

PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU MODIFICARE REGLEMENTĂRI
URBANISTICE ÎN LA3 (SI DETALIERE POSIBILITATI DE EDIFICARE ÎN ZONA COASTA
CURATĂ) PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚĂ FAMILIALĂ

MEMORIU GENERAL

BENEFICIAR

PASCA IOSIF

ADRESA AMPLASAMENT

ALBA IULIA, STR. COASTA CURATĂ, NR.4A JUD. ALBA

PROIECTANT DE SPECIALITATE

PROIECTANT DE SPECIALITATE: S.C. BARBIERI PROIECT S.R.L.

DATA

10.2024

S.C. BARBIERI PROIECT S.R.L.
Str. Traian, Nr. 17A
510 109, Alba Iulia, jud. Alba

J01/567/11.05.2005
CUI: 17574610

Tel/fax: +40 258 811 500
Tel: +40 744 633 713
e-mail: capitel_proiect@yahoo.com



PLAN URBANISTIC ZONAL

DENUMIRE PROIECTE LABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU MODIFICARE
REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN LA3 (SI DETALIERE POSIBILITATI DE EDIFICARE ÎN
ZONA COASTA CURATĂ) PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚĂ FAMILIALĂ

NR. PROIECT: 33/2024

FAZA DE PROIECTARE: FAZA PUZ

SPECIALITATEA: URBANISM

AMPLASAMENT: ALBA IULIA, STR. COASTA CURATĂ, NR.4A JUD. ALBA

BENEFICIAR: PASCA IOSIF

adresa de contact: Localitatea Alba Iulia, str.Coasta Curată, nr.4, jud Alba.

PROIECTANT DE SPECIALITATE: S.C. BARBIERI PROIECT S.R.L.

SEF PROIECT: arh. Marius Barbieri

URBANISM: arh. Marius Barbieri

DESENAT: ing. Ramona Sînc

BORDEROU GENERAL

VOLUMUL 1:

ACTE

CERTIFICAT DE URBANISM

AVIZ DE OPORTUNITATE PENTRU INTOCMIRE P.U.Z.

EXTRASE DE CARTE FUNCIARA

STUDII

DOCUMENTATIE TOPOGRAFICA

MEMORIU TEHNIC - INCADRARE IN ZONA - PLAN - SUPORT TOPOGRAFIC

STUDIU GEOTEHNIC

AVIZE

MEDIU

DIRECTIA DE SANATATE PUBLICĂ ALBA

APA CANAL

ELECTRICA

GAZE NATURALE

ISU

AVIZ OCPI

VOLUMUL 2:

A.PIESE SCRISE

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

- Denumire lucrare
- Beneficiar
- Proiectant general
- Colectiv de elaborare, subproiectantii, colaboratori
- Data elaborarii
- Nr. proiect
- Adresa obiectiv

1.2. OBIECTUL PUZ

- Solicitari ale temei program
- Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

- Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ
- Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ
- Date statistice
- Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

- Date privind evolutia zonei
- Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

- Potential de dezvoltare

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

- Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii
- Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutiile de interes general, etc.

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

2.4. CIRCULATIA

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

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

- Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata
- Relationari intre functiuni
- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit
- Aspecte calitative ale fondului construit
- Asigurarea cu servicii a zonei in corelare cu zonele vecine
- Asigurarea cu spatii verzi
- Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine
- Principalele disfunctionalitati

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

- Stadiul echiparii edilitare a zonei in corelare cu infrastructura localitatii
- Alimentarea cu apa, canalizare si gaze naturale
- Alimentarea cu energie electrica
- Principalele disfunctionalitati

2.7. PROBLEME DE MEDIU

- Relatia cadrul natural - cadrul construit
- Evidentierea riscurilor naturale si antropice
- Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii tehnico edilitare, ce prezinta riscuri in zona
- Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie
- Evidentierea potentialului balnear si turistic – dupa caz

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

- Puncte de vedere ale populatiei
- Puncte de vedere ale administratiei publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistica a zonei
- Punct de vedere al elaboratorului documentatiei privind solicitarile beneficiarului si felul cum urmeaza a fi solutionate acestea in cadrul PUZ.

3. PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

3.2. PREVEDERI ALE PUG

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

- Organizarea circulatiei si a transportului in comun
- Organizarea circulatiei feroviare
- Organizarea circulatiei navale
- Organizarea circulatiei aeriene
- Organizarea circulatiei pietonale

3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

- Alimentarea cu apa
- Canalizarea apelor uzate menajere
- Alimentarea cu energie electrica
- Telecomunicatii
- Incalzirea
- Alimentarea cu gaze naturale
- Salubritate

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

- Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare
- Prevenirea producerii riscurilor naturale
- Epurarea si preepurarea apelor uzate
- Depozitarea controlata a deseurilor
- Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi etc.
- Organizarea sistemelor de spatii verzi
- Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate
- Refacerea peisagistica si reabilitare urbana
- Valorificarea potentialului turistic si balnear dupa caz
- Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si a retelelor edilitare majore

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

B. PIESE DESENATE

PLANSA 01: INCADRARE IN TERITORIU SC. 1:5000

PLANSA 02: INCADRARE IN PUG SC. 1:5000

PLANSA 03: SITUATIEA EXISTENTĂ SC. 1:1000

PLANSA 04: REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE SC. 1:1000

PLANSA 05: POSIBILITATI DE MOBILARE SC. 1:1000

PLANSA 06: ECHIPARE EDILITARA. 1:1000

PLANSA 07: PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR SC. 1:1000

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

DENUMIREA LUCRARE: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU MODIFICARE REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN LA3 (SI DETALIERE POSIBILITATI DE EDIFICARE ÎN ZONA COASTA CURATĂ) PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚĂ FAMILIALĂ

BENEFICIAR: PASCA IOSIF

adresa de contact: Localitatea Alba Iulia, str.Coasta Curată, nr.4, jud Alba.

Proiectant de specialitate: S.C. BARBIERI PROIECT S.R.L.

AMPLASAMENT: LOCALITATEA ALBA IULIA , STR. COASTA CURATĂ, NR.4A, JUD. ALBA

Nr. proiect: 33/ 2024

Faza: Plan Urbanistic Zonal

Data elaborării : 10/2024

1.2. Obiectul PUZ

Scopul prezentei documentații îl constituie elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru modificarea reglementărilor urbanistice în cadrul unității teritoriale de referință L3A – Coasta Curată, în vederea stabilirii condițiilor de construire pentru realizarea unei locuințe familiale pe terenul situat în municipiul Alba Iulia, str. Coasta Curată, nr. 4A (Pinului), județul Alba.

Terenul analizat se află parțial în zona de protecție a fermei de păsări TRANSAVIA și este traversat de o linie electrică aeriană de înaltă tensiune (LEA 110 kV), aspecte care impun respectarea reglementărilor specifice privind distanțele de protecție și de siguranță, precum și corelarea funcțiilor propuse cu servituțile existente.

Pentru Ferma de păsări -S.C.Transavia-Paclîșa, în urma „Studiului de Impact” s-a redus zona de protecție sanitară la 250m (din care 10m alocați pentru crearea perdelei de verdeață spre fermă). Sub aceasta distanță se interzice construirea de locuințe colective (creșterea numărului populației expuse crește riscul de apariție a îmbolnavirilor). Pentru locuințele individuale autorizarea construcției va fi condiționată de acordul notarial al proprietarului privind asumarea prezenței fermei și a posibilibilor factori de disconfort, în special miros.

Conform extrasului C.F. nr.114876 terenul este proprietatea privată a beneficiarului Pașca Iosif având categoria actuală de folosință teren arabil-neproductiv în suprafață de $s= 1586\text{mp}$. Terenul studiat este format dintr-o singură parcelă pe care se dorește construirea unei locuințe individuale.

Conform P.U.G.-ului aprobat al Municipiului Alba Iulia, terenul este încadrat în P.U.G. având destinația de U.T.R. L3A- zubzona locuințelor individuale și semicolective cu P, P+1 și P+1+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat situate înafara ariilor protejate.

Prin actualul PUZ se menține aceeași destinație ca în L3A notată cu UTR- L3A1.

Reglementările ce sunt modificate în UTR- L3A1 sunt:

- retragerea față de limita posterioară a parcelei care a fost reglementată la 3.0m respectiv 4.3m, față de 9m în L3A. Aceste retrageri sunt date în funcție de zona de protecție a LEA.
- Respectarea zonelor de protecție sanitara aferentă fermei Ttansavia și zona de protecție și siguranță aferentă liniei electrice aeriene de 110 kv.

Terenurile din imediata vecinătate sunt reglementate prin P.U.G.-ul în vigoare cuprinzând mai multe U.T.R.-euri și anume: L3A, MI, L2(LM4u), V4.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, s-a emis **Avizul de Oportunitate nr. 15 din 2025**, eliberat de Primăria Municipiului Alba Iulia.

Prin avizul de oportunitate nr. 15/2025 a fost stabilită zona de reglementare astfel se va reglementa o zonă mai amplă conform avizului de oportunitate în suprafață de aproximativ 7896mp.

-Stabilirea zonei minime care se va reglementa -



-parcela care a generat PUZ-ul



Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiată

- Terenul studiat este amplasat în perimetrul constructibil al municipiului Alba Iulia și a fost reglementat prin Planul Urbanistic General al municipiului Alba Iulia, aprobat cu HCL nr. 158/2014, fiind încadrat în U.T.R. L3A- subzona locuințelor individuale și semicolective cu P, P+1 și P+1+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat situate în afara ariilor protejate.

1.3. Surse documentare

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z

- Plan Urbanistic General al municipiului Alba Iulia și Regulamentul Local de Urbanism, respectiv prevederile pentru zona de locuințe individuale
- PUZ aprobat cu HCL 32/2025.
- Alte planuri urbanistice zonale și de detaliu din amplasamente vecine

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

- Studiu geotehnic
- Ridicare topografică a terenului studiat

Date statistice

- Terenul studiat în actualul PUZ este format dintr-o singură parcelă în suprafață de 1856mp

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Date privind evoluția zonei

Terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Alba Iulia, str. Coasta Curată, nr. 4A, județul Alba, având categoria de folosință actuală teren neproductiv. Suprafața este liberă de construcții permanente, fiind utilizată preponderent, terenul se află în cadrul unității teritoriale L3A– zonă de locuințe individuale și semicolective cu P, P+1 și P+1+M niveluri în regim de construire izolat, cuplat, înșiruit, situate înafara ariilor protejate. O parte din suprafața studiată se află în zona de protecție sanitară aferentă fermei de păsări Transavia, iar terenul este traversat de o linie electrică aeriană de 110 kV, ce generează servituți și restricții de construire conform normativelor tehnice în vigoare.

Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evoluția localității

Zona studiată este situată în partea de est a municipiului Alba Iulia, într-o zonă aflată în proces de urbanizare, caracterizată printr-o tranziție de la terenuri agricole și funcțiuni productive la zone rezidențiale cu locuințe individuale.

Întreaga zonă a suferit în ultimii 10 ani un amplu proces de edificare de noi construcții de locuințe individuale. Ca urmare a acestui fapt, au fost elaborate documentații de urbanism care au reglementat local strazi nou create, astfel ca la data actuală este prefigurată o trama stradală majoră a zonei

Potențial de dezvoltare

Evoluția urbană a municipiului Alba Iulia a generat o presiune asupra terenurilor disponibile la periferie, ceea ce a condus la extinderea intravilanului și la crearea de noi zone rezidențiale. Amplasamentul studiat se înscrie în această tendință, reprezentând o continuare firească a dezvoltării zonei de locuințe individuale spre estul orașului.

Astfel, documentația de față contribuie la integrarea coerentă a noilor locuințe în structura urbană, cu respectarea servituților impuse de funcțiunile existente și cu valorificarea durabilă a terenului.

2.2. Încadrare în localitate

Poziția zonei față de intravilanul localității

Din punct de vedere teritorial și administrativ, terenul studiat este amplasat în intravilanul localității Alba Iulia -Pâclișa (conform Certificatului de Urbanism), județul Alba, teren neîmprejmuit în suprafață totală de 1586mp, fără construcții.

Relationarea zonei cu localitatea sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării, în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general .

Relația terenului cu localitatea Alba Iulia se realizează majoritar prin intermediul străzi Brândușei care face legătura cu strada Coasta Curată și strada Pinului de unde se accede direct la terenul studiat.

Din punct de vedere edilitar în zona studiată nu există rețele majore care să se poată extinde la

amplasament.

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

Zona studiată este un platou cu o declivitate insesizabilă.

Principalul curs de apă din zona este râul Mureș.

Zona climatică A, zona seismică D.

2.4. Circulația

Aspecte critice privind desfașurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene, după caz.

Zona este deservită de drumuri nemodernizate care necesită investiții pentru implementarea normelor specifice circulațiilor auto, pietonale și circulabile, astfel că este necesară, reglementarea și realizarea profilului străzii Coasta Curată, de la intersecția cu strada Brândușei, până la terenurile studiate și până la intersecția cu pista de biciclete de pe dealul Mamut.

În cadrul PUZ-ului actual se dorește respectarea tramelor stradale, Strada Coasta Curată și strada Pinului propuse spre modernizare conform PUZ aprobat cu HCL nr.32 din 30.01.2025 profil preluat și în documentația de față.

Capacități de transport, greutăți în fluenta 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 zona, predominant este transportul rutier. Se impune modernizarea rețelei de străzi din zona studiată.

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată.

- Categoria de folosință a terenului studiat: *teren neproductiv*.
- Categoria de folosință a terenurilor din zona: *arabil și curți construite*.
- Zona este ocupată în mare parte cu teren neconstruit și grădini.

Relationări între funcțiuni.

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

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

- Fondul construit nu este omogen, slab densificat, fiind alcătuit în mare parte din locuințe unifamiliale.

Aspecte calitative ale fondului construit

Construcțiile învecinate au în mare parte funcțiunea de locuire, zona aflându-se într-o continuă dezvoltare.

Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine.

- În zona studiată conform P.U.G. Alba Iulia au fost prevăzute zone destinate dezvoltării locuințelor, comerțului și serviciilor.

Asigurarea cu spații verzi.

- Spațiile verzi se vor amenaja în incintă.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

- nu există riscuri naturale în zona studiată și nici în zonele vecine care să afecteze teritoriul.

Principalele disfuncționalități

- principalele disfuncționalități ale zonei sunt:
- sistemul de circulații este nemodernizat având un profil carosabil care nu corespunde realizării traficului în condiții optime,
- neechiparea cu utilități a zonei studiate

2.6. Echipare edilitară

Stadiul echipării edilitare a zonei în corelare cu infrastructura localității

Alimentarea cu apă, canalizare și gaze naturale

Zona studiată nu este echipată complet din punct de vedere edilitar, există doar rețea de energie electrică în zonă.

Alimentarea cu energie electrică

- energie electrică LEA 04 kV

Disfuncționalitățile principale sunt:

- Lipsa tramei stradale necesare unei zone rezidențiale (zone mari ramase ca și arabil intravilan)
- străzile neechipate corespunzător cu rețele tehnico – edilitare.

2.7. Probleme de mediu

Relația cadrul natural - cadrul construit

Este una satisfăcătoare, deoarece în zonă nu sunt prezente surse semnificative de poluare a mediului, terenul având folosința în trecut, în principal de teren arabil. Factorii de poluare a mediului natural sunt cei generați de traficul auto de pe caile rutiere învecinate.

Se vor respecta recomandările studiului geotehnic, care detaliază natura terenului și evidențiază condițiile geotehnice de fundare pentru construcții. Concluziile și recomandările studiului geotehnic vor genera soluții pentru determinarea adâncimii de fundare în funcție de presiunea convențională și de ceilalți coeficienți rezultați din buletinele anexate studiului.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

NU ESTE CAZUL

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul cailor de comunicații și din categoriile echipării tehnico edilitare, ce prezintă riscuri în zonă

NU ESTE CAZUL

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

În zona studiată nu există valori de patrimoniu care necesită protecție

Evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz

NU ESTE CAZUL

2.8. Obiective ale populației

Puncte de vedere ale populației

Consultarea populației, a fost finalizată conform procedurii aprobate cu HCL 450/2021 unde populația poate să-și exprime eventualele observații/comentarii cu privire la realizarea proiectului propus. Nu au fost observații sau solicitări din partea vecinilor de natură a modifica radical soluția de urbanism.

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

Conform avizului de oportunitate nr.15. din 2025

Punct de vedere al elaboratorului documentației privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul PUZ.

Solicitarea beneficiarului se încadrează în practica urbanistică și nu creează disfuncționalități pentru zonele învecinate

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

S-a executat o ridicare topografică la scara 1/1000 pentru zona aferentă P.U.Z.-ului. S-au executat studii geotehnice ale zonei evidențiindu-se următoarele condiții geotehnice și hidrogeotehnice. Profilul litologic prezintă următoarea succesiune a straturilor: - 0,80 m – 0.90 m sol vegetal argilos cafeniu; - argila prafoasă cafenie plastic vartoasă cu carbonați și local nisipuri argiloase cafenie plastic consistente, până la adâncimea de 4.00 – 6.00 m, - nisipuri uniforme mijlocii cu pietriș sub formă de lentilă. Strat de fundare: argila prafoasă cafenie plastic vartoasă cu carbonați. Adâncimea minimă de fundare va fi de -1,10 m de la C.T.N. Presiunea convențională ce se va lua în calcul $P_{conv.} = 290 \text{ Kpa}$, conf. STAS 3300/85, presiuni valabile pentru adâncimea de fundare, $D_f = -2,00 \text{ m}$ și lățimea talpii $B = 1,00 \text{ m}$. Seismicitatea conf. normativ P100/2005 este de gradul VI zona "F", având $a_g = 0,10 \text{ g}$ și $T_c = 0,7 \text{ sec}$. Conform STAS 6054/77, adâncimea de îngheț în zona studiată este de 0.80 -:- 0.90 m, de la nivelul terenului natural sau sistematizat. Principalul curs de apă din zona este râul Mureș care curge la vest la est, drenând toate apele din regiune. Prezenta apei subterane în zona sub formă de panză captivă în stratele detritice grosiere de bolovanis, cu pietriși și nisip la adâncimi de -6.50 -7.00 m.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform PUG și RLU aprobate al localității Alba Iulia, terenul studiat se află situat în UTR-L3A, subzona locuințelor individuale și semicolective cu P, P+1 și P+1+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat situate în afara ariilor protejate.

3.3. Valorificarea cadrului natural

La poziționarea construcției se va ține seama de parametrii planimetrici ai amplasamentului, de zona de acces și de edificabilul stabilit.

Amplasamentul studiat nu prezintă elemente speciale; fondul plantațiilor existente nu este semnificativ sau care să atragă o atenție sporită din punct de vedere al protejării anumitor specii. În acest sens se propune amenajarea spațiilor verzi într-o manieră prin care acestea să fie integrate armonios în funcțiunea propusă, sporind astfel atractivitatea sitului și a investiției.

3.4. Modernizarea circulației

Organizarea circulației și a transportului în comun

Accesul la imobil se va realiza prin intermediul străzi Brândușei care face legătura cu strada Coasta Curată și strada Pinului de unde se accede direct la terenul studiat. Strada Coasta Curată și strada Pinului se propun spre modernizare conform PUZ aprobat cu HCL nr.32 din 30.01.2025 profil preluat și în documentația de față.

Organizarea circulației feroviare

- nu este cazul

Organizarea circulației navale

- nu este cazul

Organizarea circulației aeriene

- nu este cazul.

Organizarea circulației pietonale

Circulația pietonală se propune a se desfășura pe trotuare amenajate la marginea părții carosabile pe întreaga rețea stradală din prezentul P.U.Z.

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

- Terenul este format dintr-o singură parcelă în suprafață de 1586mp
- se mențin aceleași funcțiuni ca la UTR-L3A notată în actualul PUZ cu UTR- L3A1- zonă de locuințe individuale cu P, P+1 și P+1+M individuale în regim de construire izolat și cuplat.
- Nu se menține posibilitatea construirii de locuințe semicolective și nici a regimului de construire înșiruit .
- Se propune modificarea retrageri față de limita posterioară a parcelei la 3.0m respectiv 4.3m în L3A1 față de 9m în L3A . Aceste retrageri sunt date de respectarea perimetrului zonei de protecție a LEA.110kv.

Se vor respecta următoarele retrageri și distanțe minime obligatorii:

- la nord – proprietate privată – (cf.nr.100735)- retragere – 3.0m respectiv 4.3m
- la sud – domeniu public – Strada Pinului – retragere-19.9m (terenul este afectat de zona de restricție a fermei)
- la est – proprietate privată – (cf.nr.114877)- retragere – 18.6m, respectiv 32.6m (terenul este afectat de zona de restricție a fermei)
- la vest – proprietate privată – (cf.nr.114875)- retragere – 0.6m

Stabilirea indicatorilor urbanistici maximali:

Pentru zona de locuințe UTR-L3A1

- P.O.T. propus max = 40%
- C.U.T. propus max = 1.2
- regim maxim de înălțime P+1 +M , H.coamă=12m

Utilizări permise:

- locuințe individuale
- anexe gospodărești – bucătărie de vară, garaje, sere, piscine, chioșcuri de grădină, pergole;

Utilizări admise cu condiționari:

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

stabilirii riscurilor de alunecare, a masurilor de stabilizare a terenului si a conditiilor de realizare a constructiilor, infrastructurii, amenajarilor si plantatiilor.

Utilizari interzise:

- activități/servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natura, cu risc
- tehnologic sau incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5
- autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin
- deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- depozitare, în afara celei aferente activitatii comerciale;
- depozitare en-gros;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru producție și subzistență;
- construcții provizorii de orice natura;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializeaza băuturi alcoolice la o
- distanță mai mică de 100,0m de echipamente publice si de biserici;
- sunt interzise lucrari de terasament si sistematizare verticala de natura sa afecteze
- amenajarile din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Bilant teritorial propus pentru parcela care a generat PUZ

ZONE FUNCTIONALE	Existent mp	Existent %	Propus mp	Propus %
Teren studiat	1586	100	-	-
Edificabil maximal construibil	-	-	230	14.5
Teren afectat de zona de protectie a fermei si LEA.110kv	-	-	1328	83.73
Teren ce va fi cedat pt.dezvoltare stradala	-	-	28	1.76
TOTAL	1586	100	1586	100

BILANT TERITORIAL GLOBAL PENTRU ZONA REGLEMENTATA				
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
		%	mp	%
Teren studiat propus spre reglementare	7896	100	-	-
Edificabil maximal	-	-	5016	63.52
Teren afectat de zona de protectie a fermei si LEA 110 Kv cu interdictie de construire	-	-	2880	36.47
Total	7896	100	7896	100

Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă

cuprinse in Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sanatatii. Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distantele de siguranta intre cladiri (constructii propuse) conform Normativului P118/2025 Solutia propusa a avut in vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma si dimensiunile constructiilor, a cailor de comunicatii terestre, a drumurilor de deservire locala, a necesarului de parcaje, etc.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apă a imobilului se va face în primă fază în sistem individual prin puț forat până la extinderea rețelei de apă în sistem centralizat în zona studiată.

Evacuarea apelor uzate

Se va realiza printr-un sistem individual adecvat (fosă septica ecologică vidanjabilă) pana la extinderea rețelei de canalizare centralizată a localității existentă, aflată pe strada Brândușei.

Scurgerea apelor pluviale de pe suprafețele carosabile și de pe trotuare vor fi colectate de către rigole și vor fi deversate către spațiile verzi.

Construcțiile vor fi prevăzute cu sisteme de preluare a apelor pluviale, formate din jgheaburi și burlane, care le colectează și le conduc printr-un canal colector ce deversează în zona verde.

Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va rezolva în sistem centralizat prin racordarea la rețeaua existentă în zona.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va face prin racordarea la rețeaua de 0,4 kV existentă în zona.

Telecomunicații

Toate rețele de telecomunicații existente în vecinătate se vor extinde până la amplasamentul studiat

Incalzirea

Incalzirea spațiilor nou create se va face prin intermediul centralelor termice proprii care vor funcționa pe combustibil solid lemn sau gaz .

Salubritate

Colectarea deșeurilor menajere se va face de către firma de salubritate a orașului pe baza de contract.

3.7. Protecția mediului

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare

Înlocuirea actualei folosințe a terenului (teren agricol) cu funcțiunea de locuire conduce inevitabil la o creștere a factorilor de risc într-o posibilă poluare. Totuși, ținând seama de tehnologiile tot mai performante privind alimentarea cu energie termică, centralele termice automatizate, surse de energie termică neconvențională (solară, eoliană), 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.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

- nu este cazul

Epurarea și preepurarea apelor uzate

- apele uzate menajere care vor rezulta în urma locuirii zonei studiate vor fi deversate în prima etapă în fosa septică ecologică vidanjabilă iar în etapa 2 la rețeaua de canalizare care se va extinde până la amplasamentul studiat.

Depozitarea controlată a deșeurilor

Prin Regulamentul de urbanism, locuitorii zonei vor fi obligați să colecteze în puștele și să facă contractul cu o firmă de salubritate pentru deșeurile menajere, plastic, metal, sticlă, etc.

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

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

Organizarea sistemelor de spații verzi

În afara de spațiile verzi descrise anterior în domeniul privat al gospodăriilor, pe domeniul public vor exista plantații de aliniament și spații verzi stradale.

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 căilor de comunicație și a rețelelor edilitare majore

Disfuncționalitățile din domeniul căilor de comunicație și a rețelelor edilitare vor fi diminuate sau eliminate prin realizarea unui sistem de străzi echipate corespunzător cu rețele tehnico – edilitare.

3.8. Obiective de utilitate publică

Listarea obiectivelor de utilitate publică

Asigurarea suprafețelor de teren pentru modernizarea drumurilor din perimetrul studiat pentru modernizarea stazilor Coasta Curată și strada Pinului conform PUZ aprobat cu HCL nr.32 din 30.01.2025

Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil din zonă, conform Legii 213/1998

Proprietate privată a persoanelor fizice și juridice.

Determinarea circulației terenurilor între detinatori, în vederea realizării obiectivelor propuse

Terenul va rămâne în proprietate privată. Nu vor exista schimburi sau concesiuni de teren.

4. CONCLUZII

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.

Conform P.U.G.-ului aprobat al Municipiului Alba Iulia, terenul este încadrat în P.U.G. având destinația de U.T.R. L3A- subzona locuințelor individuale și semicolective cu P, P+1 și P+1+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat situate în afara ariilor protejate.

Prin actualul PUZ se menține aceeași destinație ca în L3A notată cu UTR- L3A1. cu clarificarea acestora privind retragerea față de limita posterioară a parcelei.

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

Proiectant de specialitate
arh. Marius Barbieri

Întocmit,
Ing. Ramona Sînc