

MEMORIU DE PREZENTARE PLAN URBANISTIC ZONAL

**ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA CONSTRUIRII DE  
LOCUINTE COLECTIVE**

adresa obiectiv :

**Loc. Alba Iulia , str. Seliste, 18 jud. Alba**

beneficiar :

**S.C. NEOXIM S.R.L.**

proiectant :

**S.C. CONCEPR ARKTECH S.R.L.**

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

## LISTA DE SEMNATURI

semnaturi :	nume :	
sef proiect P.U.Z.	: arh. Curea Spiridon	.....
speciaist RUR	: arh. Curea Spiridon	.....
coordonator proiect	: arh. Lupean Andrei	.....
desenat arhitectura	: arh. Lupean Andrei	.....
specialist CFPD	: 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 -etapa 1 | U.05 |
| 6. Reglementari urbanistice propuse-zonificare -etapa 2 | U.06 |
| 7. Reglementari urbanistice-posibilitate de mobilare    | U.07 |
| 8. Retele edilitare                                     | U.08 |
| 9. Regimul juridic                                      | U.09 |

## MEMORIU DE PREZENTARE

### A. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației:

**Denumire proiect:** Elaborare P.U.Z. in vederea construirii de locuinte colective

**Beneficiari:** sc Neoxim srl

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

**Coordonator proiect:** arh. Lupean Andrei

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

**Specialist RUR:** arh. Curea Spiridon

**Data elaborării proiect:** iulie 2024

**Număr proiect:** 02/2024

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

**Aviz de Oportunitate nr:** 30din 2024 emis de Primaria Alba Iulia

**Adresă obiectiv:** Alba ulia, Str. Seliste, nr.18, jud. 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 pe str. Seliste (reglementata urbanistic prin PUG aprobat ca UTR L3A), pentru modificarea reglementarilor existente, in vederea construirii de locuinte colective, cu regim de inaltime S+P+2/D+P+1+R/M.

Prin avizul de oportunitate nr. 30/2024 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, este teren constructibil, având categoria de folosință arabil.

● **UTR= UTR L3A** – *Subzona locuintelor individuale si semicolective in regim de construire individual, cuplat si insiruit cu regim de inaltime P, P+1, P+1+M niveluri, , situate in afara ariilor protejate conform documentatie de urbanism nr. 716/2012 faza P.U.G. aprobata prin H.C.L. 158/2014*

#### 1.3. Surse de documentare

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

**Aviz de Oportunitate nr:** 30 din 2024 emis de Primaria Alba Iulia

**Extras de CF:**120103

##### ***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 2005 mp. Suprafata zonei reglementate si de studio a fost reglementata prin Avizul de Oportunitate nr: 30 din 2024 emis de Primaria Alba Iulia si se identifica prin:

- CF. Nr. 120103, suprafata de= 2005mp (teren care a generat P.U.Z.)

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

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

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

### **2.1. Evolutia zonei**

**Date privind evolutia zonei**

Locatia propusa pentru viitoarele cladiri se afla , din punct de Vedere urbanistic, - UTR L3A pe strada Costache Negruzzi, unde PUG-ul permite locuinte individuale si semicolective in regim de construire individual, cuplat si insiruit cu regim de inlatime P, P+1, P+1+M niveluri, in regim de construire insiruit cuplat si izolat, situate in afara ariilor.

In prezent pe teren exista o constructie industrială, propusa spre demolare,, neconforma cu vecinatatile. Astfel prin aceasta propunere aceasta zona va fi supusa unui proces de regenerare urbană, înlocuindu-se constructiile existente cu altele mai adecvate pentru zonă.

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

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

Terenul care a generat P.U.Z. si care face obiectul investitiei este situat în intravilan, in cartierul Cetate, in imediata vecinatate a Cartierului Recea, județul Alba, , număr cadastral 120103, carte funciara 120103, cu suprafata de 2005 mp.

Pe latura estică este delimitat de strada propusa prin PUG, perpendiculara pe strada Seliste. In prezent pe teren exista o constructie industrială, propusa spre demolare

Zona de studiu, situată la confluenta dintre L3A și MA3, se rezervă investitiilor de tipul propus, în special pentru functiuni rezidentiale (atat individuale, cat și colective) și servicii, conform PUG.( conform avizului de oportunitate nr 8/2024 emis de Primaria Municipiului Alba Iulia)

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 L3A** – *Subzona locuintelor individuale si semicolective in regim de construire individual, cuplat si insiruit cu regim de inaltime P, P+1, P+1+M niveluri, in regim de construire insiruit cuplat si izolat, situate in afara ariilor protejate conform documentatie de urbanism nr. 716/2012 faza P.U.G. aprobata prin H.C.L. 158/2014*

### **Potential de dezvoltare**

În prezent, această zonă predominantă de locuințe individuale, în regim cuplat și insiruit, aflată în imediata vecinătate a unor imobile de locuințe colective (strada Brandusei). În prezent pe latura vestică a parcelei, este în derulare un PUZ, pentru construirea unui imobil de locuințe colective, cu regim de înălțime P+3. Astfel propune 2 imobile de locuințe colective și mixt, cu un regim de înălțime redus, acționând ca o trecere graduală între locuințe individuale și locuințe colective.

În prezent pe teren există o construcție industrială, propusă spre demolare, neconformă cu vecinătățile. Astfel prin această propunere această zonă va fi supusă unui proces de regenerare urbană, înlocuindu-se construcțiile existente cu altele mai adecvate pentru zonă.

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 poziție față de Mun. Alba-Iulia, zona studiată (conform Avizului de Oportunitate nr 30 din 2024) este localizată în cartierul Cetate, în imediata vecinătate a Cartierului Recea și este delimitată de:

- la est – domeniul public – strada propusă
- la sud – domeniul public – str. Seliste  
proprietate privată – CF103628
- la nord – proprietate privată – CF 85740
- la vest – proprietate privată – CF 120217

Prin avizul de oportunitate nr. 30/2024 a fost stabilită zona de reglementare cât și zona de studiu.

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

Zona studiată și reglementată prin P.U.Z., este amplasată în intravilanul municipiului Alba Iulia, deci cu posibilitate de racordare la toate utilitățile existente (alimentare cu apă, canalizare, canalizare pluvială, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale).

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

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

Terenul studiat prezinta o declivitate de directia nord-sud, sitaut deasupra strazii Seliste.

### **Relieful**

Din punct de vedere climatic amplasamentul prezinta urmatoarele caracteristici:

- zona incarcarilor din zapada (CR 1-1-3-2005)  $S_{ok}=1.5$  KN/mp
- zona incarcarilor din vant (conf. NP-082-04)  $P_{ref}=0.4$  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 freactice 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 constructii; de la caz la caz aceasta se vor capta si evacua prin drenuri executate perimetral amplasamentelor locale ale constructiilor in cauza sau, subsolurile acestora se vor hidroizola in sistem cuva].

### Seismicitatea

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

### Adâncimea de îngheț

Adâncimea de îngheț este de - 0.90; -1.00 m, de la nivelul terenului natural sau sistematizat.

### Riscuri naturale

Nu sunt identificate și semnalate în zona studiată.

## 2.4. Circulația

**Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene, după caz:**

Circulația majoră în zona este asigurată de Seliste. Conform PUG, perpendicular pe strada Seliste este propusă o stradă, cu un profil de 10m ( 6m carosabil, și 2 trotuare de 2m fiecare), din care se va face accesul, atât auto cât și pietonal, și pe parcela ce a generat PUZul.

Astfel distribuția și calitatea rețelei de acces, conduce la concluzia că rețeaua străzilor din zona studiată se înscrie într-un sistem fluid de trafic, care va favoriza circulația atât din interiorul zonei cât și pe aceea de tranzit între diferitele unități urbanistice ce dezvoltă legături relationale cu restul orașului sau cu teritoriile aflate în afara acestuia.

**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. Zona este deservită de transportul în comun prin trasee ce asigură legătura cu întreg orașul dar și prin intermediul pistelor de biciclete.

## 2.5. Ocuparea terenurilor

**Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată**

Categoria de folosință a terenului studiat: **arabil**.

Categoria de folosință a terenurilor din zona: **arabil și curți construcții**.

Zona este ocupată în mare parte cu teren construit și grădini.

### Relationari între funcțiuni

Conf. P.U.G. Alba Iulia aprobat cu HCL 158/2014, zona studiată prin prezentul P.U.Z. este parte integrantă din UTR –L3A:

- **UTR= UTR L3A** – *Subzona locuințelor individuale și semicolective în regim de construire individual, cuplat și însoțit cu regim de înălțime P, P+1, P+1+M niveluri, situate în afara ariilor protejate conform documentație de urbanism nr. 716/2012 faza P.U.G. aprobată 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 = L3A** - zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban, cu regim de inaltime P-P+1(M), in regim de construire izolat ,cuplat sau insiruit.
- POT max = 40% si CUT max = 1.2

#### **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, comertului si serviciilor.

#### **Asigurarea cu spatii verzi**

In proximitatea sitului studiat, in imediata vecinatate exista o zona verde, domeniu public, destinat locuitorilor zonei( UTS SPA).

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

Zona nu prezinta riscuri naturale.

#### **Principalele disfunctionalitati**

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

- Strada Seliste – modernizata, cu profil de 9m.
- Strada propusa conf, PUG – cu profil de 10 m ( 6 m carosabil si 2 trotuare de 2m fiecare)

##### ***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 colective in imediata apropiere ( strada Brandusei).
- Marea majoritate a cladirilor au fost construite in anii 2000.
- Existenta unei hale cu functiune de atelier de mobila in zona pentru locuinte, poate crea discomfort
- 

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

- Prezenta functiunilor de productie si de depozitare ( constructive existenta pe teren) in apropierea zonei de locuit

## **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. Probeme 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.

***Evidențierea 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.

***Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie***

Nu sunt prezente valori de patrimoniu pe terenul studiat.

***Evidențierea 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 urbanism a fost emis cu urmatoarele contionari:

*Imobilul carea agenerat PUZul se invecineaza cu alt PUZ aflat in faza de consultare publica, avand AO 8din04.04.2024, strada Brandusei, nr.22.*

*Strada Seliste a fost reglementata initial(anterior PUG) prin PUZ aprobat cu HCL 244 din 2010 art 23 ZONA REGLEMENTARE STRADA.*

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

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

**3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA****3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

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

Nu au fost executate studii geotehnice la faza aceasta.

***Stratificatia terenului***

*Nu a fost inca realizat studiul geotehnic.*

***Nivelul apei subterane***

*Nu a fost inca realizat studiul geotehnic.*

***Seismicitatea***

*Nu a fost inca realizat studiul geotehnic.*

***Adâncimea de înghet***

*Nu a fost inca realizat studiul geotehnic.*

***Conditii de fundare:***

*Nu a fost inca realizat studiul geotehnic.*

**3.2. Prevederi ale PUG**

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

- **UTR= UTR L3A** – *Subzona locuintelor individuale si semicolective in regim de construire individual, cuplat si insiruit cu regim de inaltime P, P+1, P+1+M niveluri, , situate in afara ariilor protejate conform documentatie de urbanism nr. 716/2012 faza P.U.G. aprobata prin H.C.L. 158/2014*

- **UTR = L3A** - zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban, cu regim de inaltime P-P+1(M), in regim de construire izolat ,cuplat sau insiruit.
- POT max = 40% si CUT max = 1.2

**Funcțiuni admise:**

- locuinte unifamiliale si semicolective anexe gospodaresti,

**Funcțiuni admise cu conditionari:**

- Se admit spatii comerciale si servicii la parterul locuintelor situate intersectii de strazi cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 200mpADC, sa aiba o raza de deservire de 250metri, sa nu aiba pogram peste ora 22.00 si sa nu genereze transporturi grele (RLU PUG).

**Funcțiuni interzise:**

- activitati poluante, cu risc tehnologic, depozitare en gross, staii de benzina, service, auto, depozitare

**Conditii de amplasare:**

- Cladirile se vor alinia la strada Fantanele, Iederii, Vasile Goldis sau Bld. Transilvaniei
- Cladirile care alcatuiesc fronturi continue, cuplate sau izolate vor avea o adancime fata de aliniament care nu va depasi 20.0 metri (aliniament posterior)

**Lot min:**

- Front min 8m si 150 mp pentru regim de construire insiruit
- Front min 12m si 200 mp pentru regim de construre cuplat, izolat

**3.3. Valorificarea cadrului natural**

Cadrul natural nu prezinta valente deosebite fiind un teren aproape plat.

**3.4. Modernizarea circulatiei**

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

Se propune amenajarea strazii propuse prin PUG, perpendiculara pe strada Seliste, in doua etape, conform planselor de reglementari urbanistice propuse

Se prevad un numar de 22 locuri de parcare la nivelul solul, necesare ansamblului de locuinte noi propuse cat si a spatiului comercial. 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 Seliste.

Se propune amenajarea strazii propuse prin PUG, perpendiculara pe strada Seliste, in doua etape, conform planșelor de reglementari urbanistice propuse

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

Obiectul prezentei documentatie de urbanism este reglementarea unei parcele de teren aflate pe str. Seliste, nr.18, la intersectia cu strada propusa prin PUG, perpendiculara pe aceasta (reglementata urbanistic prin PUG aprobat ca UTR L3A), pentru construirea a doua imobile, unul de locuinte collective, si unul mixt, cu un regim de inaltime de **S+P+2**, respectiv **D+P+1+R/M**, cu functiunea: locuinte colective si functiuni cu caracter public: servicii, comert, birouri, care nu afecteaza fonic zona.

În prezent, această zonă predominantă de locuinre individuala, in regim cuplat si insiruit, aflata in imediata vecinatate a unor imobile de locuinte colective( strada Brandusei).In prezent pe latura vistica a parcelei, este in derulare un PUZ, pentru constriuirea unui imobil de locuinte colective, cu regim de inaltimeP+3. Astfel propune 2 imobile de locuinte colective si mixt, cu un regim de inaltime redus, actionand ca o trecere graduala intre locuinte individuale si locuinte colective.

Sunt premise doar constructii rezidentiale unifamiliale sau semicolective cu un regim maxim de inaltime de P+1+M, POT max = 40% si CUT max = 1.2.

<b>BILANT TERITORIAL:</b>				
<b>FUNCTIUNEA</b>	<b>EXISTENT</b>		<b>PROPOS</b>	
	MP	%	MP	%
SUPRAFATA TEREN	<b>2005</b>			
SUPRAFATA CONSTRUITA	429	21.40	0.00	
ALEI PIETONALE	0.00	0.00	0.00	
ALEI AUTO	0.00	0.00	0.00	
SPATII VERZI			1954	97.46
SUPRAFATA TEREN CEDATA			51	2.54
	<b>2005</b>	<b>100</b>	<b>2630</b>	<b>100</b>
<b>BILANT TERITOARIAL(PARCELA CARE A GENERAT PUZUL)</b> Cf 120103				
Denumire	Existent		Propus	
	Mp	%	Mp	%
Teren studiat	2005	100	2005	100
UTR L3A	2005	100	0	0
UTR L3A-Lc	0	0	1954	97.46
UTR Cr	0	0	51	2.54
Total	2005	100	2005	100

Prin proiect se propune reglementarea zonei conform AO nr 30/2024 in subzona **L3A-Lc** unde sunt premise si locuintele colective cu dotari aferente.

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

Conform Aviz de Oportunitate nr. 30 din 2024 , terenul va fi reglementat in alta zona functionala:

- **UTR = L3A Lc** – *Subzona locuintelor individuale, semicolective si colective, in regim de construire individual, cuplat si insiruit, cu regim de inaltime redus, max. S+P+2 / D+P+1+R/M niveluri, situate in afara ariilor protejate*
- POT max = 40% si CUT max = 1.44

#### **Funcțiuni admise:**

- locuinte unifamiliale, semicolective, colective

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

Servicii de interes public (comerț, servicii) doar dacă îndeplinesc următoarele condiții:

- Se adresează preponderent locuitorilor zonei (rază de deservire de 250m)
- Activitatea (inclusiv depozitarea) se desfășoară în interiorul clădirii
- Activitatea nu are program după ora 22:00
- Nu produc poluare fonică, chimică sau vizuală și nu generează transporturi grele
- Nu afectează intimitatea locuirii pe parcelele vecine
- Spatii comerciale

Servicii profesionale sau manufacturiere, dacă îndeplinesc următoarele condiții:

- Se desfășoară în paralel cu funcțiunea de locuire
- Activitatea (inclusiv depozitarea) se desfășoară în interiorul clădirii
- Activitatea nu are program după ora 20:00
- Nu produc poluare fonică, chimică sau vizuală și nu generează transporturi grele
- Nu afectează intimitatea locuirii pe parcelele vecin
- Spatii medicale, birouri profesionale

Funcțiuni culturale, de învățământ, de sănătate, cu respectarea condițiilor specificate în RLU și a normativelor de proiectare, realizare și exploatare a acestui tip de construcții.

#### **Funcțiuni interzise:**

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

- Orice fel de activități industriale;
- Activități de servicii și producție care generează zgomot, praf, alte noxe și / sau care implică un trafic important de mărfuri, din punct de vedere al cantităților vehiculate și al frecvenței;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicole mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate
- constructii provizorii de orice natura;
- rețele edilitare aeriene.
- depozitare en gros;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si 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;
- depozitari de materiale re folosibile sau deșeuri;
- spalatorii chimice cu exceptia punctelor de primire-predare;
- statii de benzina si statii de intretinere auto ( spalatorii auto )
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane sau radioactive;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice;
- pavarea sau betonarea integrală a spațiilor și terenurilor libere de pe parcele, rezultate în urma realizării construcțiilor
- orice lucrări care diminuează spațiile publice plantate;

**Lot min:**

- lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu :
  - **Locuinte unifamiliale:**
    - Regim de construire izolat: 12m
    - Regim de construire cuplat: 12m
    - Regim de construire insiruit: 8m
  - **Locuinte semicolective:**
    - Regim de construire izolat: 16m
    - Regim de construire cuplat: 12m
  - **Locuinte colective:**
    - Regim de construire izolat: 16m
    - Regim de construire cuplat: 16m
- suprafața să fie mai mare sau egală cu:
  - **Locuinte unifamiliale:**
    - Regim de construire izolat: 200mp
    - Regim de construire cuplat: 200mp
    - Regim de construire insiruit: 150mp
  - **Locuinte semicolective:**
    - Regim de construire izolat, cuplat: suprafața minimă de teren alocată pentru fiecare unitate de locuit: 150mp (de la 3 unități în sus), 200 mp pentru maxim 2 unități de locuit
  - **Locuinte colective:**
    - Regim de construire izolat: 500mp
    - Regim de construire cuplat: 500mp

**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. Fantanele .

### **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 imobilelor propuse, cat si amenajarea unui loc de joaca, amplat in partea nordica, dedicate rezidentilor ansamblului.***

. Pentru a asigura o mai mare intimitate, clădirea( corp 2) va fi retrasă față de limita nordica, respectând înălțimea la cornișă. 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***

Nu este cazul.

***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 – nu este cazul.

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 concesiunari de teren.

**4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE**

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



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

- incadrarea in Planul Urbanistic General al Municipiului Alba Iulia;
- corelarea cu planurile urbanistice aprobate pana in prezent pentru zona studiata si zonele adiacente;
- asigurarea amplasamentelor si amenajarilor necesare pentru obiectivele prevazute prin tema.

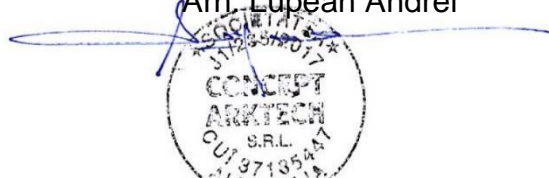
Prezentul P.U.Z. are un caracter de reglementare ce explicita prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare si conformare a constructiilor pe zona studiata.

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:1812 din 14/11/2023 emis de Primaria Alba Iulia
- Aviz de Oportunitate nr: 30 din 2024 emis de Primaria Alba Iulia
- Extras de CF:120103- Documentatia topografica cu viza cadastrala

Intocmit,  
Arh. Lupean Andrei



Specialist RUR  
Arh. Curea Spiridon

