



1. INTRODUCERE

Prezentul studiu de oportunitate s-a întocmit la cererea beneficiarului în vederea obținerii avizului de oportunitate.

Alba Iulia, oraș cu o istorie bogată și un patrimoniu cultural deosebit, continuă să evolueze și să se adapteze nevoilor contemporane ale locuitorilor săi. Situată în inima Transilvaniei, Alba Iulia este cunoscută nu doar pentru rolul său semnificativ în istoria României, dar și pentru eforturile constante de modernizare și dezvoltare urbană.

Una dintre provocările actuale ale municipiului este reconfigurarea fostei zone industriale "Refractara", un amplasament amplu care se întinde pe o suprafață de 163351 mp. Această zonă, odată un punct important al industriei locale, a devenit în timp neutilizată, reprezentând acum o oportunitate semnificativă pentru dezvoltare urbanistică modernă și sustenabilă.

Pe acest amplasament amplu, se propune majoritar dezvoltarea de locuințe colective cu regim de înălțime P+4 și P+12, crearea unui parc amplu, construcția unui hotel și integrarea funcțiilor comerciale necesare. Totodată, se va organiza o rețea stradală care să deservească noua dezvoltare urbanistică și să asigure conectivitatea cu restul orașului, facilitând astfel integrarea noilor zone în structura urbană existentă.

Această introducere marchează începutul unei analize aprofundate a fezabilității și a oportunităților asociate cu dezvoltarea proiectului propus pe platforma fostei zone industriale "Refractara" din Alba Iulia. Prin acest studiu de oportunitate, ne propunem să evaluăm aspectele cheie legate de viabilitatea și beneficiile acestui proiect, având în vedere implicațiile sociale, economice, ambientale și financiare. Prin implicarea părților interesate și a comunității locale, ne propunem să conturăm un cadru solid pentru realizarea unui ansamblu urban care să îndeplinească nevoile și așteptările în continuă schimbare ale orașului nostru în evoluție.

1.1. Date de recunoaștere a documentației

a) Denumirea lucrării: PLAN URBANISTIC ZONAL

Elaborare P.U.Z. în condițiile legii nr. 350/2001 actualizată, în vederea modificării reglementărilor urbanistice în vigoare, pentru construirea unui cartier de locuințe colective cu funcțiuni complementare: servicii, comerț, educație, turism, zone verzi și alimentație publică și reglementare căi de acces.

b) Beneficiari:

- S.C. CLAR IMPORT EXPORT S.R.L.

Mun. Alba Iulia, Str. Câmpina, Nr. 51-53, Jud. Cluj

- S.C. TRIUMPH ZONE S.R.L.

Mun. Alba Iulia, Str. Câmpul Pâinii, Nr. 3-5, Et. 3, Jud. Cluj



- S.C. JSH BOGRUP S.R.L.

Mun. Alba Iulia, Str. Tăietura Turcului, Nr. 31, Et. Demisol 2, Ap. B2, Jud. Cluj

c) Proiectantul general:

S.C. MADE BY S.R.L.

mun. Cluj Napoca, Str. Borhanciului, nr. 62, ap. 2, jud. Cluj

Data elaborării : iulie 2024

Nr. Proiect: U08 / 2023

1.2. Obiectul studiului de oportunitate

Conform P.U.G. și R.L.U. mun. Alba Iulia, zona aparține intravilanului mun. Alba Iulia. Destinația zonei conform P.U.G. este:

MA2 - Zonă mixtă situată în afara ariei protejate - Subzonă mixtă cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P+4-5 niveluri.

Scopul elaborării acestui P.U.Z. îl constituie restructurarea unității industriale studiate în teritoriul urban cu caracter mixt: rezidențial, comerț, servicii și birouri; dezvoltarea din punct de vedere urbanistic a regiunii prin reglementarea circulațiilor și a modului de construire, extinderea utilităților și regularizarea modului de construire compatibil cu zona studiată și documentațiile urbanistice aprobate.

1.3. Surse documentare

- Planul de Amenajare al Teritoriului Județean – Județul Alba
- Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană 2021 -2030
- Planul Urbanistic General al mun. Alba Iulia;
- Regulament Local de Urbanism al mun. Alba Iulia;
- Certificat de Urbanism nr. 1093 din 15.07.2024;
- Ordonanța de Guvern nr. 27 din 27.08.2008 privind modificarea și completarea Legii nr. 350/2001

1.4. Suport topografic P.U.Z.:

- Hărți, scara 1 : 5.000 și 1 : 25.000;
- Ortofotoplanuri, în sistem de coordonate Stereo 70;

Elementele preluate din hărțile topografice au fost reactualizate, conform situației existente aferente anului 2024.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Zona are în prezent caracter preponderent industrial, cu unități aflate în proprietate privată, dispunând de suprafețe însemnate de teren, situate în locații importante pentru dezvoltarea orașului și incluzând elemente semnificative de patrimoniu industrial sau feroviar, dar și rezidențial (locuințe



unifamiliale sau colective organizată în mici ansambluri unitare din punct de vedere arhitectural și urbanistic) sau agricol.

Dezvoltarea acestui cartier de locuințe colective cu funcțiuni complementare: servicii, comerț, educație, turism, zone verzi și alimentație publică și reglementarea căilor de acces, poate contribui la diversificarea ofertei de locuințe și la creșterea atractivității zonei pentru locuitori și investitori. Prin integrarea acestor elemente, zona „Refractara” poate deveni un hub dinamic și vibrant, care să ofere un mediu urban echilibrat și inclusiv.

În cadrul studiului de oportunitate, va fi important să evaluăm cum proiectul propus pe platforma „Refractara” poate să se încadreze în contextul zonei și cum poate să capitalizeze pe sinergiile și oportunitățile pentru dezvoltarea de ansambluri similare în vecinătate. De asemenea, vom explora modurile în care proiectul nostru poate să contribuie la consolidarea acestei tendințe de revitalizare urbană și să aducă valoare adăugată atât locuitorilor orașului, cât și comunității înconjurătoare.

2.2. Încadrare în localitate

Descrierea detaliată a amplasamentului în cartierul Bărbant din municipiul Alba Lulia furnizează o perspectivă clară asupra contextului geografic și urbanistic în care se va desfășura proiectul propus.

Cartierul Bărbant, situat în partea de nord-est a municipiului Alba Lulia, este unul dintre cartierele cu o istorie îndelungată și un caracter distinct. Acest cartier, deși mai puțin cunoscut decât centrul istoric al orașului, contribuie semnificativ la diversitatea și dinamismul comunității din Alba Lulia. Bărbantul a fost inițial o așezare separată, dar în timp, dezvoltarea urbană și extinderea orașului Alba Lulia au integrat această zonă în structura urbană a municipiului. Istoria sa reflectă atât influențe rurale, cât și industriale, fapt care a modelat aspectul și funcționalitatea cartierului de-a lungul anilor.

Principalele caracteristici ale cartierului:

- **Locuințe și infrastructură:**

Bărbant este predominant un cartier rezidențial, caracterizat prin case individuale și vile, multe dintre ele cu grădini spațioase. Aceasta oferă un sentiment de intimitate și liniște locuitorilor săi. Recent, au început să apară și dezvoltări imobiliare mai moderne, inclusiv blocuri de locuințe, răspunzând astfel nevoilor de locuințe ale unei populații în creștere.

- **Servicii și facilități:**

Cartierul dispune de instituții de învățământ precum școli și grădinițe, care deservesc comunitatea locală. Sunt prezente diverse magazine și unități comerciale care oferă locuitorilor acces facil la produse și servicii de zi cu zi.

- **Transport și accesibilitate:**

Bărbant beneficiază de o rețea de transport public bine dezvoltată, cu autobuze care fac legătura cu centrul orașului și alte cartiere. Infrastructura rutieră a fost îmbunătățită în ultimii ani, facilitând accesul auto și reducând timpii de deplasare.



- Mediu și recreere:

Unul dintre punctele forte ale cartierului este proximitatea față de zonele verzi și spațiile deschise, care oferă locuitorilor posibilități de recreere și relaxare în natură. Există parcuri și locuri de joacă pentru copii, care contribuie la calitatea vieții și la atractivitatea cartierului pentru familii.

Terenul în cauză este delimitat de elemente importante din peisajul urban. La est și sud-est, este mărginit de parcele de locuințe individuale. La nord se află parcele agricole, care în viitor prin proceduri de urbanizare au potențial de a oferi o gamă variată de servicii și facilități pentru locuitorii. Pe latura vestică și sud-vestică a terenului se află proprietăți private cu caracter industrial și săli de evenimente.

Această descriere oferă o imagine detaliată a contextului în care se va desfășura proiectul urban propus, servind drept bază pentru evaluarea oportunităților și a constrângerilor asociate cu dezvoltarea în această zonă specifică a orașului Alba Iulia.

Zona studiată se referă la terenul aflat în proprietate privată, identificat prin nr. carete funciara:

NR. CF	CAD/TOPO	CATEGORIE FOLOSINTA	INTRAVILAN	S TEREN	DREPT DE PROPRIETATE
119095	119095	curți construcții și căi ferate	Da	161.421 mp	CLAR IMPORT EXPORT S.R.L. TRIUMPH ZONE S.R.L. JSH BOGRUP S.R.L.
Parcelă necadastrată 1	-	-	Da	766 mp	CCPPR
Parcelă necadastrată 2	-	-	Da	1.164 mp	CCPPR

2.3. Elemente ale cadrului natural

Descrierea amplasamentului studiat în nord-estul municipiului Alba Iulia oferă informații esențiale pentru evaluarea fezabilității și planificarea adecvată a proiectului urban propus.

Cartierul Bărbantș este situat într-o zonă cu un relief predominant plat, caracteristic pentru regiunea de câmpie a municipiului Alba Iulia. Această caracteristică face zona propice pentru dezvoltări rezidențiale și comerciale, oferind un teren stabil și accesibil pentru construcții.

Solurile din vecinătatea amplasamentului sunt de tip cernoziom, fertile și adecvate pentru agricultură, deși în prezent utilizarea agricolă este limitată din cauza dezvoltării urbane. Solurile fertile pot susține plantarea de vegetație decorativă și dezvoltarea de parcuri și spații verzi în cadrul proiectelor rezidențiale și comerciale.

Deși în imediata vecinătate a amplasamentului studiat nu există râuri sau lacuri importante, sistemele de canalizare și management al apelor pluviale sunt esențiale pentru prevenirea inundațiilor și



gestionarea eficientă a apelor pluviale. Proiectele de dezvoltare trebuie să includă măsuri de drenaj adecvate pentru a asigura stabilitatea terenului și confortul locuitorilor.

Zona din jurul amplasamentului include atât vegetație spontană, cât și zone verzi amenajate. Vegetația spontană este formată din specii de plante rezistente, adaptate la condițiile locale de sol și climă. Dezvoltarea unui parc amplu în cadrul proiectului propus va contribui semnificativ la îmbunătățirea calității aerului și a confortului locuitorilor, oferind totodată spații recreative valoroase.

Fauna locală din vecinătatea amplasamentului include specii comune pentru zonele urbane și periurbane, precum păsări (vrăbii, porumbei, mierle), mamifere mici (arici, iepuri) și diverse specii de insecte. Crearea de spații verzi și parcuri va susține biodiversitatea locală, oferind habitate pentru aceste specii.

Clima este caracteristică pentru zona de câmpie din Transilvania, cu veri calde și ierni reci. Precipitațiile sunt moderate, iar condițiile climatice favorizează atât dezvoltarea urbană, cât și crearea de spații verzi rezistente și plăcute.

Cadrul natural din vecinătatea amplasamentului studiat în cartierul Bărăbanț oferă un context favorabil pentru dezvoltarea propusă. Caracteristicile reliefului, solului și climatului, combinate cu măsurile adecvate de gestionare a apelor și integrarea spațiilor verzi, vor contribui la crearea unui mediu urban plăcut și sustenabil pentru locuitori. Această abordare va asigura un echilibru între dezvoltarea urbană și conservarea elementelor naturale, îmbunătățind astfel calitatea vieții în cartierul Bărăbanț.

Aceste detalii tehnice oferă o imagine clară a mediului în care se va desfășura proiectul propus și vor servi drept ghid pentru proiectarea și implementarea acestuia într-un mod care să țină cont de caracteristicile unice ale amplasamentului și de nevoile comunității locale.

Conform încadrărilor în hărțile climatice prevăzute în STAS 6472/2-83 localitatea Alba Iulia se încadrează conform anexei D în zona III. Viteza de calcul a vânturilor în localitatea Alba Iulia este calculată conform STAS 10101/20-90 și este 3-4 m/s. Zona seismică de calcul (conform hărții de zonare seismică din Normativul P100/-1/2006) valoarea de vârf ale accelerației terenului de proiectare pentru cutremure în intervalul mediu de recurență IMR=100 ani $a_g=0,15$ g și valoarea perioadei de colț $T_c=0,7$ sec., iar adâncimea maximă de îngheț este de 90 cm conform STAS 6054-77.

2.4. Circulația

Accesul auto și pietonal pe amplasamentul studiat se realizează din strada Alexandru Ioan Cuza la est, strada Minerva la vest și dintr-un drum de legătură la nord.

Zona studiată din cartierul Bărăbanț beneficiază de o rețea rutieră diversificată, care facilitează accesul și mobilitatea locuitorilor și vizitatorilor. Principalele artere rutiere din această zonă includ:

- Strada Alexandru Ioan Cuza: Aceasta este artera majoră care traversează cartierul, conectând Bărăbanțul cu centrul orașului Alba Iulia și alte cartiere.



- Străzi secundare: O serie de străzi secundare și de legătură oferă acces către diferite părți ale cartierului și facilitează traficul local.
- Infrastructura viitoare: Planurile de dezvoltare urbanistică includ crearea și extinderea rețelei stradale pentru a deservi noile dezvoltări rezidențiale și comerciale.

Transportul public este bine reprezentat în cartierul Bărăbanț, asigurând conectivitatea cu alte părți ale orașului. Diverse linii de autobuz deserveșc cartierul, asigurând legături frecvente și directe către centrul orașului, gara și alte zone de interes. Stațiile de autobuz sunt amplasate strategic pe principalele artere, oferind acces facil pentru locuitori.

Circulația în zona amplasamentului studiat din cartierul Bărăbanț, Alba Iulia, este bine dezvoltată și planificată pentru a susține viitoarele dezvoltări rezidențiale și comerciale. Rețeaua rutieră, transportul public, infrastructura pentru biciclete și pietoni, precum și facilitățile de parcare, toate contribuie la asigurarea unei mobilități eficiente și confortabile pentru locuitori și vizitatori. Planurile de extindere și modernizare a infrastructurii vor îmbunătăți și mai mult conectivitatea și calitatea vieții în acest cartier.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul studiat este situat în intravilanul mun. Alba Iulia și este ocupat de 3 construcții conform extraselor de Carte Funciară atașate documentației.

- 119095-C1 - S. construită la sol:554 mp; P+2E;
- 119095-C2 - S. construită la sol:681 mp; P+E;
- 119095-C3 - S. construită la sol:19 mp; P.

Ocuparea terenurilor învecinate este cu locuințe unifamiliale vest și sud-vest, hale industriale la nord-est și est, iar la nord-vest cu terenuri agricole.

Este important să se efectueze o planificare urbanistică adecvată pentru a asigura o utilizare echilibrată și sustenabilă a zonei restructurate. Acest lucru va ajuta la crearea unui caracter al zonei, permițând dezvoltarea economică.

2.6. Echipare edilitară

În zona există toate rețelele edilitare.

- **Alimentarea cu apă** - alimentarea cu apă a obiectivului va fi asigurată de la rețeaua de apă potabilă a localității și se folosește în scop potabil și la igienizarea spațiilor.
- **Evacuarea apelor uzate** - apele uzate sunt de tip menajer și se vor evacua în rețeaua de canalizare municipală.
- **Asigurarea cu apă tehnologică** - nu este cazul.
- **Asigurarea agentului termic** - încălzirea spațiilor și a apei se va realiza cu ajutorul centralelor termice și a pompelor de căldură. Alimentată cu agent de tip gaz metan va fi asigurată de la rețeaua locală;



- **Energia electrică** - va fi asigurată de la rețeaua electrică de distribuție de joasă tensiune existentă în zonă. Pe acoperișul imobilelor propuse se vor amplasa panouri fotovoltaice care vor aduce un aport de energie verde ansamblului și comunității.

- Toate noile bransamente (electricitate și telefonie etc.) vor fi realizate îngropat; se va asigura racordarea la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cablu din fibră optică; se interzice dispunerea antenelor TV - satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV.

2.7. Probleme de mediu

Din analiza situației existente se constată că sunt respectate normele de protecție a mediului în conformitate cu legea protecției mediului nr 137/95.

Funcțiunile propuse sunt compatibile și nu creează servituți limitrofe, obiectivele nou propuse neridicând probleme de mediu.

Colectarea și evacuarea deșeurilor rezultate se va face în locurile special amenajate în incintă și vor fi separate pe fracții.

2.8. Opțiuni ale populației

Informarea populației se va face conform metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism. Respectiva metodologie stabilește componentele obligatorii ale informării și consultării publicului care se aplică în cadrul proceselor de elaborare sau revizuire a planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, în conformitate cu art. 61 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Tema de proiect propune o intervenție ambițioasă și complexă în zona respectivă, care vizează transformarea terenului existent într-un ansamblu urban multifuncțional și integrat. Planul propune demolarea construcțiilor existente pentru a face loc unui nou complex cu funcțiuni mixte, conceput să servească nevoilor diverse ale comunității și să contribuie la dezvoltarea sustenabilă a cartierului Bărăbanț din Alba Iulia.

Prin integrarea unor funcțiuni diverse precum construirea unui cartier de locuințe colective cu funcțiuni complementare: servicii, comerț, educație, turism, zone verzi și alimentație publică și reglementarea căilor de acces, proiectul propune crearea unei zone subcentrale urbane care să devină un centru vital al activității economice și sociale în zonă. Această diversitate funcțională va stimula interacțiunea și schimbul de idei între locuitori, angajați și vizitatori, contribuind la dinamizarea vieții de cartier și la crearea unui mediu urban vibrant și inclusiv.



Parcajele subterane și funcțiunile mixte la parter vor maximiza eficiența utilizării terenului și vor contribui la reducerea impactului asupra mediului înconjurător, în timp ce locuințele colective la etaje vor oferi o soluție modernă și convenabilă pentru locuirea urbană. Amenajările exterioare și împrejurimile vor completa ansamblul, creând spații publice atrăgătoare și accesibile pentru comunitate.

În ansamblu, acest proiect propune o abordare integrată și echilibrată pentru revitalizarea zonei și pentru crearea unei infrastructuri urbane moderne și sustenabile. Prin combinarea funcțiunilor diverse și prin integrarea inovativă a elementelor de design și amenajare a teritoriului, acest ansamblu urban are potențialul de a deveni un pol de atracție și un model de dezvoltare urbană pentru întregul oraș.

S-a obținut anterior:

Certificat de Urbanism nr. 1093 din 15.07.2024 anexat documentației prin care se solicită elaborare P.U.Z.

3.2. Prevederi ale PUG/P.U.Z.-uri aprobate

Conform P.U.G. și R.L.U. mun. Alba Iulia, zona aparține intravilanului mun. Alba Iulia. Destinația zonei conform P.U.G. este: **MA2** - Zonă mixtă situată în afara ariei protejate - Subzonă mixtă cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P+4-5 niveluri.

a) Regimul juridic:

- Situația imobilului în intravilan sau în afara acestuia: Imobilul se află în intravilanul Municipiului Alba Iulia;
- Natura proprietății sau titlul asupra imobilului, extras CF: privată a persoanelor juridice- CLAR IMPORT EXPORT SRL, TRIUMPH ZONE SRL, JSH BOGRUP SRL;
- Servituțile care grevează asupra imobilului, dreptul de preemțiune, zona de utilitate publică - nu este cazul;
- Includerea imobilului în listele monumentelor istorice /ale naturii ori în zona de protecție a acestora: - un este cazul.

b) Regimul economic:

- Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism: **MA2** - Zonă mixtă situată în afara ariei protejate - Subzonă mixtă cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P+4-5 niveluri.
- Folosință actuală: curți construcții, căi ferate, construcții industriale și edilitare (C1 - Rh=P+2, Sc=1662 mp, C2- Rh=P+E, S=c P+E, Sc=681 mp, C3- Rh=P, Sc=19 mp)
S teren=161.421 mp, teren neîmprejmuit
- Reglementări ale administrației publice centrale și/sau locale cu privire la obligațiile fiscale ale investitorului: Zona D conform Anexa 3 la HCL Nr. 519/2023, Zona B conform Anexa 3 la HCL Nr. 519/2023.



- Alte prevederi rezultate din hotărârile consiliului local sau județean cu privire la zona în care se află imobilul: ne este cazul.

c) Regimul tehnic:

- Asupra imobilului este instituit un regim urbanistic special: ZONA PROTECTIE LEA 10 Kv, ZONA TRANSGAZ INTERDICTIE (20m), ZONA TRANSGAZ PROTECTIE (200 m), ZONA PROTECTIE MAGISTRALA GAZ, CONFORM PUZ
- Echiparea cu utilități existente (la mai puțin de 30 m): rețea canal, rețea gaz, rețea apă.
- POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI
 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

cu următoarele condiționări:

- în afara zonei protejate - POT maxim = 70%
- pentru funcțiunile publice POT-ul se va stabili prin PUD, respectându-se POT-ul maxim
- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

cu următoarele condiționări:

- CUT maxim = 4,9 mp. ADC/mp.teren cu excepția funcțiunilor publice;
- Din valoarea CUT pe întreg U.T.R., un minim de 30% va fi reprezentat de funcțiunea de locuințe, iar restul de alte funcțiuni admise;
- Pentru funcțiunile publice se va elabora P.U.D.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Terenul este plat și nu impune condiții speciale de adaptare a construcțiilor la relief.

Unul dintre cele mai eficiente moduri de valorificare a cadrului natural este dezvoltarea de spații verzi și parcuri care să ofere locuitorilor oportunități de recreere și relaxare. Un parc amplu în centrul noii dezvoltări poate servi ca punct focal al comunității, oferind spații pentru plimbări, jogging, picnicuri și alte activități recreative. Crearea de grădini tematice poate adăuga valoare estetică și educațională, oferind un loc unde oamenii pot învăța despre biodiversitate și plante locale.

Insula centrală va fi dedicată unui amplu spațiu verde, destinat diverselor activități recreative și educaționale, contribuind semnificativ la calitatea vieții locuitorilor și la atractivitatea zonei. Vor fi amenajate terenuri multifuncționale (fotbal, baschet, tenis) care vor încuraja activitățile fizice și socializarea în rândul locuitorilor de toate vârstele. Zonele de joacă moderne și sigure vor oferi copiilor oportunități de a se juca și de a-și dezvolta abilitățile sociale într-un mediu natural și sănătos. Alei pavate și iluminate vor străbate întreaga suprafață verde, facilitând plimbările, jogging-ul și accesul la diversele facilități din parc.

Funcțiunea educațională, creșa și grădinița, vor fi integrate în cadrul verde, oferind un mediu propice pentru învățare și dezvoltare timpurie într-un context natural și prietenos. Hotelul va fi integrat armonios în peisajul verde, oferind oaspeților săi o experiență relaxantă și conectată cu natura. Designul



arhitectural va respecta principiile sustenabilității și va include elemente verzi, cum ar fi grădini pe acoperiș și fațade verzi. Hotelul va oferi facilități moderne, inclusiv spații de conferințe, restaurante și zone de wellness, atrăgând atât turiști, cât și vizitatori de afaceri.

Pentru a crea un mediu urban echilibrat și plăcut, fiecare insulă urbană va include spații verzi și locuri de joacă, contribuind la un peisaj urban coerent și sustenabil. Insulele urbane vor include grădini de cartier, spații verzi mai mici care vor oferi locuri de relaxare și socializare pentru locuitori. Fiecare insulă urbană va avea locuri de joacă pentru copii, echipate cu structuri de joacă sigure și atractive, iar zonele verzi vor include facilități pentru activități comunitare.

Fiecare componentă a proiectului va respecta principiile designului sustenabil, contribuind la protejarea mediului și la promovarea biodiversității. Utilizarea plantelor native va asigura un peisaj rezistent și adaptat condițiilor locale. Clădirile propuse vor include grădini pe acoperiș care vor contribui la reducerea efectului de insulă termică urbană. Spațiile verzi vor include habitate pentru fauna locală, cum ar fi păsările și insectele polenizatoare.

Coridoarele ecologice vor fi amenajate astfel încât să susțină biodiversitatea locală, oferind habitate pentru fauna sălbatică și facilitând circulația speciilor între zonele verzi urbane și cele naturale din exteriorul orașului.

Organizarea terenului, amplasarea construcțiilor și valorificarea cadrului natural se vor studia prin documentația PUZ, în care se vor ilustra toate aspectele ce țin de construcțiile propuse, de amenajările și echipamentele de suprafață aferente acestei investiții.

Construcțiile propuse vor respecta toate normele și normativele în vigoare.

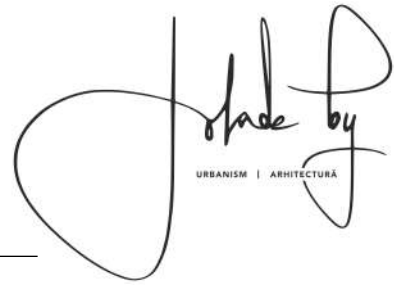
Valorificarea cadrului natural în propunerea urbanistică din cartierul Bărăbanț va crea un mediu urban plăcut, sănătos și sustenabil. Integrarea spațiilor verzi ample, terenurilor sportive, locurilor de joacă și facilităților educaționale în insula centrală, precum și amenajarea spațiilor verzi și locurilor de joacă în restul insulelor urbane, vor contribui la îmbunătățirea calității vieții pentru toți locuitorii. Proiectul va încuraja activitățile recreative, va sprijini comunitatea locală și va proteja mediul înconjurător prin crearea de coridoare verzi ecologice care conectează zona urbană cu zonele verzi din exteriorul orașului, asigurând astfel un peisaj urban armonios și echilibrat.

3.4. Modernizarea circulației

Modernizarea circulației în cartierul Bărăbanț, Alba Iulia, este esențială pentru a asigura o mobilitate eficientă, sigură și sustenabilă, adaptată nevoilor actuale și viitoare ale comunității. Planurile de dezvoltare urbanistică trebuie să includă măsuri și infrastructuri moderne care să îmbunătățească fluxul de trafic, să reducă poluarea și să promoveze transportul alternativ.

Se propun:

- rețele rutiere pentru a deservi noile dezvoltări rezidențiale și comerciale. Implementarea de carosabile mai largi și benzi adiționale pentru a facilita fluxul de trafic.



- amenajarea de intersecții moderne și sigure pentru a fluidiza traficul și a reduce timpii de așteptare în intersecții aglomerate. Se va avea în vedere implementarea unor sisteme inteligente de semaforizare și monitorizare a traficului pentru a optimiza fluxul vehiculelor și a minimiza congestiile.
- piste pentru biciclete care să lege insulele urbane, facilitând deplasarea sigură și comodă a bicicliștilor. Pistele vor fi separate de carosabil pentru a facilita siguranța.
- trotuare și alei pietonale pentru a oferi spațiu adecvat pietonilor, inclusiv pentru persoanele cu mobilitate redusă. Se va avea în vedere implementarea de zone pietonale în apropierea parcurilor, școlilor și centrelor comerciale. Instalarea de treceri de pietoni semaforizate și marcate corespunzător pentru a asigura siguranța traversării străzilor aglomerate.
- crearea de parcări subterane și supraterane în apropierea zonelor rezidențiale și comerciale pentru a reduce aglomerația de pe străzi și a oferi locuri de parcare adecvate. Se vor realiza și parcări sigure și accesibile pentru biciclete, încurajând astfel utilizarea acestora ca mijloc de transport alternativ. Se va avea în vedere instalarea de stații de încărcare pentru vehicule electrice în parcările publice și rezidențiale pentru a încuraja utilizarea mașinilor electrice.
- zonificarea adecvată a spațiilor pentru a asigura proximitatea locuințelor de facilitățile comerciale, educaționale și recreative, reducând astfel necesitatea deplasărilor lungi. Vor fi integrate spații verzi și coridoare ecologice care să conecteze zonele urbane cu cele naturale, promovând astfel un mediu sănătos și sustenabil.

Modernizarea circulației în zona amplasamentului studiat din cartierul Bărăbanț va contribui semnificativ la crearea unui mediu urban eficient, sigur și sustenabil. Prin extinderea și modernizarea rețelei rutiere, dezvoltarea infrastructurii pentru biciclete și pietoni, crearea de parcări adecvate și promovarea transportului alternativ, se va asigura o mobilitate optimă pentru toți locuitorii și vizitatorii. Planificarea urbanistică integrată și participarea activă a comunității vor fi elemente cheie în succesul acestei modernizări.

3.5. Zonificarea funcțională

Categoriile funcționale propuse sunt:

- Subzonă mixtă cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P+10 niveluri;
- Subzonă mixtă cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P+4-5 niveluri;
- Zonă mixtă situată în zona industrială - servicii/activități de producție;
- Zonă educațională și de agrement și spații plantate publice cu acces nelimitat (Parcuri, grădini, scuaruri, fâșii plantate);
- Zona rezervată în vederea largirii amprizei străzilor existente prevăzută cu acces public nelimitat.

Indicatorii urbanistici obligatorii:



- zona mixta: P.O.T. max=70%, C.U.T. max=4,9

BILANT TERITORIAL S.O.

Nr criteriu	UTR	UTILIZAREA TERENULUI ZONARE FUNCTIONALA	EXISTENT		PROPUS	
			MP	%	MP	%
1	MA1*	Subzonă mixtă cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P+12 niveluri	0,00	0,00%	86.307,82	52,84%
2	MA2	Subzonă mixtă cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P+4-5 niveluri	163.351,00	100,00%	0,00	0,00%
3	MA2*	Subzonă mixtă cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P+4-5 niveluri	0,00	0,00%	16.355,14	10,01%
4	MI*	Zonă mixtă situată în zona industrială - servicii/activități de producție	0,00	0,00%	3.006,76	1,84%
5	V1-A*	Zonă educațională, de turism și de agrement și spații plantate publice cu acces nelimitat (Parcuri, grădini, scuaruri, fâșii plantate)	0,00	0,00%	22.167,37	13,57%
6	Dr*	Zonă rezervată în vederea largirii amprizei strazilor existente prevăzută cu acces public nelimitat	0,00	0,00%	35.514,13	21,74%
TOTAL			163.351,00	100,00%	163.351,22	100,00%

Conform propunerii SO:

- **MA1*** (care conține derogări de la MA1 conform PUG mun. Alba Iulia) - Subzonă mixtă cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P+12 niveluri.

Retrageri minime

- Aliniamentul și retragerile se vor stabili prin P.U.Z.

Înălțime maximă: P+12

POT maxim = 70%

CUT maxim = 4,9

- **MA2*** (care conține derogări de la MA2 conform PUG mun. Alba Iulia) - Subzonă mixtă cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P+4-5 niveluri.

Retrageri minime

- Aliniamentul și retragerile se vor stabili prin P.U.Z.

Înălțime maximă: P+4-5

POT maxim = 70%

CUT maxim = 4,9

- **MI*** - (care conține derogări de la MI conform PUG mun. Alba Iulia) - Zonă mixtă situată în zona industrială - servicii/activități de producție.

Retrageri minime

- Aliniamentul și retragerile se vor stabili prin P.U.Z.



POT maxim = 40%

CUT maxim = 1,6

- **V1-A*** - (care conține derogări de la V1-A conform PUG mun. Alba Iulia) - Zonă educațională, de turism și de agrement și spații plantate publice cu acces nelimitat (Parcuri, grădini, scuaruri, fâșii plantate).

Retrageri minime

- Aliniamentul și retragerile se vor stabili prin P.U.Z.

POT maxim = 20%

CUT maxim = 1,0

- **Dr*** - Zona rezervată în vederea largirii amprizei străzilor existente prevăzută cu acces public nelimitat.

Construcțiile noi propuse vor avea un aspect arhitectural și dotări corespunzătoare funcțiunii.

Regimul de înălțime va fi variabil.

Regimul de aliniere a construcțiilor

Criteriile pe baza cărora s-au stabilit limitele de aliniere și respectiv zonele construibile ale cvartalelor sunt următoarele:

- regimul de înălțime existent și propus al zonei;
- profilele transversale ale arterelor de circulație;
- degrevarea domeniului public de staționare auto;

Regimul de aliniere este marcat prin planșa și în limita maximă admisibilă de construire către străzile și drumurile perimetrice ale zonelor construibile.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Zona este inclusă în intravilanul municipiului și beneficiază de toate utilitățile necesare.

- **Alimentarea cu apă** - alimentarea cu apă a obiectivului se va asigura prin extinderea rețelei de apă potabilă a localității și se folosește în scop potabil și la igienizarea spațiilor.
- **Canalizare** - apele uzate sunt de tip menajer și se vor evacua în rețeaua de canalizare municipală.
- **Alimentarea cu gaz** - se va asigura prin extinderea rețelei de gaz existentă în zonă.
- **Energia electrică** - este asigurată de la rețeaua electrică de distribuție de joasă tensiune existentă în zonă.

- Toate noile bransamente (electricitate și telefonie etc.) vor fi realizate îngropat; se va asigura racordarea la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cablu din fibră optică; se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV.

3.7. Protecția mediului

- Funcțiunile propuse sunt nepoluante și nu creează servituți vecinătăților;



- Nu exista riscuri naturale.
- Apele uzate sunt de tip menajer și se vor evacua în rețeaua de canalizare municipală.
- Depozitarea deșeurilor se va face în incintă, separat pe fracții și se vor evacua periodic la rampa centralizată de gunoi conform acordului de mediu.
- Se vor planta cu arbuști, gard viu și pomi în suprafețele libere din spațiile de retragere față de aliniamente și din interiorul incintelor.
- Eliminarea disfuncționalităților căilor de circulație și racordarea la rețele edilitare majore vor asigura protejarea mediului construit.

3.8. Obiective de utilitate publică

Pentru a asigura dezvoltarea armonioasă și sustenabilă a zonei, este esențială includerea unor obiective de utilitate publică care să răspundă nevoilor locuitorilor și să contribuie la îmbunătățirea calității vieții. Aceste obiective vor acoperi domenii precum educația, sănătatea, cultura, siguranța și infrastructura comunitară.

Instituții educaționale, grădiniță și creșă, reprezintă facilități moderne și bine echipate pentru educația timpurie, integrate în spațiul verde al insulei centrale, oferind un mediu sigur și stimulat pentru copii.

Instituții de sănătate, spațiile publice create la parterul clădirilor pot fi ocupate și de instituții medicale și de sănătate: centre medicale, farmacii, cabinete stomatologice. Un centru medical care să ofere servicii de asistență primară, consultații și tratamente ambulatorii pentru locuitorii din zonă. Amplasarea de farmacii în apropierea zonelor rezidențiale pentru acces rapid la medicamente și produse de îngrijire. Clinici de stomatologie pentru servicii de îngrijire dentară.

Facilități sportive și de recreere: terenuri pentru diverse activități sportive; spații verzi și parcuri bine amenajate pentru relaxare, plimbări și activități recreative în aer liber; diverse locuri de joacă pentru copii, integrate în parcurile și spațiile verzi din cartier. Importanța zonei verzi și a spațiilor publice accesibile este recunoscută în proiect, iar realizarea acestora cu acces nelimitat va îmbunătăți calitatea vieții și va contribui la creșterea valorii estetice și funcționale a întregii zone. Faptul că aceste amenajări vor fi realizate pe cheltuiala beneficiarului demonstrează angajamentul și responsabilitatea acestuia în dezvoltarea sustenabilă a cartierului și în crearea unui mediu urban prietenos și atrăgător pentru comunitate.

Infrastructură comercială și servicii: Amplasarea de centre comerciale și magazine care să ofere locuitorilor acces la o gamă variată de produse și servicii. O piață agroalimentară unde localnicii pot cumpăra produse proaspete de la producători locali. Restaurantele și cafenelele reprezintă spații pentru socializare și recreere, unde locuitorii pot savura diverse preparate culinare.

Infrastructură de transport și mobilitate: Se propun rețele de piste pentru biciclete și alei pietonale pentru a încuraja transportul alternativ și mobilitatea sustenabilă. Au fost luate în considerare spații de



parcare suficient de ample pentru a deservi locuitorii și vizitatorii, inclusiv parcări pentru biciclete și vehicule electrice.

Integrarea acestor obiective de utilitate publică în planul urbanistic pentru cartierul Bărăbanț va asigura un mediu de viață modern, confortabil și bine echipat pentru toți locuitorii. Aceste facilități vor contribui la dezvoltarea socială, economică și culturală a comunității, creând astfel un cartier atractiv și vibrant. Prin aceste măsuri, proiectul nu numai că va îmbunătăți infrastructura și amenajarea teritoriului în zona respectivă, dar va contribui și la promovarea unei dezvoltări urbane responsabile și incluzive, în care atenția este acordată atât nevoilor actuale, cât și celor viitoare ale comunității locale.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. Strategie de dezvoltare urbană

Conform PUG mun. Alba Iulia, amplasamentul studiat se află în U.T.R.: **MA2** - Zonă mixtă situată în afara ariei protejate - Subzonă mixtă cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P+4-5 niveluri.

Categoriile funcționale propuse sunt:

- zona mixtă: teritorii urbane cu caracter mixt, cu o structură funcțională echilibrată, rezultat al aplicării procedurii de restructurare a zonelor cu caracter industrial; Locuirea va ocupa între 30 și 70% din suprafața construită desfășurată totală;
- zonă construită protejată, zonă verde cu rol de complex sportiv;
- zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic;
- zonă verde – scuaruri, grădini și parc public.

Se propune R.L.U. U.T.R. ZCP_RiM_M care conține derogări de la R.L.U. U.T.R. ZCP_RiM.

Se mențin R.L.U. U.T.R. Ve și R.L.U. U.T.R. ZCP_Vs.

Derogările se vor prezenta în regulamentul de urbanism.

Construcțiile noi propuse vor avea un aspect arhitectural și dotări corespunzătoare funcțiunii.

Regimul de înălțime va fi variabil.

Regimul de aliniere a construcțiilor:

Criteriile pe baza cărora s-au stabilit limitele de aliniere și respectiv zonele construibile ale cvartalelor sunt următoarele:

- regimul de înălțime existent și propus al zonei;
- profilele transversale ale arterelor de circulație;
- degrevarea domeniului public de staționare auto;

Regimul de aliniere este marcat prin planșa și în limita maximă admisibilă de construire către străzile și drumurile perimetrare zonelor construibile.



Strategia de dezvoltare urbană presupune:

- Dezvoltare rezidențială și funcțională: Construirea de locuințe colective cu regim de înălțime variabil (P+4 - P+10) pentru a satisface cererea de locuințe și a optimiza utilizarea terenului; Integrarea de funcțiuni comerciale, hoteliere și de servicii pentru a crea un cartier multifuncțional, vibrant și autosuficient.
- Infrastructura verde și recreativă: Crearea de parcuri și spații verzi, inclusiv un parc central de aproximativ 16,400 mp, care să includă terenuri sportive, locuri de joacă și facilități educaționale (grădiniță și creșă). Dezvoltarea de coridoare verzi care să conecteze zona urbană cu zonele verzi din exteriorul orașului, facilitând mobilitatea pietonală și ciclismul și susținând biodiversitatea.
- Mobilitate și transport: Crearea de piste pentru biciclete și alei pietonale sigure și accesibile, promovând utilizarea mijloacelor de transport nepoluante; Implementarea sistemelor inteligente de management al traficului și crearea de intersecții sigure pentru a fluidiza circulația.
- Infrastructură și servicii comunitare: Construirea unei grădinițe și a unei creșe moderne pentru a asigura accesul la educație de calitate; Posibilitatea utilizării spațiilor cu caracter public pentru centre de sănătate și clinici pentru a oferi servicii medicale accesibile și de calitate. Posibilitatea utilizării spațiilor cu caracter public pentru centre comunitare, biblioteci/ librării, teatre și cinematografe pentru a îmbogăți viața culturală și socială a comunității.
- Sustenabilitate și eficiență energetică: Promovarea construcțiilor sustenabile și eficiente energetic, inclusiv utilizarea de panouri solare și alte surse de energie regenerabilă; Implementarea sistemelor de colectare și reutilizare a apei pluviale pentru irigații și alte utilizări non-potabile; Promovarea transportului ecologic și implementarea de măsuri pentru reducerea emisiilor de CO₂.

Strategia de dezvoltare urbană pentru cartierul Bărăbanț urmărește crearea unui mediu urban modern, sustenabil și adaptat nevoilor comunității. Prin integrarea spațiilor verzi, modernizarea circulației, dezvoltarea infrastructurii educaționale, de sănătate și culturale, și promovarea sustenabilității, se va asigura o calitate superioară a vieții pentru locuitorii cartierului. Implementarea acestei strategii va transforma cartierul Bărăbanț într-un model de dezvoltare urbană integrată și sustenabilă.

4.2. Prognoza de compoziție urbană: P.O.T., C.U.T. posibil-justificat

Indicatorii urbanistici obligatorii sunt:

-zona mixta: P.O.T. max=70%, C.U.T. max=4,9

4.3. Consecințe economice și sociale la nivelul unității administrativ-teritoriale

Implementarea prezentului Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) va avea un impact semnificativ asupra unității administrative-teritoriale în care se desfășoară.

Consecințe economice și sociale relevante:

- **Diversificarea economiei locale:** Modernizarea cartierului Bărăbanț va atrage investiții semnificative atât din sectorul privat, cât și din cel public. Proiectele de infrastructură, construcțiile rezidențiale și



comerciale vor crea oportunități atractive pentru investitori. Dezvoltarea urbană va genera numeroase locuri de muncă în diverse domenii, inclusiv construcții, comerț, servicii și administrație. Aceasta va contribui la reducerea șomajului și la creșterea veniturilor locuitorilor. Noile centre comerciale și de servicii vor sprijini dezvoltarea afacerilor locale, oferind oportunități pentru micii antreprenori și întreprinderi.

- **Creșterea valorii imobiliare:** Dezvoltarea urbanistică propusă va conduce la o creștere a valorii imobilelor în zonă. Integrarea de facilități și servicii noi va face cartierul mai atractiv pentru rezidenți și investitori, ceea ce va duce la creșterea prețurilor proprietăților imobiliare și la generarea de venituri suplimentare pentru proprietarii existenți.
- **Îmbunătățirea infrastructurii și utilităților:** Investițiile în infrastructura publică, cum ar fi drumurile, rețelele de apă și canalizare, și infrastructura digitală, vor asigura servicii de înaltă calitate și vor susține dezvoltarea continuă a cartierului. Planificarea urbană integrată va asigura o dezvoltare coerentă și sustenabilă, prevenind problemele legate de aglomerare, congestionare și degradare urbană.
- **Creșterea atractivității zonei pentru investiții:** Reglementarea circulațiilor și a modului de construire conform documentațiilor urbanistice aprobate va asigura un cadru clar și predictibil pentru investiții. Aceasta va crește încrederea investitorilor și va stimula fluxul de capital în zonă, generând noi oportunități de dezvoltare și creare de locuri de muncă.
- **Îmbunătățirea calității vieții:** Dezvoltarea infrastructurii educaționale și recreative va asigura locuitorilor accesul facil la servicii esențiale și facilități de calitate, contribuind la îmbunătățirea calității vieții. Modernizarea rețelei rutiere va îmbunătăți mobilitatea și conectivitatea în cartier și în întregul oraș, facilitând deplasările zilnice și reducând timpul petrecut în trafic. Crearea de spații verzi și parcuri va oferi locuitorilor oportunități de relaxare și recreere, promovând un stil de viață sănătos și echilibrat.

Implementarea proiectului de modernizare urbană în cartierul Bărăbanț va avea consecințe economice și sociale semnificative, contribuind la creșterea economică, îmbunătățirea calității vieții și dezvoltarea sustenabilă a comunității. Prin atragerea investițiilor, crearea de locuri de muncă, îmbunătățirea infrastructurii și promovarea coeziunii sociale, acest proiect va transforma cartierul Bărăbanț într-un model de dezvoltare urbană modernă și sustenabilă, având un impact pozitiv pe termen lung asupra unității administrativ-teritoriale din Alba Iulia.

4.4. Categoriile de costuri

Modernizarea cartierului Bărăbanț implică o serie de investiții semnificative în diverse domenii, fiecare cu propriile categorii de costuri. Aceste categorii sunt esențiale pentru o planificare financiară adecvată și pentru asigurarea succesului proiectelor de dezvoltare urbană. Contractul de restructurare propus va fi un instrument esențial pentru stabilirea responsabilităților și a costurilor asociate revitalizării zonei și creării unui ansamblu urban coeziv.

Categoriile de costuri propuse:



- **Infrastructură rutieră:** Aceste lucrări vor fi incluse în sarcina beneficiarului și vor fi necesare pentru a asigura o conectivitate adecvată și accesibilitate în zona studiată. Costurile asociate extinderii și construirii de noi străzi vor fi suportate de către beneficiar și vor contribui la îmbunătățirea infrastructurii rutiere în cartierul respectiv. Este necesară și instalarea de iluminat public modern și eficient, dar și semnalizarea rutieră și instalarea sistemelor inteligente de management al traficului. Totodată vor fi realizate și parcări (subterane și supraterane) și instalarea de stații de încărcare pentru vehicule electrice.
- **Infrastructura verde și recreativă:** Se propune amenajare a parcurilor, inclusiv plantarea de arbori, instalarea de sisteme de irigații și întreținerea spațiilor verzi. Construcția de locuri de joacă, terenuri sportive și alei pavate. Amenajarea coridoarelor ecologice și a zonelor verzi care conectează cartierul cu zonele verzi din cadrul orașului și din exteriorul acestuia. Aceste lucrări vor fi incluse în sarcina beneficiarului.
- **Clădiri pentru educație:** Aceste cheltuieli includ costurile pentru construcția și echiparea grădiniței, creșei; aceste lucrări vor fi incluse în sarcina beneficiarului.
- **Cheltuielile aferente procesului de proiectare, avizare, organizare de șantier, etc:** Aceste costuri includ toate cheltuielile asociate procesului de dezvoltare a proiectului, de la faza de proiectare și avizare până la organizarea și gestionarea șantierului de construcție. Ele vor fi suportate de către beneficiar și sunt necesare pentru asigurarea unei implementări eficiente și conforme a proiectului propus.
- **Extinderea și modernizarea rețelelor edilitare:** Costurile asociate racordării la rețelele edilitare existente în zona amplasamentului vor fi suportate de către beneficiar și vor include cheltuieli pentru lucrările de infrastructură necesare pentru extinderea și modernizarea rețelelor de apă potabilă și canalizare; Instalarea de sisteme de gestionare a apelor pluviale; Extinderea și modernizarea rețelelor electrice și de gaz; Instalarea infrastructurii de telecomunicații și internet de mare viteză.

Planificarea și implementarea modernizării și dezvoltării cartierului Bărăbanț implică o gamă largă de categorii de costuri care trebuie gestionate cu atenție pentru a asigura succesul proiectelor. Prin identificarea și alocarea corectă a resurselor financiare pentru fiecare categorie de costuri, se va asigura o dezvoltare urbană sustenabilă, eficientă și benefică pentru comunitate. Aceste investiții vor contribui la creșterea economică, îmbunătățirea calității vieții și dezvoltarea durabilă a cartierului și a unității administrativ-teritoriale din Alba Iulia.

Prin împărțirea responsabilităților și costurilor conform acestui contract de restructurare, se va asigura o implementare eficientă și echitabilă a proiectului urban propus, contribuind la revitalizarea zonei și la crearea unui mediu urban modern și funcțional.



4.5. Concluzii

Cartierul Bărbant, situat într-o zonă strategică din Alba Iulia, prezintă un potențial considerabil pentru dezvoltare urbană. Amplasarea sa favorabilă, combinată cu resursele naturale și infrastructura existentă, oferă o bază solidă pentru transformarea sa într-un cartier modern și sustenabil.

Pentru a susține dezvoltarea și a răspunde nevoilor crescânde ale populației, este esențială modernizarea infrastructurii rutiere, a transportului public și a utilităților publice. Extinderea și îmbunătățirea drumurilor, crearea de piste pentru biciclete și alei pietonale, și introducerea transportului public ecologic sunt măsuri prioritare.

Integrarea spațiilor verzi și a coridoarelor ecologice este crucială pentru asigurarea unui mediu urban sănătos și echilibrat. Crearea de parcuri, locuri de joacă și terenuri sportive, precum și conectarea acestora cu zonele verzi din exteriorul orașului, va contribui la îmbunătățirea calității vieții și la conservarea biodiversității.

Modernizarea și dezvoltarea urbană a cartierului Bărbant reprezintă o oportunitate majoră pentru Alba Iulia de a crea un mediu urban modern, sustenabil și vibrant. Prin investiții strategice în infrastructură, spații verzi, facilități educaționale și de sănătate, și promovarea sustenabilității, cartierul Bărbant poate deveni un model de dezvoltare urbană pentru întreaga regiune. Implicarea comunității, parteneriatele și planificarea financiară adecvată vor fi esențiale pentru realizarea acestui obiectiv ambițios.

În calitate de elaborator, considerăm că investiția propusă este oportună și necesară pentru îmbunătățirea situației fondului construit din zona respectivă. Prin aplicarea prevederilor proiectului și conformarea la cerințele legale și urbanistice în vigoare, vom contribui la creșterea calității vieții în zonă și la consolidarea caracterului urban al acestui sector din municipiul Alba Iulia.

Data,
17.07.2024



Întocmit,

Arh. Nicolae ȘTEFĂNUȚI

Arh. Stag. Marius BĂLĂ

Arh. Stag. Maria Diana VOICU