



CATEGORII	DISFUNCȚIONALITĂȚI	POTENȚIAL
<b>CIRCULAȚII</b>	- str. Livezii nu este realizată conform PUZ aprobat cu HCL 402/2018; în realitate, aceasta fiind mult mai îngustă decât cea proiectată - str. După Grădini nu este realizată conform PUZ aprobat anterior cu HCL 402/2018 și nici conform PUZ aprobat cu HCL 310/2024 - tramă stradală subdimensionată raportată la fluxul actual atât auto cât și pietonal - trotuarele aferente circulațiilor pietonale sunt slab întreținute	- reorganizarea planimetrică și executarea străzilor propuse conform proiectelor aprobate (străzile adiacente parcelelor reglementate: Str. Livezii și Str. După Grădini).
<b>FOND CONSTRUIT ȘI UTILIZAREA TERENURILOR</b>	- aspectul exterior al clădirilor din zona studiată este extrem de variat și diferit, neexistând așadar nicio unitate sau identitate din acest punct de vedere - terenul aferent zonei reglementate nu este exploatat conform potențialului prezent - fondul construit aferent zonei studiate nu este densificat și nici bine organizat din punct de vedere morfologic (urbanistic) - este destructurat	- propunerea unor funcțiuni în zonă complementare cu cele existente (locuire colectivă) - densificarea fondului construit prin inserții controlate, pentru care să se țină cont de un aspect exterior modern și cu o structură bună - încurajarea dezvoltării fondului construit prin propunerea de noi parcelări și ansambluri arhitecturale
<b>SPAȚII PLANTATE</b>	- lipsa vegetației înalte și medii plantate masiv în zona studiată - vegetația existentă pe terenurile private nu este toaletată, sau este slab întreținută - lipsa vegetației aferente căilor de circulații	- densificarea spațiilor verzi prin plantarea vegetației înalte și medii - impunerea unei obligativități a proprietarilor de a-și îngriji terenurile - propunerea unor spații verzi aferente căilor de circulații noi propuse

- 1** PUZ aprobat cu HCL 310/2024 articolul 1 - „ELABORARE PUZ - RECONFIGURARE TRASEU STRADA DUPA GRADINI SI REGLEMENTARE DETALIATA MOBIL LOCUINTE COLECTIVE (PARA MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE APROBATE)”
- 2** PUZ aprobat cu HCL 115/2010 articolul 12 „PUZ Centru Crescim
- 3** PUZ aprobat cu HCL 580/19/12/2002 articolul 1 - „MODIFICARE ZONA FUNCTIONALA IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE, DE SERVICII, BIROURI, AMENAJARE ACESE SI PARCARE”

**LEGENDA**

**LIMITE**

- Limita zonei reglementate/ limita de proprietate/imprejurare existentă
- Limita zonei studiate
- Retragere minimă față de aliniament cf. PUZ aprobat cu HCL 402/2018
- Limita PUZ aprobat cu HCL 402/2018 - PUZ zonă urbană de interes major în municipiul Alba Iulia
- Limita PUZ-urii aprobate anterior

**CIRCULAȚII**

- Cale de circulație rutieră existentă (pe străzile adiacente)
- Circulație pietonală existentă (pe străzile adiacente)
- Acces principal existent și menținut pe parțea auto și pietonal (str. Livezii)
- Acces secundar existent pe parțea (str. Livezii)

**FUNCȚIUNI**

- ZMA 2 Subzona mixtă cu regim de construire continuă, discontinuă sau punctuală și înălțimi max. P+4 niveluri
- ZMA 3 Subzona mixtă cu regim de construire continuă, discontinuă sau punctuală și înălțimi max. P+3 niveluri
- ZMA 4 Subzona mixtă cu regim de construire continuă, discontinuă sau punctuală și înălțimi max. P+8 - P+10 niveluri
- ZMA 5 Subzona mixtă cu regim de construire continuă, discontinuă sau punctuală și înălțimi max. P+3 niveluri
- Zona activităților comerciale situate în afara zonei proiectate
- Clădire existentă propusă spre demolare
- Zona aferentă domeniului privat, cu interdicție de construire, utilizată pentru amenajarea spațiilor verzi
- Spații verzi publice cu acces nelimitat aferente circulațiilor auto

**CALCULUL ANALITIC TEREN**  
Cartea Funciara nr. 114463 - Alba Iulia

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi latun D(i,i+1)
	X [m] Y [m]	
31	510059.321 390911.554	6.369
30	510061.801 390917.400	52.136
29	510058.552 390969.435	15.554
36	510057.594 390984.959	4.053
37	510057.356 390989.005	45.039
38	510012.556 390984.376	5.215
10	510007.369 390983.841	83.601
6	510045.379 390909.380	5.033
34	510050.353 390910.147	3.839
33	510054.150 390910.710	4.671
32	510058.760 390911.461	0.566

CI - Cladire Birouri si Depozii, P+M

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi latun D(i,i+1)
	X [m] Y [m]	
39	510055.267 390950.526	2.980
40	510056.228 390959.862	3.812
41	510057.902 390963.650	31.085
42	510026.915 390960.150	10.014
43	510028.033 390950.199	28.105
44	510056.952 390953.430	6.134

S=2602.467mp P=226.074m

S=291.853mp P=82.130m

PROIECTANT GENERAL:  
**ARENCO SOLUTIONS**  
Alba Iulia, str. Simion Barnutiu, nr. 17 A C  
C.I.E. 180422498

COLABORATOR:  
**URBAN BIROU DE PROIECTARE**  
Alba Iulia, str. Simion Barnutiu, nr. 17 A C  
C.I.E. 180422498

PROIECTANT DE SPECIALITATE:  
**S.C. LIST STAR S.R.L.**  
Alba Iulia, str. Simion Barnutiu, nr. 17 A C  
C.I.E. 180422498

DENUMIRE PROIECT:  
ELABORARE DTAC PENTRU IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI AFERENTE, IMPREJMUIRE SI RACORDURI LA UTILITATI, ELABORARE DTAD PENTRU CORP CI

AMPLASAMENT:  
Mun. Alba Iulia, str. Livezii, nr. 35C, jud. Alba

BENEFICIAR:  
SC MARINEX SRL

SPECIALIST RURI: arh. Spiridon CUREA

SEF PROIECT: arh. Alexandru ROMANITAN

PROIECTAT: urb. Bianca IVAȘCU

DESENAT: urb. Bianca IVAȘCU

Denumire planșă:  
PLANUL SITUAȚIEI EXISTENTE cf. PUZ aprobat cu HCL 402/2018

Data: IANUARIE 2025  
Scara: 1:500  
Nr. pt. U2