnico – edilitara pentru zona aflata în studiu.

Obiectul prezentei documentatie de urbanism este reglementarea unei parcele de teren aflate intre strazile Valea Popii si Constantin Galeriu cu acces din str. Valea Popii (reglementata urbanistic prin PUZ aprobat cu HCL 108 din 2008 ca UTR LM2v), pentru modificarea reglementarilor existente (din zonificare LM2v in LM2a2), in vederea construirii unui imobil de locuinte colective, cu regim de inaltime Sp+P+1+R.

Prin avizul de oportunitate nr. 30/2025 a fost stabilita zona de reglementare, cat si zona de studiu.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii

Terenul studiat si reglementat prin prezentul Plan Urbanistic Zonal este amplasat in intravilanul municipiului Alba Iulia si conform PUG aprobat cu HCL 158/2014 prelungită valabilitatea cu Hotărârea Consiliului Local nr. 157/29.04.2024, faza PUZ aprobată prin HCL 108 din 31/3/2008 articolul 1, faza PUZ aprobată prin HCL 148 din 29/05/2020, este teren constructibil, având categoria de folosință arabil.



- **UTR= UTR LM2v-** zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban P;P+1(M) locuinte individuale, in regim de construire izolat, cuplat sau insiruit situata pe versanti slab construiti conform PUZ aprobat cu HCL nr 108/03.2008 EXTINDEREA PERIMETRULUI INTRAVILAN CALEA MOTILOR, MUNICIPIUL ALBA IULIA si P.U.G. aprobat prin H.C.L. 158/2014.

1.3. Surse de documentare

Certificat de urbanism nr: 421 din 31/03/2025 emis de Primaria Alba Iulia

Aviz de Oportunitate nr: 30 din 2025 emis de Primaria Alba Iulia

Extras de CF:93960

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 1678 mp. Suprafata zonei reglementate si de studiu a fost reglementata prin Avizul de Oportunitate nr: 30 din 2025 emis de Primaria Alba Iulia astfel:

- CF. Nr. 93960, suprafata de= 1678 mp (teren care a generat P.U.Z.)
- Suprafata teren zona de studiu S=43 365mp

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

Statistica cererilor de locuinte este motivul de sustinere al noii investitii.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Date privind evolutia zonei

Locatia propusa pentru viitoarea cladire se afla, din punct de Vedere urbanistic, - UTR LM2v pe strada Valea Popii, unde PUG-ul permite locuinte individuale in regim de construire individual, cuplat si insiruit cu regim de inlatime P, P+1, P+1(M) niveluri, situata pe versanti slab construiti.



În prezent terenul este liber de construcții. Prin realizarea imobilului propus această zonă va fi supusă unui proces de regenerare urbană.

În acest context, rezultatul urbanistic propus va fi unul mai coerent, iar clădirea propusă se va integra armonios în noul peisaj urban.

Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Terenul care a generat P.U.Z. și care face obiectul investiției este situat în intravilan, în cartierul Cetate, în imediata vecinătate a Cartierului Micesti, județul Alba, , număr cadastral 93960, carte funciară 93960 cu suprafață de 1678 mp.

Terenul este amplasat între strazile Valea Popii pe latura sudică și strada Valea Popii pe latura de nord, strazi propuse prin PUG și modernizate prin PUZ aprobat cu HCL HCL 148 din 29/05/2020.

Zona de studiu, situată la confluența dintre LM2v și ZM1, se rezervă investițiilor de tipul propus, în special pentru funcțiuni rezidențiale (atât individuale, cât și colective), conform PUG.

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

- **UTR= UTR LM2v-** zona predominant rezidențială cu clădiri de tip urban P;P+1(M) locuințe individuale, în regim de construire izolat, cuplat sau insiruit situată pe versanți slab construiți conform PUZ aprobat cu HCL nr 108/03.2008 EXTINDEREA PERIMETRULUI INTRAVILAN CALEA MOTILOR, MUNICIPIUL ALBA IULIA și *P.U.G. aprobat prin H.C.L. 158/2014.*

Potential de dezvoltare

În prezent, această zonă predominantă de locuințe individuale, în regim izolat cuplat și insiruit, aflată în imediata vecinătate a unor imobile de locuințe colective (strada Nazareth III). În prezent în vecinătate pe latura estică a parcelei, a fost aprobat un PUZ, pentru construirea mai multor imobile de locuințe colective, cu regim de înălțime P+2+M conform HCL 326 din 26.11.2016. Se propune realizarea unui imobil de locuințe colective, cu un regim de înălțime redus, Sp+P+1+R.

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

În acest context, rezultatul urbanistic propus va fi unul mai coerent, iar clădirile propuse se vor integra armonios în noul peisaj urban. În acest cadru, rezultatul urbanistic propus va promova o coerență sporită, iar clădirea propusă va fi integrată armonios în noul peisaj urban.



2.2. Incadrarea in localitate

Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Ca pozitie fata de Mun. Alba-Iulia, zona studiata (conform Avizului de Oportunitate nr 30 din 2025) este localizata in cartierul Cetate, in vecinatatea Cartierului Micesti si este delimitat de:

- la est – proprietate privata – CF 116697 si CF 116698
- la sud – domeniul public – str. Constantin Galeriu
- la nord – domeniul public – str. Valea Popii
- la vest – proprietate privata – CF 95060

Prin avizul de oportunitate nr. 30/2025 a fost stabilita zona de reglementare cat si zona de studiu.

Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general, etc.

Zona studiata si reglementata prin P.U.Z., este amplasata in intravilanul municipiului Alba Iulia, deci cu posibilitate de racordare la toate utilitatile 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 Constantin Galeriu si Valea Popii.

Relieful

Din punct de vedere climatic amplasamentul prezinta urmatoarele 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").

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 pluviziotate 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 suprafta ca izvoare de panta) ajung la adancimi relativ mici si pot afecta zonele de regim de subsol ale unor constructi; de la caz la caz aceasta se vor capta si evacua prin drenuri executate perimetral amplasamentelor locale ale construtiilor 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.

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 prin PUZ Aprobat cu HCL 108 din 2008 si modernizate prin PUZ aprobat cu HCL 148 din 29.05.2020 respectiv, Str. Nazareth Illit, Str. Valea Popii si Str. Constantin Galeriu. Conform PUZ actual se preia trama stradala existenta si modernizata atat pentru strada Constantin Galeriu aflata in partea de nord a terenului studiat cu un profil de 7.00m cat si str. Valea Popii cu un profil de 10m (6.00 m carosabil, zona verde 1.00 m de ambele parti a carosabilului si 2 trotuare de 1.00 m fiecare), strada din care se va face accesul, atat auto cat si pietonal pe parcela ce a generat PUZul.



Astfel distributia si calitatea retelei de acces, conduce la concluzia ca reseaua strazilor din zona studiata se inscrie intr-un sistem fluid de trafic, care va favoriza circulatia atat din interiorul zonei cat si pe aceea 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: **arabil**.

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 nr 108/03.2008 Extinderea perimetrului intravilan Calea Motilor, Municipiul Alba Iulia si P.U.G. aprobat prin H.C.L. 158/2014., zona studiata prin prezentul P.U.Z. este parte integranta din UTR – **LM2v**:

• **UTR = UTR LM2v** - zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban P;P+1(M) locuinte individuale, in regim de construire izolat, cuplat sau insiruit situata pe versanti slab construiti conform PUZ aprobat cu HCL nr 108/03.2008 EXTINDEREA PERIMETRULUI INTRAVILAN CALEA MOTILOR, MUNICIPIUL ALBA IULIA si P.U.G. aprobat prin H.C.L. 158/2014.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

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

- **UTR = LM2v** - zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban P;P+1(M) locuinte individuale, in regim de construire izolat, cuplat sau insiruit situata pe versanti slab construiti.
- POT max = 20% si CUT max = 0.4

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 Valea Popii – modernizata, cu profil de 10 m.
- Strada Constantin Galeriu conf, PUZ aprobat cu HCL 148 / 2020 – cu profil de 7 m (6 m carosabil si 1 trotuar de 1m in partea de sud a stazii).

Fond construit si utilizarea terenului:

- Fondul construit nu este omogen, slab densificat, fiind alcatuit din locuinte unifamiliale in regim izolat, cuplat si insiruit, cat si locuinte collective in imediata apropiere (strada Nazareth Illit).
- 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.

2.6.2. Alimentarea cu energie electrica

In zona exista retea de alimentare cu energie electrica.

2.7. Probleme de mediu

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

Relatia cadrulul natural – cadrulul 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 MAPN - unitate militara 1023.

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 conditii:

1. Se vor respecta prevederile specifice in zona functionala din PUG si PUZ aprobate, cu posibile modificari care sa permita realizarea investitiei dorite, dar care sa se incadreze in caracterul zonei de studiu.

2. Se va adapta solutia privind circulatiile pentru asigurarea accesului cu intersectia V. Popii-Nazareth.

3. Se va adapta solutia astfel incat sa nu fie impuse sarcini suplimentare parcelelor vecine (a se vedea parcarile care impun restrictii suplimentare retragerilor minime stabilite de RLU al PUZ in vigoare).

4. Terenurile a caror proprietar nu doreste participarea in faza PUZ vor fi subliniate prin hasura si se va specifica ca se vor reglementa detaliat urbanistic in viitor.

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 existente, precum si a tendintelor naturale de dezvoltare manifestate, se estimeaza ca posibila dezvoltarea in perimetrul studiat a unei zone destinate 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-ului.

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 LM2v** - zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban P;P+1(M) locuinte individuale, in regim de construire izolat, cuplat sau insiruit situata pe versanti slab construiti conform PUZ aprobat cu HCL nr 108/03.2008 EXTINDEREA PERIMETRULUI INTRAVILAN CALEA MOTILOR, MUNICIPIUL ALBA IULIA si P.U.G. aprobat prin H.C.L. 158/2014

- **UTR = UTR LM2v** - zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban locuinte individuale, in regim de construire izolat, cuplat sau insiruit situata pe versanti slab construiti, cu regim de inaltime P;P+1(M).
- POT max = 20% si CUT max = 0.4

Funcțiuni admise:

- locuinte individuale si anexe aferente, **P;P+1(M)**, in regim de construire izolat ,cuplat sau insiruit

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;
 - 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 lotizarii

Conditii de amplasare:

- Cladirile se vor alinia la strazile Valea Popii si Constantin Galeriu, retragerea fara de aliniament la ambele strazi este minim 3.00 m.
- Retragerea constructiilor fata de aliniament 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 treceri pietonale cu latime minima de 1,5 m pt fortele de interventie

Lot min:

- Front min 8 m si 400 mp pentru regim de construire insiruit
- Front min 12m 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 HCL 148 din 29.05.2020 respectiv, Str. Nazareth Ilit, Str. Valea Popii si Str. Constantin Galeriu. Conform PUZ actual se preia trama stradala existenta si modernizata atat pentru strada Constantin Galeriu aflata in partea de nord a terenului studiat cu un profil de 7.00m cat si str. Valea Popii cu un profil de 10m (6.00 m carosabil, zona verde 1.00 m de ambele parti a carosabilului si 2 trotuare de 1.00 m fiecare), strada din care se va face accesul, atat auto cat si pietonal pe parcela ce a generat PUZul, conform planșelor de reglementari urbanistice propuse

Se prevad un numar de 13 locuri de parcare la nivelul solul, necesare ansamblului de locuinte noi 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 Valea Popii cat si pe trotuarul de pe strada Constantin galeriu.

Se propune modernizarea strazilor Valea Popii aflata in partea de nord a terenului studiat cat si Str. Constantin galeriu in partea de sud a terenului, conform planșelor de reglementari urbanistice propuse.

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



Obiectul prezentei documentatie de urbanism este modificarea reglementarilor urbanistice din **UTR LM2v (zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban locuinte individuale, in regim de construire izolat, cuplat sau insiruit situata pe versanti slab construiti, cu regim de inaltime P;P+1(M)) in LM2a2 (zona rezidentiala cu cladiri de tip urban - locuinte colective cu P+2-3, in regim de construire izolat cuplat sau insiruit)** a unei parcele de teren cuprinsa intre strazile Constantin Galeriu si Valea Popii, nr.F.N. ,la intersectia cu strada Nazareth IIIit, din pentru construirea a unui imobil de locuinte colective, cu un regim de inaltime de **Sp+P+1+R**, cu functiunea: locuinte colective.

În prezent, această zonă predominantă de locuinte individuale, in regim izolat cuplat si insiruit, se afla in imediata vecinatate a unor imobile de locuinte colective P+2+M (strada Nazareth IIIit). Astfel se propune un imobil de locuinte colective, cu un regim de inaltime redus Sp+P+1+R, actionand ca o trecere graduala intre locuinte individuale si locuinte colective.

Sunt premise inclusiv constructii rezidentiale cu cladiri de tip urban – locuinte colective cu un regim maxim de inaltime de Sp+P+1+R,
POT prop. max = 35% si CUTprop. max = 0.48.

BILANT TERITORIAL:				
FUNCTIUNEA	EXISTENT		PROPOS	
	MP	%	MP	%
SUPRAFATA TEREN	1678	100	1678	100
SUPRAFATA CONSTRUITA	0.00	0.00	330.00	19.66
SUPRAFATA TEREN CEDATA	0.00	0.00	13.30	0.79
ALEI PIETONALE	0.00	0.00	67.70	4.03
ALEI AUTO	0.00	0.00	256.55	15.28
PARCAJE	0.00	0.00	168.50	10.04
SISTEMATIZARI/ZID DE SPRIJIN	0.00	0.00	11.00	0.65
SPATII VERZI	1678.00	100	830.95	49.52
	1678	100	1678	100
BILANT TERITOARIAL(PARCELA CARE A GENERAT PUZUL) CF 93960				
Denumire	Existent		Propus	
	Mp	%	Mp	%
Teren studiat	1678	100	1678	100
UTR LM2v	1678	100	0	0
UTR LM2a2	0	0	1664.70	97.46
UTR Cr	0	0	13.30	0.80
Total	1678	100	1678	100



Prin proiect se propune reglementarea zonei conform AO nr 30/2025 in subzona **LM2a2** unde sunt premiserealizarea locuintelor colective cu dotari aferente.

In reglementarile facute prin acest Plan Urbanistic Zonal se propune:

Conform Aviz de Oportunitate nr. 30 din 2025 , terenul va fi reglementat in alta zona functionala:

- **UTR = LM2a2** -zona rezidentiala cu cladiri de tip urban -locuinte colective cu P+2, in regim de construire izolat cuplat sau insiruit
- POT max: 35% si CUT max = 0.48

Funcțiuni admise:

- locuinte colective

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 colective:**
 - Regim de contruire izolat: 25 m
 - Regim de construire cuplat: 25 m
- suprafata să fie mai mare sau egală cu:
 - **Locuinte colective:**
 - Regim de contruire izolat: 1000 mp
 - Regim de construire cuplat: 700 mp

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

3.6.1 Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa se va realiza prin racord la rețeaua stradala existenta si propusa spre extindere.

3.6.2 Canalizarea apelor uzate menajere

Evacuarea apelor menajere se va realiza prin racordul la rețeaua de canalizare stradala existenta din str. Valea Popii .

3.6.3 Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrică se realizeaza prin racord la rețeaua de joasă tensiune existenta si propusa spre extindere.

3.6.4 Telecomunicatii

Obiectivul se va racorda la rețelele 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.

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 propus, cat si amenajarea unui loc de joaca, amplasat in partea sud vestica, dedicat rezidentilor ansamblului.

Pentru a asigura o mai mare intimitate, clădirea va fi retrasă față de limita sudică, respectând înălțimea la atic. Pe aceasta latura, se planifică să fie plantat un aliniament de copaci, contribuind astfel la o ambianță plăcută și la crearea unui cadru verde în jurul clădirii.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Asupra imobilului este instituit un regim urbanistic special: Terenul studiat se afla in zona de protectie MAPN - unitate militara 1023.

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 Valea Popii si Constantin Galeriu se vor ceda domeniului public suprafetele 5.70 mp (str. Valea Popii) respectiv 7.60 mp (str.Constantin Galeriu) strazi modernizate prin PUZ aprobat cu HCL 148/2020 .

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 concesiuni de teren exceptie facand suprafata de teren de 13.30 mp care va fi cedata domeniului public pentru dezvoltare/ modernizare stazi.



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

Prezentul P.U.Z. are un caracter de reglementare ce explicita 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.

5. ANEXE

- Certificat de urbanism nr:421 din 31/03/2025 emis de Primaria Alba Iulia
- Aviz de Oportunitate nr: 30 din 2025 emis de Primaria Alba Iulia
- Extras de CF:93960- Documentatia topografica cu viza cadastrala

Specialist RUR
Arh. Curea Spiridon

Sef proiect,
Arh. Romanitan Alexandru