

MEMORIU DE PREZENTARE PLAN URBANISTIC ZONAL

**ELABORARE P.U.Z. PENTRU MODIFICARE REGLEMENTARI  
IN ZONA L3A**

adresa obiectiv :

**Loc. Alba Iulia , str. Costache Negruzzi, nr. 22, jud. Alba**

beneficiar :

**CLAMBA DRAGOS**

proiectant :

**S.C. Concept Arktech S.R.L.**

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

iulie. 2024 PR. NR. 05/2024

ex. nr.\_\_\_\_

## LISTA DE SEMNATURI

	nume :	semnaturi :
sef proiect P.U.Z.	: arh. Cureau Spiridon	.....
speciaist RUR	: arh. Cureau Spiridon	.....
coordonator proiect	: arh. Lupean Andrei	.....
desenat arhitectura	: arh. Lupean Andrei	.....
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 populatelor
- 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. Plan de incadrare in zona                                  | U.1 |
| 2. Plan de incadrare in PUG/PUZ                               | U.2 |
| 3. Plan situatie existenta                                    | U.3 |
| 4. Reglementari urbanistice existente                         | U.4 |
| 5. Reglementari urbanistice propuse – zonificare              | U.5 |
| 6. Reglementari urbanistice propuse                           | U.6 |
| 7. Reglementari urbanistice propuse -posibilitate de mobilare | U.7 |
| 8. Retele edilitate   | U.8 |
| 9. Proprietati asupra terenurilor                             | U.9 |

## MEMORIU DE PREZENTARE

### A. INTRODUCERE

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

**Denumire proiect:** Elaborare P.U.Z. pentru modificare reglementari in zona L3A

**Beneficiari:** Clamba Dragos

**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:** 05/2024

**Certificat de urbanism nr:** 202 din 15/02/2024 emis de Primaria Alba Iulia

**Aviz de Oportunitate nr:** 29 din 2024 emis de Primaria Alba Iulia

**Adresă obiectiv:** Alba Iulia, Str. Costache Negruzzi, nr.22., 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. Costache Negruzzi (reglementata urbanistic prin PUG aprobat ca UTR L3A), pentru modificarea reglementarilor existente, in vederea construirii unei locuinte individuale, cu regim de inaltime P+1.

Prin avizul de oportunitate nr. 29/2024 a fost extinsa zona de reglementare, cuprinzand alte 5 parcele vecine, situate la est de parcel ace a generat PUZ-ul.

##### ***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:** 202 din 15/02/2024 emis de Primaria Alba Iulia

**Aviz de Oportunitate nr:** 29 din 2024 emis de Primaria Alba Iulia

**Extras de CF:**93675

##### ***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 1433 mp. Suprafata zonei reglementate prin P.U.Z. este de 8196 mp (ceruta prin Avizul de Oportunitate nr: 29 din 2024 emis de Primaria Alba Iulia) si se identifica prin:

- CF. Nr. 93765, suprafata de= 1433mp (teren care a generat P.U.Z.)
- CF. Nr. 80820, suprafata de= 2877mp
- CF. Nr. 80819, suprafata de= 1400mp
- CF. Nr. 80824, suprafata de= 1100mp
- CF. Nr. 88702, suprafata de= 1386mp

Identificarea si folosinta terenurilor la data elaborarii actualului P.U.Z. sunt prezentate in plansa **U.3 – Situatia existenta**, iar regimul juridic, proprietatea asupra terenurilor, in plansa **U.9 – 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 arilor. În prezent, această zonă este puțin destructurată, din punct de vedere al parcelelor, si in curs de dezvoltare, fiind destul de slab construita. Se anticipează că, în viitorul apropiat, această zonă va fi supusa unui proces de regenerare urbană.

În acest context, rezultatul urbanistic propus va fi unul mai coerent, iar constructiile 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, în zona estică a Municipiului Alba Iulia , județul Alba, număr cadastral 93765, carte funciară 93765, cu suprafata de 1433 mp.

Pe latura nordica este delimitat de strada Costache Negruzzi. In momentul de fata, terenul este liber de constructii.

Zona de studiu, este situate intre 2 strazi, respective strada Costache Negruzzi la nord, si strada M.Kogalniceanu la sud. În prezent, zona este slaba construita, terenurile

fiind libere de constructii( abstractie facand CF 88702 – corp C1 – locuinta individuala), urmând să facă loc viitoarelor constructii.

Realizarea acestui obiectiv va contribui la dezvoltarea zonei. 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 inlatime 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 regiune destructurată și slab construită. Se anticipază că, în viitorul imediat, această zonă va fi supusă unei regenerări urbane, scotând în evidență potențialul acesteia.

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 29 din 2024) este localizată în partea estică a orașului și este delimitată de:

- la nord – domeniul public – str. Costache Negruzzi
- la est – proprietăți private – CF 112810, 112811, 112812, 112813, 112514, 112815, 97303
- la nord – domeniul public – strada M. Kogalniceanu
- la vest – proprietăți private – CF 96934, 90624

#### **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, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale**

Terenul studiat prezintă o suprafață relativă plană, cu un grad bun de stabilitate generală și locală, fără urme de degradare prin alunecare.

#### **Relieful**

Din punct de vedere climatic amplasamentul prezintă următoarele caracteristici:

- zona încărcărilor din zăpadă (CR 1-1-3-2005)  $S_{ok}=1.5 \text{ KN/mp}$
- zona încărcărilor din vânt (conf. NP-082-04)  $P_{ref}=0.4 \text{ Kpa}$

D.p.d.v. geomorfologiei majore, municipiul Alba Iulia și implicit, amplasamentul cercetat se încadrează în aria depresionară a Culoarului Muresului care, cu cele două segmente ale sale, cunoscute sub numele de "Culoarul Orastiei" și respectiv, "Culoarul Alba Iulia – Turda" separă 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 constructi; 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 seismica:  $F_{ag}=0.10g$ ,  $T_c=0.7$  sec.

### **Adancimea de inghet**

Adancimea de inghet este de - 0.90; -1.00 m, de la nivelul terenului natural sau sistematizat.

### **Riscuri naturale**

Nu sunt identificate si semnalate în zona studiata.

## **2.4. Circulatia**

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

Circulatia majora in zona este asigurata de strada Cistache Negruzzi si str. Mihail Kogalniceanu. Accesul auto si pietonal in viitoarele proprietati se va realiza de pe cele doua strazi, respective de pe laturile nordica si sudica a zonei studiate.

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

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

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

## 2.5. Ocuparea terenurilor

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

Categoria de folosinta a terenului studiat: arabil.

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

Zona este ocupata in mare parte de terenuri libere, lipsite de constructii.

### ***Relationari intre functiuni***

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

- **UTR= UTR L3A** – *Subzona locuintelor individuale si semicolective in regim de construire individual, cuplat si insiruit cu regim de inlatime 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*

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

Fondul construit existent este relativ nou, datand in mare parte in jurul anilor 2000.

Conf. P.U.G. Alba Iulia:

- **UTR = L3A** - *Subzona locuintelor individuale si semicolective in regim de construire individual, cuplat si insiruit cu regim de inlatime 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*
- 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 destinate dezvoltarii locuintelor, ea fiind in proximitatea centrului comercial Alba Mall cat si a altor servicii.

### **Asigurarea cu spatii verzi**

- spatiile libere din interiorul parcelei, vizibile fie din Cetate, fie din circulatiile publice vor fi tratate peisagistic;



- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- in zonele cu denivelari de peste 5% se recomanda plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale caror radacini contribuie la stabilizarea terenurilor;
- se va pastra imaginea terenului in panta, nu se va face sistematizarea terenului cu ziduri inalte de sprijin.
- pentru locuintele semicolective vor fi prevazute spatii verzi si plantate de cel putin **2,0** mp/ locuitor ; loc de joaca pentru copii in functie de dimensiunile locuintei semicolective si punct de colectare a deseurilor..

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

Zona nu prezinta riscuri naturale.

### **Principalele disfunctionalitati**

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

- - Lipsa trotuarului pe latura sudica a strazii Costache Negruzzi
- - Circulatiile auto si pietonale sunt neadecvate pentru strada M.Kogalniceanu;
- - Lipsa covorului asfaltic, a trotuarelor, a marcajelor si a semnelor de circulatie pe strada M.Kogalniceanu

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

- Prezenta unei zone de construibilitate ingusta care nu permite dezvoltarea in adancimea parcelei (aliniament posterior 20m)
- In zone nu sunt permise alte functiuni decat locuirea cu exceptia zonei de intersectii unde sunt permise spatiile comerciale si servicii la parterul locuintelor.
- Fond construit destructurat si slab dezvoltat

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

- Lipsa spatiilor verzi pe strazile Costache Negruzzi si M.Kogalniceanu.
- Terenuri neingrijite pline de vegetatie salbatica,

## **2.6. Echiparea edilitara**

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

In zona exista retea de alimentare cu apa potabila si canalizare si retea de gaze natural.

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

In zona exista retea de alimentare cu energie electrica.

## **2.7. Probleme de mediu**

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

### ***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 și antropice***

Nu este cazul.

***Marcarea punctelor și traseelor din sistemul cailor de comunicații și din categoriile echipării tehnice edilitare, ce prezintă riscuri în zona***

Nu este cazul.

***Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție***

Nu sunt prezente valori de patrimoniu pe terenul studiat.

***Evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz***

Nu este cazul.

**2.8. Opțiuni ale populației*****Puncte de vedere ale populației***

*La momentul actual nu a fost încă realizată consultarea populației.*

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

Avizul de urbanism a fost emis cu următoarele conținuturi:

*Teritoriul pentru care se va elabora Planul urbanistic Zonal va cuprinde imobilele adiacente CF nr.93765(proprietatea initiatorului) situate pe latura estică și anume CF nr.80819, 80820 și 80824. Reglementările urbanistice propuse prin PUZ se vor aplica și acestor imobile.*

*În cazul în care proprietarii de terenuri nu doresc să facă parte componenta a PUZ-ului, vor consemna acest lucru în faza de Consultare a Populației, imobilele respective fiind marcate corespunzător în planșa de Reglementări Urbanistice și se vor studia prin PUZ-uri elaborate ulterior.*

*Motivarea solicitării elaborării PUZ pe o zonă care cuprinde și imobilele vecine, derivă din prevederile RLU aferent PUG și anume:*

**5.CONDITII DE CONSTRUIBILITATE A PARCELELOR**

*5.7.Pentru parcelele situate în afara zonei protejate cu suprafața peste 3000mp, sau cu raportul laturilor peste 1/5 se vor elabora documentații PUZ pentru întreaga insulă cuprinsă între străzi, cuprinzând și fronturile opuse.*

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

În urma analizei situației existente și a prevederilor PUG existent, precum și a tendințelor naturale de dezvoltare manifestate, se estimează că posibilă dezvoltarea în perimetrul studiat a unei zone destinate locuințelor individuale.

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

S-a executat o ridicare topografică la scară 1/500 pentru zona aferentă PUZ-lui.  
Nu au fost executate studii geotehnice la faza aceasta.

***Stratificarea terenului***

*Nu a fost încă 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 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 individuale 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 Costache Negruzii, si strada Mihail Kogalniceanu
- 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**

Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci inafara circulatiilor publice.Unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale inierbate, avand un arbust decorativ la fiecarea 4 locuri de parcare.

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 doar pe partea nordica a strazii Costache Negruzii, datorita lipsei trotuarelor amenajat si pe partea sudica. In prezent strada M.Koganiceanu este nemodernizata, neexistand astfel nici trotuare, nici parte carosabila.

Se va propune amenajarea de trotuare pe strada Costache Negruzii, cat si modernizarea strazii Mihail Kogalniceanu, etapizat in urma unor documentatii tehnice..

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

Zona reglementata se afla in - UTR L3A intre strada Costache Negruzii si strada Mihail Kogalniceanu. În prezent, această zonă este una destructurata , slab dezvoltata din punct de Vedere al constructiilor.

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

BILANT TERITOARIAL(PARCELA CARE A GENERAT PUZUL) Cf 93765					
Denumire	Existent		Propus		
	Mp	%	Mp	%	
Teren studiat	1433	100	1433	100	
UTR L3A	1433	100	0	0	
UTR L3A-1	0	0	1433	100	
Total	1433	100	1433	100	
BILANT TERITOARIAL ZONA REGLEMENTATA Cf 93765,80820, 88702, 80824, 80819					
Denumire	Existent		Propus		
	Mp	%	Mp	%	
Teren studiat	8196	100	8196	100	
UTR L3A	8196	100	0	0	
UTR L3A.1	0	0	8128	99.17	
UTR D	0	0	68	0.83	
Total	8196	100	8196	100	

Prin proiect se propune reglementarea zonei cuprinsa intre strada Costache Negruzii si strada Mihail Kogalniceanu(conform Avizului de Oportunitate nr.29/2024) in subzona **L3A.1** unde este preluat regulamentul din PUG pentru zona L3A, **dar cu un**

**singur amendament: renuntarea la aliniamentului posterior (max20m) . Conform avizului de oportunitate, se propune marirea zonei ce se va reglementa, in vederea obtinerii de noi parcele construibile, si subordonate noul regulament.**

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

Conform Aviz de Oportunitate nr. 29 din 2024 , terenul delimitat intre strada Costache Negruzii si strada Mihail Kogalniceanu va fi reglementat in alta zona functionala:

- **Din L3A in L3A.1** - cu modificari specific pentru zona, **se va reconsidera restrictia privind adancimea maxima fata de aliniament (20m).**
- **UTR = L3A.1 (propus)**- zona rezidentiala cu cladiri de tip urban, cu regim de inaltime P-P+1(M/R), in regim de construire izolat ,cuplat sau insiruit.
- POT max = 40% si CUT max = 1.2

#### **Funcțiuni admise:**

- locuinte individuale si semicolective
- anexe gospodaresti,

#### **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)
- Suprafața utilă (ADC) ocupată de acestea nu depășește 200mp
- Implică maxim 5 persoane
- 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

Servicii profesionale sau manufacturiere, dacă îndeplinesc următoarele condiții:

- Se desfășoară în paralel cu funcțiunea de locuire
- Suprafața utilă ocupată de acestea nu depășește 150mp
- Implică maxim 5 persoane
- 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 vecine

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 autovehicule 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 precolectare 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
- 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

**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***

Nu este cazul.

***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 concesiuni 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 expliciteaza prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare si conformare a constructiilor pe zona studiata.

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

## **5. ANEXE**

- Certificat de urbanism nr: 202 din 15/02/2024 emis de Primaria Alba Iulia
- Aviz de Oportunitate nr: 29 din 2024 emis de Primaria Alba Iulia
- Extras de CF:93765- Documentatia topografica cu viza cadastrala
- 

Intocmit,  
Arh. Lupean Andrei

Specialist RUR  
Arh. Curea Spiridon