



**MEMORIU TEHNIC DE PREZENTARE – FAZA P.U.Z.**

**„ELABORARE PUZ PENTRU ALIPIRE PARCELE SI LOTIZARE IN VEDEREA CONSTRUIRE  
LOCUINTE INDIVIDUALE (REGIM IZOLAT SI CUPLAT)”**



**Loc . Alba Iulia, judetul Alba, Strada Stadionului**

**Beneficiar:**

**TEODORESCU DAN SI TEODORESCU ALINA;  
ENACOPOL ANDONI- RAZVAN SI ENACOPOL NICOLETA**

**Proiectant general:**

**S.C. SC. UP STUDIO PROJECT.SRL .  
COD FISCAL R29883600 / Tel: 0742-068582  
SEF PROIECT: arh. MIREA IULIAN ILIE**

**Faza proiect: P.U.Z.**



## **CUPRINS**

### **1. Introducere**

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse documentare

### **2. Stadiul actual al dezvoltării**

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrare în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echipare edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

### **3. Propuneri de dezvoltare urbanistică**

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale PUG
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificarea funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică

### **4. Concluzii, măsuri în continuare**

### **5. Anexe**



## **1. INTRODUCERE**

### **1.1. Date de recunoastere a documentatiei**

**Denumirea lucrării: “ELABORARE PUZ PENTRU ALIPIRE PARCELE SI LOTIZARE IN VEDEREA  
CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE (REGIM IZOLAT SI CUPLAT)”**

**Număr proiect: /2022**

Amplasamentul obiectivului si adresa:

**Loc . Alba Iulia, judetul Alba, Strada Stadionului**

Carte Funciară: CF 117025; 88177; 114948;88183; 114958;114965 si 114975

Cf teren cedat : 114964 , 114957,117024, 114974, 114949

**Beneficiarii lucrărilor:**

**TEODORESCU DAN SI TEODORESCU ALINA; ENACOPOL ANDONI- RAZVAN SI ENACOPOL NICOLETA**

**Proiectant general al lucrărilor:**

**Proiectant general: S.C. SC. UP STUDIO PROJECT.SRL .**

COD FISCAL R29883600

Tel: 0742-068582

**Colaboratori**

**Proiectant de specialitate**

**Sef proiect : arh. MIREA IULIAN ILIE – urbanism**

**Data elaborării P.U.Z.**

**Martie 2024**

### **1.2. Obiectul lucrării**

**Solicitări ale temei-program**

**Obiectul P.U.Z.** consta in comasarea parcelelor existente in vederea lotizarii pentru realizare zona rezidentiaala cu locuinte in regim izolat (individuale au semicolective) si cuplat, amenajari exterioare, accese, racorduri si bransamente la utilitati.

Suprafata de studiu la care se raporteaza PUZ-ul este de 3474 mp (3124 mp +350 mp).

Din aceasta suprafata , 350 mp sunt propusi pentru largirea strazii Stadionului.

Suprafata amplasamentului rezultat in urma modernizarii drumului si a comasarii parcelelor este de 3124 mp .



## **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată**

La solicitarea beneficiarilor, în calitate de proprietari ai terenurilor studiate, situate în intravilanul loc. Alba Iulia, s-a întocmit prezenta documentație în faza P.U.Z., prin care se propune studierea din punct de vedere urbanistic a zonei, în scopul construirii unei zone rezidențiale.

Prin prezenta documentație se stabilesc condițiile pentru:

- utilizarea funcțională a terenului, în conformitate cu legislația în vigoare;
- reglementarea caracterului terenului studiat;
- trasarea locului de amplasare al locuințelor.
- modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a investiției;
- realizarea lucrărilor tehnico-edilitare,
- amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural existent.

Prin actualul PUZ nu se intervine asupra rețelei de străzi existente sau reglementate pentru a asigura accesul la parcelele propuse, reconfigurate.

Accesul se realizează direct de pe Strada Stadionului care este reglementată cu un profil de 8 m.

- Accesurile carosabile, dimensionarea locurilor de parcare, profilurile transversale, vor respecta prevederile tehnice pentru realizarea străzilor conform Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor precum și REGULAMENTULUI LOCAL privind investițiile private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în Municipiul Alba Iulia aprobat cu HCL 451/2021.

Distanța necesară să fie parcursă până la rețeaua de transport public și la cea mai apropiată pistă de biciclete este la 16 minute de mers pe jos și la 4 minute cu mașina.

### **1.3. Surse documentare**

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z./P.U.D.:

- Certificat de Urbanism nr. 1717/2022
- Aviz de Oportunitate nr. 9277 DIN 27.01.2023
- Documentația cadastrală
- Studiu Geologic
- Extrase CF
- PUG Alba Iulia
- Google Maps / Ancpi

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z./P.U.D.:

- Avize și acorduri.

Metodologia de lucru aplicată la elaborarea prezentului P.U.Z. este în conformitate cu:

- "Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal" – indicativ GM-010-2000, aprobat prin ordinul Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, nr. 176/N/16 august 2000.

Documentația topografică cuprinde întreaga suprafață a arealului prezentat în documentația de PUZ. De asemenea în suportul topografic se regăsesc informații cu privire la vecinătăți, drumuri și accese.

**. date statistice :**

- date de analiza si optiuni culese de proiectant in teren si consultare cu autoritatile locale
- date cu privire la modul de folosinta a terenurilor, proprietatea asupra acestora

Proiecte si investitii elaborate pt. domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei .

În contextul dezvoltării proiectului entru zona destinată locuințelor cu regim mic de înălțime, în regim izolat , cuplat sau insiruit, complementat de spații verzi generoase, se observă o integrare armonioasă și beneficii reciproce în relație cu investițiile publice și private existente și planificate, conform prevederilor Planului Urbanistic Zonal (PUZ). Această abordare sinergică subliniază angajamentul nostru față de crearea unei comunități sustenabile și bine conectate, care valorifică investițiile în infrastructură, servicii publice și amenajări ale spațiilor verzi. Prin urmare, proiectul propus nu numai că răspunde nevoilor actuale și viitoare ale locuitorilor, dar și contribuie la obiectivele mai largi de dezvoltare urbană ale zonei, oferind astfel o bază solidă pentru o calitate îmbunătățită a vieții și pentru un mediu urban echilibrat și rezilient

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

### **2.1. Evolutia zonei**

#### **Date privind evolutia zonei**

Zona studiată, situată în partea nordică a municipiului Alba Iulia, în Micesti, în apropierea cartierului Orizont, demonstrează o evoluție semnificativă în ultimii ani, marcată de o creștere a interesului pentru dezvoltarea rezidențială și comercială. Amplasamentul beneficiază de o poziționare strategică, având acces facil la infrastructura de bază și la străzi principale, cum ar fi Strada Stadionului. Această evoluție este susținută de planuri de urbanism existente, care au facilitat integrarea spațiilor verzi și a zonelor de agrement, consolidând caracterul comunitar și atractivitatea zonei pentru potențiali rezidenți.

#### **Caracteristici semnificative ale zonei relateate cu evolutia localitatii**

Zona se distinge prin caracteristicile sale naturale și urbanistice, inclusiv proximitatea față de lacul situat în partea sudică și spațiile verzi amenajate pentru recreere și sport, conform P.U.Z., R.G.U. și R.L.U. Aceste elemente contribuie la calitatea vieții în zonă și subliniază o abordare planificată către dezvoltarea durabilă și integrată. Intersecția dintre Strada Stadionului și străzile Garda și Azur creează un nod vital de acces, facilitând conectivitatea în cadrul zonei și cu restul orașului. Caracterul mixt al zonei, care combină locuințe individuale și semicolective cu spații publice deschise, reflectă un model de dezvoltare urbană adaptat la nevoile și așteptările comunității contemporane.

#### **Potential de dezvoltare**

Având în vedere contextul actual și caracteristicile zonei, există un potențial semnificativ de dezvoltare pentru proiectul propus de alipire a parcelelor și lotizare în vederea construirii de locuințe individuale. Integrarea armonioasă a noilor construcții cu spațiile verzi existente și infrastructura de acces va spori valoarea zonei, creând un mediu de locuit dezirabil și sustenabil. Proiectul se angajează să respecte și să promoveze standardele de dezvoltare urbană, prin



utilizarea materialelor durabile și a unui limbaj arhitectural care se armonizează cu împrejurimile. Investiția va aduce, de asemenea, îmbunătățiri infrastructurii locale și va stimula dezvoltarea economică, oferind noi oportunități pentru comunitate și atrăgând noi rezidenți în zona înfloritoare a municipiului Alba Iulia.

## 2.2. Incadrarea în localitate

### Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Amplasamentul este poziționat în partea de nord a localității Alba Iulia, în intravilan.

Terenul beneficiază de acces direct la strada Stadionului care a fost deja reglementată în alta documentație de urbanism, având un profil de 8 m.

În vecinătate, se află cartierul Orizont, un lac în partea sudică și spații verzi destinate pentru agrement și sport, conform P.U.Z, R.G.U. și R.L.U.

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

Zona studiată are un potențial de dezvoltare cert, investiția poate atrage posibilele alte investiții similare, în special în partea de vest unde se poate prelua același tip de regulament. Amenajarea unei zone verzi comune poate îmbunătăți nivelul de trai al rezidenților din zonele respective prin promovarea sănătății și a bunăstării, creșterea valorii proprietăților, îmbunătățirea mediului înconjurător, promovarea comunității și reducerea stresului. Prin intervenție se promovează un stil de viață activ și sănătos, prin posibilitatea de a face activități fizice în aer liber în vecinătatea locuirii. Calitatea Locuirii crește și poate oferi un model pentru viitorii investitori.

În acest context, ar putea fi luate în considerare următoarele măsuri:

Accesibilitatea: ar trebui să se ia în considerare modul în care comunitatea locală ar putea beneficia de zona verde comună. De exemplu proprietarii caselor ar putea stabili dacă să permită accesul public în această zonă.

Cooperarea între proprietarii de case: Proprietarii de case ar putea coopera pentru a împărți costurile pentru amenajarea și întreținerea zonei verzi comune, astfel încât beneficiile să fie mai mari pentru toți. În plus, ar putea fi stabilite reguli și proceduri clare pentru gestionarea zonei verzi și a lacului, astfel încât acestea să fie întreținute într-un mod corespunzător.

Promovarea dezvoltării durabile: Investiția ar trebui să promoveze dezvoltarea durabilă a zonei, prin implementarea unor practici de gestionare a resurselor naturale și de protejare a mediului înconjurător.

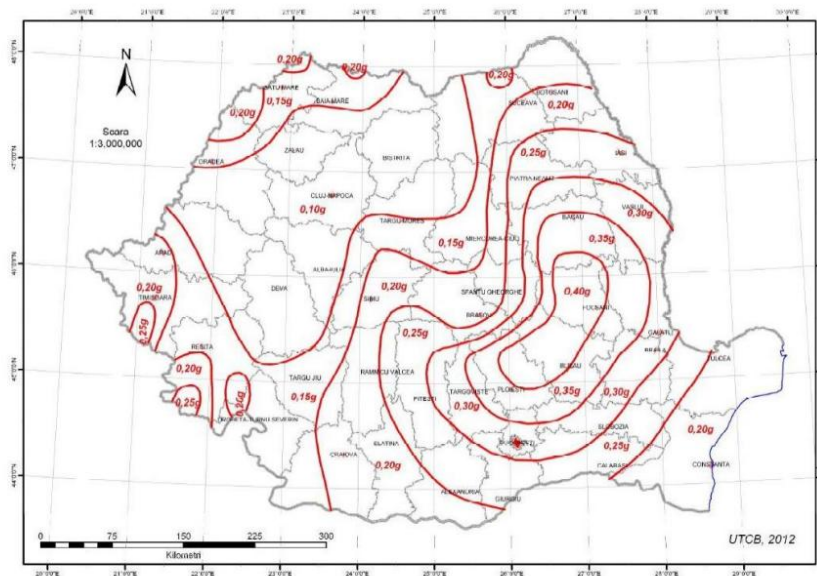
Investiția poate contribui la îmbunătățirea nivelului de trai nu doar pentru proprietarii de case, ci și pentru comunitatea locală în ansamblu. De asemenea, aceasta poate ajuta la promovarea dezvoltării durabile și la consolidarea relațiilor între proprietarii de case și autoritățile publice locale

Atât acest perimetru cât și loturile din proximitate, nu au un fond construit de o însemnată valoare arhitecturală. Terenurile studiate sunt libere de construcții.

## 2.3. Elemente ale cadrului natural

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

Conform Codului de proiectare seismică P 100/1-2013, accelerația terenului pentru proiectare (pentru componenta orizontală a mișcării terenului) este  $a_g = 0,10\text{ g}$



Zonarea valorilor de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare  $a_g$  cu IMR = 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani

Clima - Alba Iulia are un climat temperat continental, cu veri călduroase și ierni reci și precipitații moderate. Acest lucru poate influența modul în care sunt proiectate și construite locuințele propuse, dar și amenajarea spațiilor publice și a parcurilor.

Condiții geotehnice - Alba Iulia se află pe un teren format din roci sedimentare, în special argile și nisipuri. Conform studiului geo terenul este bun de fundare, nu prezintă riscuri.

Riscuri naturale - Alba Iulia poate fi afectată de anumite riscuri naturale, precum inundațiile și cutremurele. Acestea trebuie luate în considerare în proiectarea clădirilor și a infrastructurii, precum și în planificarea măsurilor de siguranță și evacuare în caz de urgență.

Pentru amenajarea lacului din vecinătate, s-au propus deja construirea unor diguri prin documentații de urbanism anterioare, aceste elemente asigură protecție împotriva posibilelor inundații.

## 2.4. Circulația

### Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere.

În zona studiată, există disfuncționalități legate de starea actuală a infrastructurii rutiere, incluzând drumuri neasfaltate și degradate, marcate de prezența gropilor. Aceste condiții pot influența fluiditatea traficului și accesibilitatea. Cu toate acestea, este important de menționat că aceste probleme sunt în curs de adresare prin intermediul unui PUZ aprobat, care prevede lărgirea și modernizarea Străzii Stadionului. Implementarea acestor modificări este anticipată să



îmbunătățească semnificativ circulația în zonă, conformându-se normelor tehnice actuale și reglementărilor locale.

**Capacități de transport, greutate în fluiditatea circulațiilor, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și realizarea unei artere noi, capacități și trasee ale transportului comun, intersecții cu probleme, priorități**

Actualmente, nu există aspecte critice semnificative care să afecteze desfășurarea circulației rutiere în zona respectivă. Accesul optim se realizează direct de pe Strada Stadionului, ce dispune de un profil reglementat de 8 m lățime, asigurând fluiditatea circulației și accesul facil. Dimensionarea locurilor de parcare și profilurile transversale sunt proiectate să respecte standardele și prevederile tehnice conform normelor în vigoare, precum și reglementările locale referitoare la investițiile private și publice în urbanism și construcții în Municipiul Alba Iulia.

Mai mult, proximitatea față de rețeaua de transport public și piste de biciclete, cu timp rezonabili de acces (16 minute de mers pe jos și 4 minute cu mașina), subliniază o bună conectivitate și accesibilitate a zonei. Aceste condiții favorizează o integrare eficientă a zonei studiate în contextul urban mai larg și susțin promovarea unei mobilități urbane sustenabile.

## **2.5. Ocuparea terenurilor**

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupa zona studiată.

Se dorește comasarea parcelelor existente în vederea lotizării pentru realizarea zonei rezidențiale cu locuințe în regim izolat (individuale sau semicolective) cuplate sau înșiruite, amenajări exterioare, accese, racorduri și bransamente la utilități.

Zona studiată are ca obiectiv realizarea unui ansamblu rezidențial cu locuințe individuale și locuințe semicolective asigurând și zone verzi/ zone de agrement comune.

### **UTR LM2**

- Regim de înălțime  
Regim maxim de înălțime : **S(D)+P+ 1E(M)**  
**Înălțimea maximă 12 m**
- Procent de utilizare a terenului (P.O.T.)

### **UTR LM2**

POT-ul maxim se calculează prin raportarea  $S_c$  la suprafața totală inițială a terenului, aplicând un **maxim de 40%**. După donație teren către domeniul public pentru largirea străzii Stadionului, POT-ul efectiv se ajustează la suprafața rămasă, menținându-se proporția aprobată raportată la suprafața inițială.

### **UTR P**

POT<sub>max</sub>\_propus în UTR P = 5%

### **UTR LM2**

- Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.)  
Se propune un coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT) **de 1.20**  
CUT<sub>max</sub>\_propus = 1.2





CUT -ul max se calculează prin raportarea S. desfasurate la suprafața totală inițială a terenului.

### **UTR P**

CUT max\_propus in UTR P=0.1

- Asigurarea zonelor verzi

Spatiile libere din interiorul parcelei, vor fi tratate peisagistic.

Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu minim un arbore / arbusti.

Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

Avand in vedere ca parcelele rezultate sunt pe doua UTR -uri, nu se propune un minim de zona verde in UTR LM2, inasa se va respecta zona protejata verde P stabilita prin PUG . Spatiul din zona P va avea POT maxim de 5% si cut de 0.1. Spatiile verzi din interiorul proprietatii imprejmuite vor fi inierbate si plantate, cel putin la limita proprietatii posterioare cu o perdea de vegetatie.

- Circulatii

Strada Stadionului a fost modernizata cu un profil de 8 m, conform cu nr 1717 /2022 : S-a propus un profil de 8.00m, cu carosabil dublu sens de 6.00m si trotuar de 1.00m pe ambele parti ale carosabilului. Restul circulatiilor minerale reprezenta trotuare de protectie in jurul locuintelor, alei carosabile cat si alei pietonale pentru zona UTR P

- Retrageri minime propuse

- minim 3.00 m la Strada Stadionului

- minim 2.00 m fata de limitele laterale ale zonei reglementate prin PUZ

- minm 3.00 fata de limitele laterale din interiorul zonei reglementate

\* prin exceptie, pentru locuintele izolate se accepta 60 cm fata de una din limite daca nu sunt goluri transparente si oscilante pe acea limita si daca de cladirea vecina este situata la cel putin 3 m de limita.

-limita construabila posterioara este delimita de zona verde de protectie propusa prin PUG, reglementata la 18.20 m fata de strada Stadionului. Terenul se va imprjmu pe latura posterioara la o distanta de 6 m fata de limita construabila.

- Se accepta un carport/ pergola Se accepta un carport / pergola până la limita proprietății laterale din interiorul zonei reglemntate, doar pentru parcelele P2 , P3 si P4. H maxim la limita 3.30 m fata de CTN.

### **Relationari intre functiuni**

Funcțiunea dominantă a zonei zonei, conf. regulament PUZ aprobat anterior :

- LM 2 - zona locuintelor cu inaltime max, P+1+M, in regim de construire izolat (individuale sau semicolective), cuplat sau insiruit.

-UTR P - Parcuri, complexe sportive ,recreere, turism , oglinzi apa

**LM 2** - conform Cu nr 1717 /2022 are urmatoarele conditionari:



- funcțiunea permisă : predominant Locuirea
- Inalțimea maximă admisibilă este P+1+M în cazul parcelarilor noi;
- Sunt admise și S(D) +P ; S(D) +P+ 1M ;
- POT maxim = 40% ; fac excepție terenurile care au PUZ-uri aprobate anterior
- CUT maxim pentru înalțimi P+1 +M = 1,2 mp.ADC/mp.teren
- UTR P** - complexe sportive ,recreere, turism , oglinzi apa, parcuri
- \*conform CU 1717/2022
- amenajările să se integreze în cadrul natural și peisaj
- parcuri –recreere ,turism, oglinzi ape, amenajări sportive, turnuri de observație pasari

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT  
ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE  
LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR  
ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRI

**Retrageri permise In UTR LM2 :**  
AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Prin actualul Puz, distanța de 5 m se modifică la minim 3 m

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

**LIMITELE LATERALE între cladiri** - sunt impuse retrageri laterale de minim 3 metri. În cazul în care nu există ferestre pe o fațadă, retragerea poate fi de 0.60 metri față de una dintre limite, în conformitate cu prevederile codului civil. Această retragere de 0.60 metri este valabilă doar dacă imobilul de pe parcela vecină este situat la minim 3 metri față de aceeași limită.

În ceea ce privește limita zonei studiate din PUZ, retragerile minime laterale față de aceste limite trebuie respectate cu strictețe, fiind de minim 2 metri, conform indicațiilor din planșa de reglementări.

Se permit construcții tip pergolă până la limita de proprietate doar pentru parcelele P2-P4  
Funcțiunea propusă prin actualul PUZ se relatează cu UTR-urile existente în zona, nu se modifică UTR-ul prin această documentație, reglementul se modifică parțial.

**LIMITA POSTERIOARA** Se va respecta cu strictețe limita zonei protejate P, reprezentând limita posterioară la care pot fi amplasate construcțiile în UTR P

**Retrageri permise In UTR P :**

Nu se impun reglementări stricte privind amplasarea funcțiilor permise în zona de agrement, .  
Totuși, este necesar să se respecte o distanță minimă de jumătate din înălțimea maximă permisă pentru în acest utere, de 7 m (H/2) față de orice alt imobil, precum și o distanță de minim 2 metri față de limitele laterale ale zonei reglementate.

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

În prezent amplasamentul se prezintă sub forma unui teren liber de construcții.  
Prin propunere se stabilesc următoarele grade de ocupare a terenului:

**UTR LM2**

POT -ul max se calculează prin raportarea Sc la suprafața totală inițială a terenului, aplicând un **maxim de 40%**. După donație teren către domeniul public pentru largirea strazii Stadionului, POT-ul efectiv se ajustează la suprafața rămasă, menținându-se proporția aprobată raportată la suprafața inițială.

**UTR P**

POTmax\_propus in UTR P =5%

**UTR LM2**

- Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.)

Se propune un coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT) **de 1.20**

CUT max\_propus = 1.2

CUT -ul max se calculează prin raportarea S. desfasurate la suprafața totală inițială a terenului.

**UTR P**

CUT max\_propus in UTR P= 0.1

**Aspecte calitative ale fondului construit**

În zona studiată, fondul construit nu prezintă o valoare arhitecturală însemnată.

Zona este în dezvoltare.

Noile construcții reglementate prin PUZ vor contribui la îmbunătățirea calității fondului construit.

Clădirile propuse vor avea un standard de calitate bun și un aspect modern. Se vor utiliza materiale calitative, durabile. Finisajele utilizate vor fi de asemenea de calitate, în conformitate cu cerințele minime pentru calitatea materialelor și finisajelor, astfel încât să se asigure un aspect estetic plăcut și o bună integrare în peisajul urban, se interzic culorile stridente.

Pentru a proteja mediul înconjurător se vor lua măsuri adecvate, cum ar fi utilizarea de tehnologii prietenoase cu mediul și protejarea zonelor verzi existente.

De asemenea, se va asigura respectarea normelor de construcție și reglementările legale în vigoare.

**Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine**

Prin intermediul PUZ-ului, se vor asigura rețele edilitare adecvate pentru noile construcții propuse, astfel încât acestea să fie conectate la serviciile publice existente în zonă. Zona propusă spre dezvoltare nu este situată departe de rețeaua de transport public, ceea ce asigură un acces facil către serviciile medicale, educaționale și sociale din zona urbană a municipiului Alba Iulia. Având în vedere faptul că Alba Iulia este un oraș de dimensiuni reduse, toate aceste servicii sunt disponibile la o distanță relativ mică de zona de studiu, ceea ce asigură un nivel ridicat de confort și accesibilitate pentru locuitorii din zonă. Distanța necesară pentru a fi parcursă până la rețeaua de transport public și la cea mai apropiată pistă de biciclete este de 16 minute de mers pe jos și de 4 minute cu mașina. Existența rețelei de transport în comun din Alba Iulia poate fi o opțiune mai accesibilă și



convenabilă pentru unii locuitori. Alternativ, există servicii de taxi, Bolt sau Uber, care pot fi un avantaj în ceea ce privește mobilitatea în oraș, pentru acces la mai multe servicii din localitate.

### Asigurarea cu spații verzi

Se va respecta zona protejată verde P stabilită.

În UTR LM2, spațiile libere din interiorul parcelei, vor fi tratate peisagistic.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu minim un arbore / arbuști.

Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

Având în vedere că parcelele rezultate sunt pe două UTR-uri, nu se propune un minim de zonă verde în UTR LM2, însă se va respecta zona protejată verde P stabilită prin PUG. Spațiul din zonă P va avea POT maxim de 5% și cut de 0.1. Spațiile verzi din interiorul proprietății împrejmuite vor fi înierbate și plantate, cel puțin la limita proprietății posterioare cu o perdea de vegetație.

### Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Zona studiată nu prezintă nici un risc major care ar putea să afecteze activitatea propusă prin P.U.Z., lacul din vecinătate va avea diguri proiectate conform normelor în vigoare. Zona sudică, caracterizată prin teren mlaștinos, este subiectul unui PUZ aprobat pentru amenajare, minimizând astfel riscurile naturale și îmbunătățind condițiile de locuit.

### Principalele disfuncționalități

În zonă nu sunt semnalate disfuncționalități majore care să aducă deservicii funcționării și conformării zonei.

Principala disfuncționalitate constă în starea inițială a terenului din sud neamenajată și necesitatea modernizării Străzii Stadionului, iar unele rețele trebuie prelungite.

Proiectul prevede măsuri de ameliorare prin comasarea parcelelor și amenajarea spațiilor, conform PUZ-ului aprobat, îmbunătățind accesibilitatea și calitatea infrastructurii.

## 2.6. Echipare edilitară

Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale).

În apropierea zonei studiate în PUZ există toate rețelele edilitare necesare de bază, însă acestea trebuie prelungite până la terenul reglementat. Se va asigura :

- acoperirea cu rețele de distribuție a apei potabile și a canalizării;
  - acoperirea cu rețele de transport al energiei electrice;
  - corelarea stadiului de echipare edilitară a zonei cu infrastructura localității fiind posibilă de conectarea la aceasta.
- nu există rețea de gaze naturale în imediata vecinătate și nu se propune prin acest PUZ  
-nu se propun rețele de telecomunicații prin acest PUZ



-rețele de canalizare , refulare și apă se vor extinde de pe strada AZUR iar rețeaua electrică din apropiere (de pe strada Aleea Sportivilor), LES 0.4 kv se va extinde

#### \*SOLUTII DE ALIMENTARE CU CALDURA- surse proprii

În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare, inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare;

## 2.7. Probleme de mediu

### Relatia cadrul natural – cadrul construit

Configuratia functională propusă nu este poluantă și nu are consecințe negative la nivelul zonei apropiate sau mai extinse la nivel de U.T.R. În stadiul actual, procentul de ocupare al cadrului natural este superior cadrului construit, neexistând probleme de mediu în zonă.

### Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Posibile riscuri :

Incendii - acestea pot avea cauze multiple, cum ar fi scurtcircuitele, utilizarea defectuoasă a aparatelor electrice, coacerea alimentelor etc.

Inundații - în cazul în care zona este situată în apropierea unui lac, este posibil ca acestea să apară și să afecteze locuințele.

Cutremure – deși nu există un mare risc seismic în Alba Iulia, cutremurele pot fi o amenințare pentru siguranța locuințelor dacă nu sunt construite după normele de stabilitate la cutremur.

Furturi și infracțiuni - locuințele individuale și semi-colective pot fi ținte pentru furturi,

Dezastre naturale, cum ar fi furtuni puternice, tornade, - acestea pot cauza daune considerabile locuințelor și proprietăților din zona respectivă.

Este important să se ia în considerare aceste riscuri în timpul planificării și construcției, astfel încât să se poată lua măsurile adecvate pentru a reduce sau elimina efectele negative asupra locuințelor și a proprietarilor acestora.

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

Nu este cazul .

### Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

În zona studiată nu se găsesc valori de patrimoniu care să necesite protecție din punct de vedere arheologic sau istoric.



### Evidențierea potențialului balnear și turistic

În zona studiată nu sunt semnalate bogății care să necesite realizarea de zone balneare sau de tratament.

### 2.8. Opțiuni ale populației

Opțiunile și preferințele locuitorilor din zonă referitoare la dezvoltarea viitoare a acesteia, astfel încât să se asigure un proces de dezvoltare sustenabil și adaptat la nevoile comunității locale pot include:

- preferințe privind mixul de funcțiuni în zonă (rezidențial, comercial, servicii, etc.)
- cerințe de parcuri, spații verzi și de recreere
- cerințe privind accesul la transportul public și la facilitățile de transport
- preferințe privind caracterul și designul urbanistic al zonei, inclusiv arhitectura clădirilor
- opțiuni cu privire la dezvoltarea durabilă și protecția mediului înconjurător.

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

### 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Evaluarea impactului proiectului asupra mediului înconjurător și a măsurilor de protecție a mediului care vor fi implementate – nu va exista un impact negativ asupra mediului

Evaluarea resurselor financiare necesare pentru implementarea proiectului și identificarea surselor de finanțare disponibile – investiții private

Lucrările ce se vor executa sunt potrivite pentru amplasamentul ales și nu prezintă niciun risc al unor degradări ale construcțiilor sau rețelelor învecinate.

### 3.2. Prevederi ale P.U.G.

Se vor respecta prevederile PUG, indicațiile din avizul de oportunitate cu nr. 9277 DIN 27.01.2023

### 3.3. Valorificarea cadrului natural

Se va asigura valorificarea cadrului natural din zona de studiu prin protejarea zonelor verzi existente și prin îmbunătățirea acestora, precum și prin adăugarea de noi spații de agrement în proiectul propus, oglinzi de apă, și spații plantate. Valorificarea cadrului natural este importantă pentru sănătatea și bunăstarea populației din zonă și pentru îmbunătățirea calității mediului înconjurător.

### 3.4. Modernizarea circulației

Prin intervenția propusă nu se blochează accesibilitatea pe alte parcele, se lasă posibilitatea de acces în zona pentru dezvoltările ulterioare.

Nu este necesară modernizarea circulației în reglementările PUZ deoarece drumul a fost reglementat în alt PUZ. Accesul este direct de pe strada Stadionului reglementată la un profil de 8m.

### 3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici



Prin propunerea avansata nu se modifica U.T.R-ul intital

**INDICATORII URBANISTICI PROPUȘI**

Se dorește comasarea parcelelor existente în vederea lotizării pentru realizare zona rezidențială cu locuințe în regim izolat (individuale și semicolective) sau cuplate, amenajări exterioare, accese, racorduri și bransamente la utilități.

În prezent amplasamentul este liber de construcții.

**UTR LM2**

POT -ul maxim se calculează prin raportarea  $S_c$  la suprafața totală inițială a terenului, aplicând un **maxim de 40%**. După donație teren către domeniul public pentru largirea strazii Stadionului, POT-ul efectiv se ajustează la suprafața rămasă, menținându-se proporția aprobată raportată la suprafața inițială.

**UTR P**

POT<sub>max</sub>\_propus în UTR P = 5%

**UTR LM2**

- Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.)

Se propune un coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT) **de 1.20**

CUT<sub>max</sub>\_propus = 1.2

CUT -ul maxim se calculează prin raportarea  $S_d$  desfasurate la suprafața totală inițială a terenului.

**UTR P**

CUT<sub>max</sub>\_propus în UTR P = 0.1

Indicatorii existenți :

**Bilant teren reglementat  
ZONA studiata PUZ**

BILANT TERITORIAL	EXISTENT mp	%
<b>Suprafata teren reglementat</b>	<b>3474.00</b>	<b>100</b>
UTR LM2	1584.62	45.61
UTR P	1539.38	44.32
Suprafata teren propus pt. a fi dezmembrat	350.00	10.07
<b>TOTAL</b>	<b>3474.00</b>	<b>100</b>



Teren propus pentru a fi cedat pentru modernizarea drumului, conf. PUZ:

NR CAD/ TOPO	BENEFICIAR	SUPRAFATA
117024	TEODORESCU DAN SI TEODORESCU ALINA;/ ENACOPOL ANDONI-RAZVAN SI ENACOPOL NICOLETA	16.00mp
114964	TEODORESCU DAN SI TEODORESCU ALINA;/ ENACOPOL ANDONI-RAZVAN SI ENACOPOL NICOLETA	54.00mp
114957	TEODORESCU DAN SI TEODORESCU ALINA;/ ENACOPOL ANDONI-RAZVAN SI ENACOPOL NICOLETA	110.00mp
114974	TEODORESCU DAN SI TEODORESCU ALINA;/ ENACOPOL ANDONI-RAZVAN SI ENACOPOL NICOLETA	24.00mp
114949	TEODORESCU DAN SI TEODORESCU ALINA;/ ENACOPOL ANDONI-RAZVAN SI ENACOPOL NICOLETA	146.00mp
<b>TOTAL</b>		<b>350.00 mp</b>

### SITUATIA EXISTENTA FARA TERENUL PROPUIS PENTRU DEZMEMBRARE

numar srtadal	Nr. Cad/ Topo	Beneficiar	Sup. studiata in PUZ *mp	UTR exsitent
drum	117025	TEODORESCU DAN si TEODORESCU ALINA; / ENACOPOL ANDONI- RAZVAN si ENACOPOL NICOLETA	173.00	UTR LM2 UTR P
14 A	88177	TEODORESCU DAN si TEODORESCU ALINA; / ENACOPOL ANDONI- RAZVAN si ENACOPOL NICOLETA	480.00	UTR P
16 A	88183	TEODORESCU DAN si TEODORESCU ALINA; / ENACOPOL ANDONI- RAZVAN si ENACOPOL NICOLETA	591.00	UTR LM2 UTR P
18	114948	TEODORESCU DAN si TEODORESCU ALINA; / ENACOPOL ANDONI- RAZVAN si ENACOPOL NICOLETA	464.00	UTR LM2 UTR P
14	114958	TEODORESCU DAN si TEODORESCU ALINA; / ENACOPOL ANDONI- RAZVAN si ENACOPOL NICOLETA	415.00	UTR LM2 UTR P
12	114965	TEODORESCU DAN si TEODORESCU ALINA; / ENACOPOL ANDONI- RAZVAN si ENACOPOL NICOLETA	505.00	UTR LM2 UTR P
16	114975	TEODORESCU DAN si TEODORESCU ALINA; / ENACOPOL ANDONI- RAZVAN si ENACOPOL NICOLETA	496.00	UTR LM2 UTR P
<b>TOTAL</b>			<b>3124.00</b>	<b>UTR LM2 UTR P</b>

INDICATORI existenti si PROPUSI :





SITUATIA EXISTENTA				SI SITUATIA PROPUSA				
numar stadal	Nr. Cad/ Topo COMASATE	Beneficiar	Sup.studiata in PUZ *mp		parcela	UTR propus	Suprafata PROPUSA / UTR *mp	TOTAL *mp
drum	117025				P1	UTR LM2	286.40	321.73
14 A	88177			UTR P		35.33		
16 A	88183	TEODORESCU DAN si TEODORESCU ALINA;			P2	UTR LM2	365.92	486.53
18	114948	ENACOPOL ANDONI- RAZVAN si ENACOPOL NICOLETA	UTR LM2 1663.80	UTR P 1460.20		UTR P	120.61	
14	114958				P3	UTR LM2	365.78	486.39
12	114965					UTR P	120.61	
16	114975				P4	UTR LM2	365.88	486.29
						UTR P	119.41	
					P5	UTR LM2	355.83	376.69
						UTR P	20.86	
					P6 comun	UTR P	966.37	966.37
						UTR LM2	1739.81	
<b>TOTAL</b>			<b>3124.00</b>			UTR P	1384.19	<b>3124.00</b>

### Bilant teren reglementat

BILANT TERITORIAL	EXISTENT mp	%	PROPUS mp	%
Suprafata teren reglementat	3474.00	100	<b>3474.00</b>	<b>100</b>
zona functionala UTR LM2	1739.81	50.08	1739.81	<b>50.08</b>
zona functionala UTR P	1384.19	39.85	<b>1384.19</b>	<b>39.85</b>
Suprafata teren propus pt. a fi dezmembrat	350.00	10.07	<b>350.00</b>	<b>10.07</b>
<b>TOTAL</b>	<b>3474.00</b>	<b>100</b>	<b>3474.00</b>	<b>100</b>

### PARCELARI :

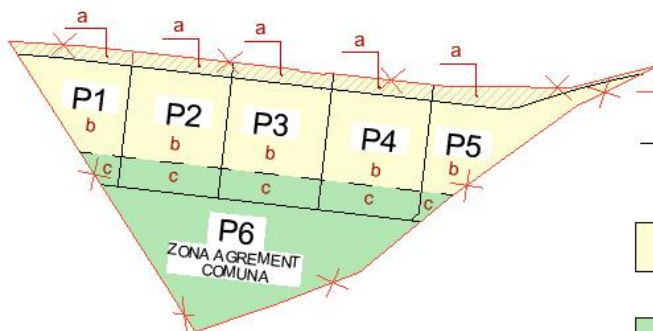
- P1** - 321.73 mp + cota parte teren comun din P6 - 193.274 mp  
\* dupa ce 65.50 mp teren a fost propus pentru a fi cedat domeniului public.
- P2**- 486.53 mp + cota parte teren comun din P6 - 193.274 mp  
\* dupa ce 60.16 mp teren a fost propus pentru a fi cedat domeniului public.
- P3**-486.39 mp + cota parte teren comun din P6 -193.274 mp  
\* dupa ce 60.10 mp teren a fost propus pentru a fi cedat domeniului public.
- P4**-485.29 mp + cota parte teren comun din P6 - 193.274 mp  
\* dupa ce 63.46 mp teren a fost propus pentru a fi cedat domeniului public.
- P5**- 376.69 mp + cota parte teren comun din P6 - 193.274mp  
\* dupa ce 100.78 mp teren a fost propus pentru a fi cedat domeniului public.
- P6\*** = 966.37 mp  
\*zona comuna in UTR P = 966.37mp; din care cota parte = 966.37/5 =193.274 mp

**TOTAL = 3124.00 MP ( zona reglementata dupa dezmembrare)**



## CALCUL POT PENTRU UTR LM2

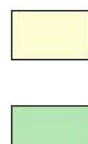
PARCELE in UTR LM2				CALUL zona maxima construila raportata la suprafata initiala (POT max 40%)	CALUL POT- indicatorii si celelalte reglementari se vor aplica fata de parcela /proprietatea initiala
P1	351.90	a) UTR LM2 suprafata propusa pt. a fi donata domeniului public	65.50	0.4 x 351.90 = <b>140.76 mp</b>	140.76 mp/ 286.40*100 = <b>49.14 %</b>
		b) UTR LM2 suprafata propusa ramasa dupa ce se donaza o parte domeniului public	286.40		
P2	426.08	a) UTR LM2 suprafata propusa pt. a fi donata domeniului public	60.16	0.4 x 426.08 = <b>170.43 mp</b>	170.43 mp/ 365.92*100 = <b>46.57 %</b>
		b) UTR LM2 suprafata propusa ramasa dupa ce se donaza o parte domeniului public	365.92		
P3	425.88	a) UTR LM2 suprafata propusa pt. a fi donata domeniului public	60.10	0.4 x 425.88 = <b>170.35 mp</b>	170.35mp/ 365.78*100 = <b>46.57 %</b>
		b) UTR LM2 suprafata propusa ramasa dupa ce se donaza o parte domeniului public	365.78		
P4	429.34	a) UTR LM2 suprafata propusa pt. a fi donata domeniului public	63.46	0.4 x 429.34 = <b>171.73 mp</b>	171.73 mp/365.88*100 = <b>46.93 %</b>
		b) UTR LM2 suprafata propusa ramasa dupa ce se donaza o parte domeniului public	365.88		
P5	456.61	a) UTR LM2 suprafata propusa pt. a fi donata domeniului public	100.78	0.4 x 456.61 = <b>182.64 mp</b>	182.64 mp/ 355.83*100 = <b>51.32 %</b>
		b) UTR LM2 suprafata propusa ramasa dupa ce se donaza o parte domeniului public	355.83		



— limita zona studiata in proprietatea beneficiarului

— limita de proprietate finala (b + c + cota parte din P6)

\* limita de proprietate initiala(a+ b + c + cota parte din P6)



**UTR LM2**

( SUPRAFATA INITIALA este formata din a + b  
POT max 40 % se raporteaza la suprafata initiala )

**UTR P**

(POT max 5 % , cut max )



### **3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare**

#### **Alimentare cu apa**

Se va realiza acoperirea cu rețele de distribuție a apei potabile și a canalizării;  
Se va extinde rețeaua de pe strada Azur

#### **Canalizare**

Se va realiza acoperirea cu rețele de distribuție a canalizării; Se extinde de pe strada Azur, atât conducta de refulare cât și de canalizare.

#### **Alimentare cu energie**

Se va realiza acoperirea cu rețele de transport al energiei electrice; Rețeaua electrică din apropiere (de pe strada Aleea Sportivilor), LES 0.4 kv se va extinde. \*SOLUTII DE ALIMENTARE CU CALDURA- surse proprii

#### **Alimentare cu caldura**

Se va realiza acoperirea cu rețele de alimentare cu gaze naturale și energie electrică

#### **Alimentarea cu gaze naturale**

Nu există rețeaua de gaze naturale în imediata vecinătate și nu se propune prin acest PUZ

### **3.7. Protecția mediului**

Datorită faptului că funcțiunea propusă va fi nepoluantă, nu sunt necesare măsuri suplimentare de protecție în acest sens.

#### **Prevenirea producerii riscurilor naturale**

Printr-o proiectare și o construcție conform normelor în vigoare privind calitatea în construcții.

#### **Epurarea și preepurarea apelor uzate**

Nu este cazul

#### **Depozitarea controlată a deșeurilor**

Conform contractului de salubritate care va fi încheiat cu o firmă de salubritate, resturile rezultate din activitatea de șantier, pe toată durata de funcționare a acestuia, vor fi transportate la o rampă de gunoi special amenajată.

Deșeurile rezultate pe perioada funcționării unităților sunt ocazionale. Pentru evacuarea lor se va apela la o firmă de salubritate, deșeurile electronice se vor recicla.

#### **Organizarea sistemelor de spații verzi**



Zona Comună reprezintă un spațiu verde amenajat cu arbori, gazon și plante decorative, oglinzi de apă, dar și posibile filigorie sau turnuri de observație pentru păsări, în limita procentului de ocupare permis. Acestea vor fi îngrijite și întreținute de proprietarii locuințelor, fiecare având o cotă parte. De exemplu, se poate lua în considerare posibilitatea de a planta noi arbori, de a amenaja zone de joacă pentru copii sau de a crea spații special destinate pentru picnic

#### Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este necesară instituirea unor zone protejate, în zona neexistând valori de patrimoniu care să necesite protecție.

#### Refacerea peisagistică și reabilitare urbană

Nu sunt necesare lucrări de refacere peisagistică și de reabilitare urbană.

#### Valorificarea potențialului turistic și balnear

Zona în sine nu deține valori cu potențial care să poată fi exploatate din punct de vedere turistic sau balnear.

#### Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore

Nu s-au identificat disfuncționalități majore în ceea ce privește rețelele edilitare existente, însă s-a remarcat necesitatea de a prelungi unele dintre aceste rețele, având în vedere proximitatea lor, conform planșei de rețele atasate.

#### 3.8. Obiective de utilitate publică

Nu este cazul

### **4. CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE**

Prezenta documentație în faza P.U.Z. a fost întocmită la solicitarea beneficiarului în condițiile Certificatului de Urbanism și în conformitate cu reglementările aferente R.L.U. al P.U.G Alba Iulia. Astfel, se poate concluziona că Investiția va aduce beneficii pentru comunitatea locală prin creșterea numărului de locuințe disponibile și îmbunătățirea calității vieții.

Totodată, această dezvoltare se va face în armonie cu mediul înconjurător, prin protecția și valorificarea zonelor verzi existente și asigurarea unui impact minim asupra mediului.

Se va asigura și infrastructura necesară, cum ar fi rețelele de apă, canalizare, energie electrică și telecomunicații, pentru a asigura un nivel adecvat de confort și siguranță pentru locatarii acestor locuințe.

În continuare, se pot lua măsuri pentru asigurarea unui sistem de gestionare adecvat al deșeurilor.

### **5. ANEXE**

- Certificat de Urbanism nr. 1717 din 16.09.2022
- Aviz de Oportunitate nr. 9277 DIN 27.01.2023
- Extrase CF



- Documentatie cadastrala - Suportul topografic cu avizul de începere și procesul verbal de receptie
- Studiul geotehnic cu verificare Af;

Intocmit: **arh. Enacopol Razvan**

Sef proiect: arh. MIREA IULIAN ILIE

