

DENUMIRE PROIECT: <b>ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE, PARCARI SI IMPREJMUIRE IN BAZA AVIZULUI DE OPORTUNITATE NR. 8 DIN 04.04.2022</b> Str. Brandusei, Nr. 22, Alba Iulia, Jud. Alba; Romania		SEF PROIECT: arh. Ioan STRAJAN	
PROIECTANT GENERAL: <b>S.C. BIROUL DE PROIECTARE STRAJAN S.R.L.</b> J011483/1991 RO 1756640 bd. Ferdinand I, nr. 58, Alba Iulia, jud. Alba		PROIECTAT: arh. Alex ZGAVAROGEA	
BENEFICIAR: <b>S.C. MADO S.R.L.</b> prin FILIMON LAVINIU LUDOVIC J011412/1994 RO1774336		DESESTAT: arh. Alex ZGAVAROGEA	
		<b>PLAN INCADRARE</b>	
		Faza: P.U.Z. Data: 03.2024	
		Plansa nr: <b>U.01</b>	
		Proiect nr: 1625 / 2024	
		Scara: -	



**P.U.G. MUNICIPIUL ALBA IULIA 2012**  
**REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICAREA**  
**TERITORIILOR IN INTRAVILAN**

DENUMIRE PROIECT:

**ELABORARE PUZ PENTRU**  
**CONSTRUIRE LOCUINTE**  
**COLECTIVE, PARCARI SI**  
**IMPREJMUIRE IN BAZA AVIZULUI**  
**DE OPORTUNITATE NR. 8 DIN**  
**04.04.2022**

ADRESA INVESTITIE : Str. Brandusei, Nr. 22, Alba Iulia, Jud. Alba; Romania

BENEFICIAR:

**S.C. MADO S.R.L.**  
 prin FILIMON LAVINIU LUDOVIC  
 J01/1412/1994  
 RO1774336

Adresa : str. Cetatii, nr. 93, Ciugud, jud. Alba, RO

PROIECTANT GENERAL:

**S.C. BIROUL DE PROIECTARE**  
**STRAJAN S.R.L.**

Adresa : B-dul Ferdinand I, Nr 68 , Alba Iulia, Jud. Alba; Romania

Cod Unic de Inregistrare: J01/483/1991

Cod Fiscal : RO 1756640

office@bpstrajan.ro

PROIECTANT SPECIALITATE:

COORDONATOR PROIECT:  
 Arh. Vlad STRAJAN

SEF PROIECT:  
 Arh. Ioan STRAJAN

PROIECTAT:  
 Arh. Alex ZGAVAROGEA

DESENAT:  
 Arh. Alex ZGAVAROGEA

VERIFICATOR:

VERIFICATOR:

VERIFICATOR:

**INCADRARE IN P.U.G.**

FAZA:  
 P.U.Z.

Data:  
 03.2024

Proiect nr:  
 1625 / 2024

Scara:  
 1:5000, 1:10000

Plansa nr:  
 U.02

**LEGENDA:**

	LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV
	LIMITA INTRAVILANULUI PROPUSE
	LIMITA INTRAVILANULUI 1995
	LIMITA UTR
	ZONA CONSTRUITA PROTEJATA DE INTERES NATIONAL
	ZONA CONSTRUITA PROTEJATA DE INTERES LOCAL
	LIMITA ZONEI DE PROTECTIE A MONUMENTELOR ISTORICE DE INTERES NATIONALA
	LIMITA ZONEI DE PROTECTIE A MONUMENTELOR ISTORICE DE INTERES LOCAL B
	SIT ARHEOLOGIC CATEGORIA "A"
	SIT ARHEOLOGIC CATEGORIA "B"
	ZONA DE PROTECTIE SANITARA (SE MICSOREAZA PRIN STUDIU DE IMPACT) STRAZI PROPUSE
	OBIECTIV DE UTILITATE PUBLICA
	AUTOSTRADA
	OBIECTIV DE UTILITATE PUBLICA
	POD PROPUSE
	OBIECTIV DE UTILITATE PUBLICA
	MODERNIZARE INTERSECTIE EXISTENTA
	OBIECTIV DE UTILITATE PUBLICA
	ZONE CARE TREBUIE STUDIATE PRIN PUZ SE INTERZIC A.C. PANA LA ELABORARE PUZ
	IMOBILE PROPUSE PENTRU CLASARE
	AUTORIZARE CONDITIONATA DE AVIZUL DJCCPN
	GRUPARE DE FUNCTIUNI CU ROL DE CARTIER, ORGANIZATA IN JURUL UNUI SPATIU PUBLIC
	ZONE CU RISC DE ALUNECARI DE TEREN
	ZONA INUNDABILA
	ZONE DE PROTECTIE MAGISTRALA GAZE NATURALE
	ZONE DE PROTECTIE L.E.A. INALTA TENSIVITATE 220KV
	ZONE DE PROTECTIE L.E.A. INALTA TENSIVITATE 110KV
	ZONE DE PROTECTIE CONDUCTA APA
	ZONE DE PROTECTIE AUTOSTRADA
	ZONE DE SIGURANTA FATADE IMOBILELE AFLATE IN ADMINISTRAREA MApN
	ZONE PROPUSE SPRE IMPADURIRE

Scara : 1:10.000  
 Scara : 1:5.000

Zona este reglementata urbanistic prin « P.U.G. Mun. Alba Iulia 2012 » aprobat cu HCL 158/2014 « ca UTR : MA 3 - Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime maxime de P+3 niveluri  
 L3A - subzona locuintelor individuale si semicolective cu maxim P+1+M niveluri

PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI (P.O.T.)

MA3 POT maxim = 70%

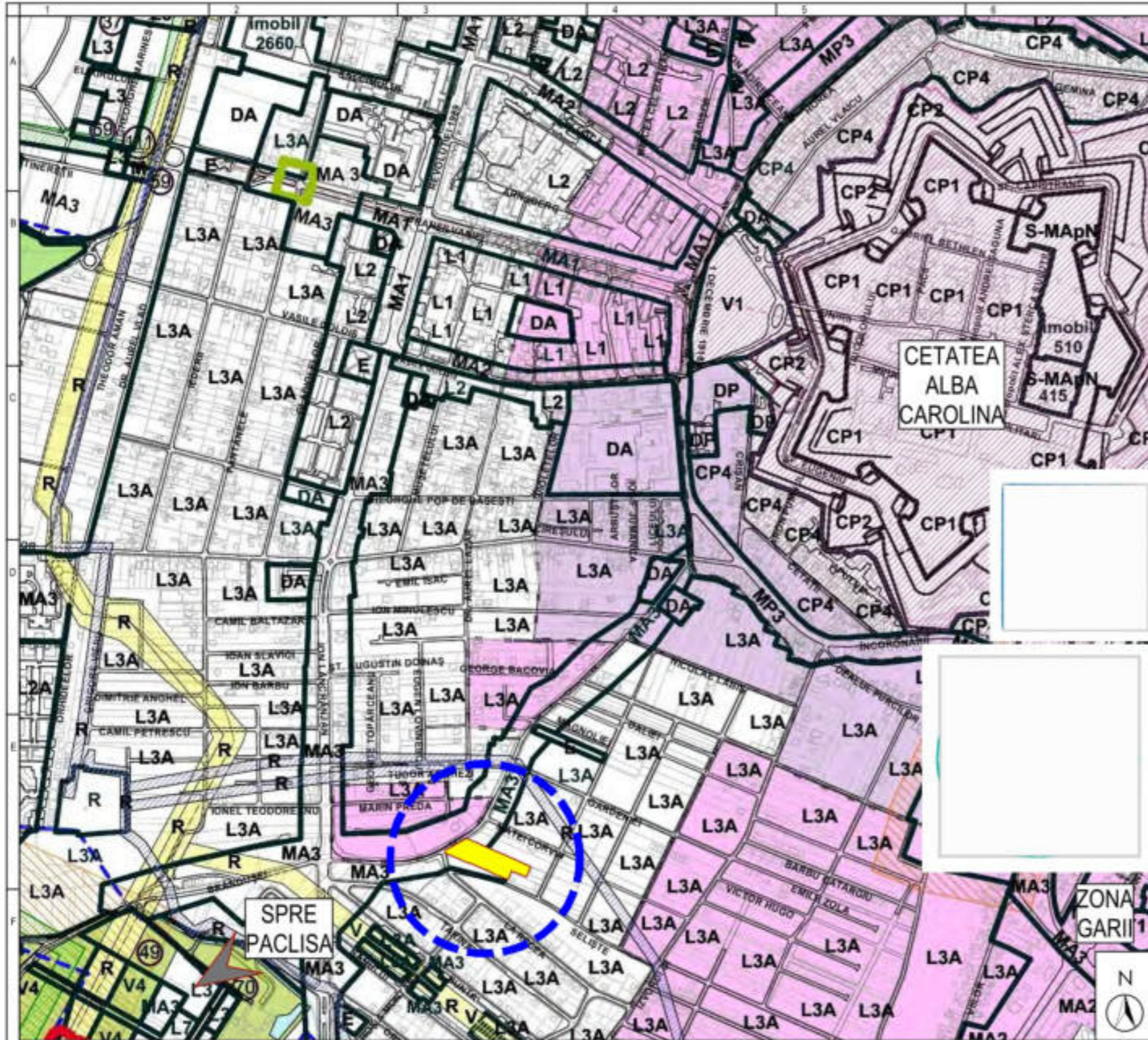
L3A POT maxim = 40%

COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI (C.U.T.)

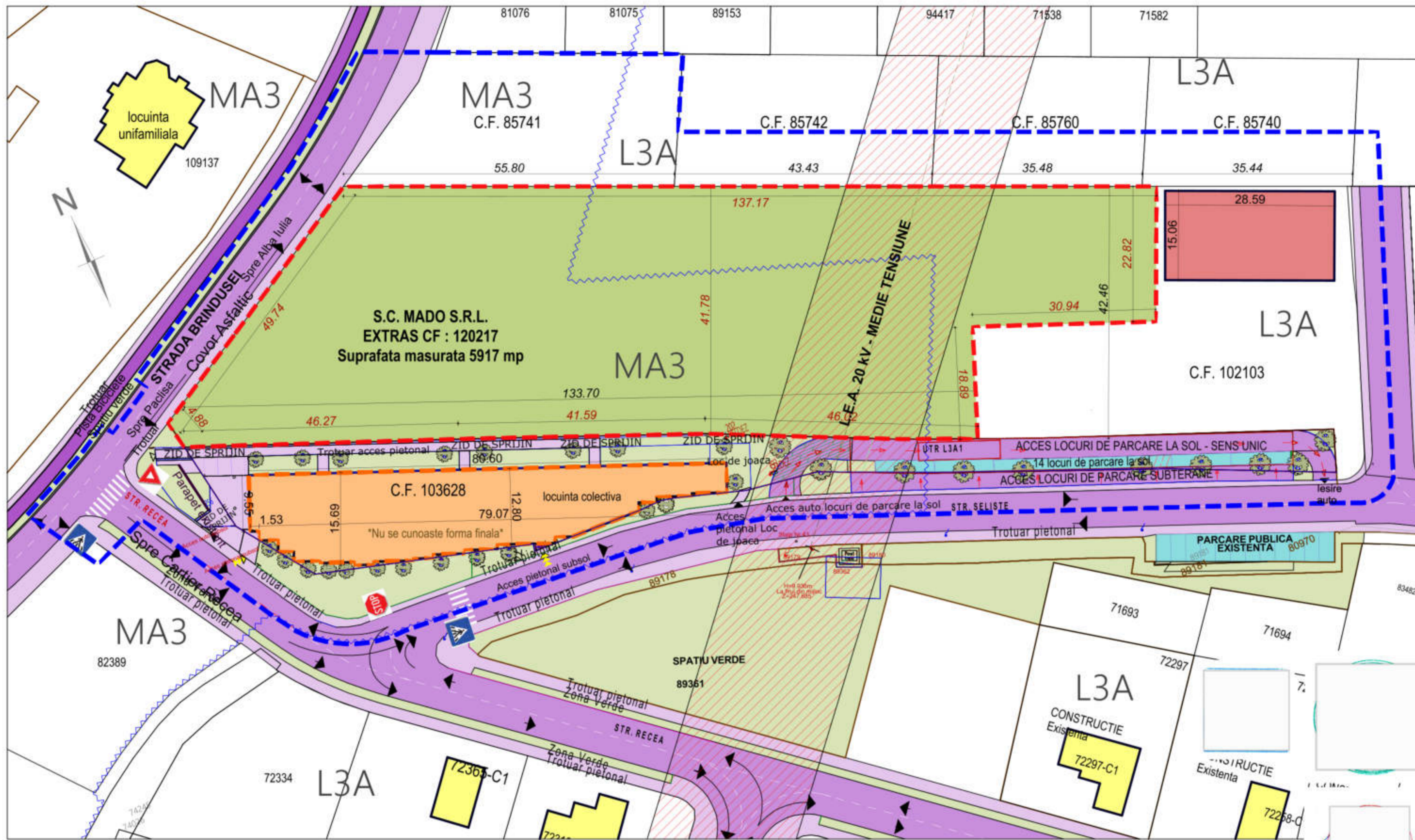
MA3 = 2.0mp ADC/mp teren

L3A = 1.2mp ADC/mp teren

\*\*\*Alte exceptii de la acesti coeficienti sunt reglementate prin Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996







PLAN ACȚIUNE

Parcela C.F. 120217  
S. parcela: 5917mp, din care

	EXISTENT	
	MA3	L3A
S. UTR	4105	1812
S.C.	0	0
din care		
Construcții	0	0
Zona verde	0	0
Circulații	0	0
S.C.D.	0	0
POT	0	0
CUT	0	0

DENUMIRE PROIECT:  
**ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE, PARCARI SI ÎMPREJMUIRE ÎN BAZA AVIZULUI DE OPORTUNITATE NR. 8 DIN 04.04.2022**

ADRESA INVESTITIE : Str. Brindusei, Nr. 22, Alba Iulia, Jud. Alba; Romania

BENEFICIAR:  
**S.C. MADO S.R.L.**  
prin FILIMON LAVINIU LUDOVIC  
J01/1412/1994  
RO1774336

PROIECTANT GENERAL:  
**S.C. BIROUL DE PROIECTARE STRAJAN S.R.L.**  
Adresa : B-dul Ferdinand I, Nr 68 , Alba Iulia, Jud. Alba; Romania  
Cod Unic de Inregistrare: J01/483/1991  
Cod Fiscal : RO 1756640  
office@bpstrajan.ro

PROIECTANT SPECIALITATE:

COORDONATOR PROIECT:	arh. Vlad STRAJAN
SEF PROIECT:	arh. Ioan STRAJAN
PROIECTANT:	arh. Alex ZGAVAROGEA
DESENANT:	arh. Alex ZGAVAROGEA
VERIFICATOR:	

**PLAN SITUATIE EXISTENT**

Proiect nr:	1625 / 2024	Scara:	1:500	Plansa nr:	U.03
-------------	-------------	--------	-------	------------	------

pentru implementarea investițiilor propuse prin  
**P.U.Z. CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE, PARCĂRI ȘI ÎMPREJMUIRE ÎN BAZA AVIZULUI DE OPORTUNITATE NR. 8 DIN 04.04.2022**  
strada Brandusei, nr. 22, Municipiul Alba Iulia, județul ALBA, nr. CF. 120217, beneficiar: SC MADO SRL, C.U. nr. 364 din 14.03.2024

Nr. Crt.	OPERATIUNI	Evaluarea estimativă a costurilor (lei)	TERMENE DE IMPLEMENTARE	
			Responsabilul finanțării	Etapele de realizare a operațiunilor și investițiilor (perioada maxim preconizată) - echivalentul valabilității documentațiilor de urbanism
1	Realizarea proiectelor lucrărilor de echipare tehnică editată și a căilor de comunicații, circulațiilor carosabile și pietonale; - Obținere Autorizație de construire - Obținere ordin de începere a lucrărilor pentru obiectivele propuse	40 000	Dezvoltator / Inițiator	(12 luni) după aprobare P.U.Z.
2	Realizarea proiectelor de construcții civile; - Obținere Autorizație de construire - Obținere ordin de începere a lucrărilor imobilelor propuse prin documentația de urbanism și amenajărilor exterioare;	40 000	Dezvoltator / Inițiator	(12 luni) după aprobare P.U.Z.
3	-Execuție lucrări pentru care s-a obținut autorizația de construire, pentru imobilele propuse prin documentația de urbanism - Execuție lucrări pentru care s-a obținut autorizația de construire la rețele tehnico editate și căi de comunicații	8 292 536	Dezvoltator / Inițiator	(36 luni) după aprobare P.U.Z.
4	Recepția la imobilele propuse se va face concomitent cu recepția la lucrările pentru rețele tehnico editate și căi de comunicații	25 000	Dezvoltator / Inițiator	(36 luni) după aprobare P.U.Z.
	<b>TOTAL</b>	<b>8 397 536</b>		

**LEGENDA :**

- Zona Studiata P.U.Z. MA3; L3A ;
- Limita Proprietate S.C. MADO S.R.L.
- Limita UTR
- Limite Proprietate Existente
- Limite Cadastrale
- Accese
- Rutiere - Inklusiv ISU
- Accese
- Pietonale

- Vegetatie Inalta Existenta
- Arbori sau Arbusti
- AX - Linie Electrica
- Medie Tensiune LEA 20 KV - distributie
- Zona de Protectie LEA 20 KV - 12 m ;
- Circulații Rutiere Existente
- Imbracaminte Covor Asfaltic
- Circulații Pietonale Existente
- Dale Prefabricate din Beton Vibropresat
- Circulații Veloturistice
- Imbracaminte Covor Asfaltic

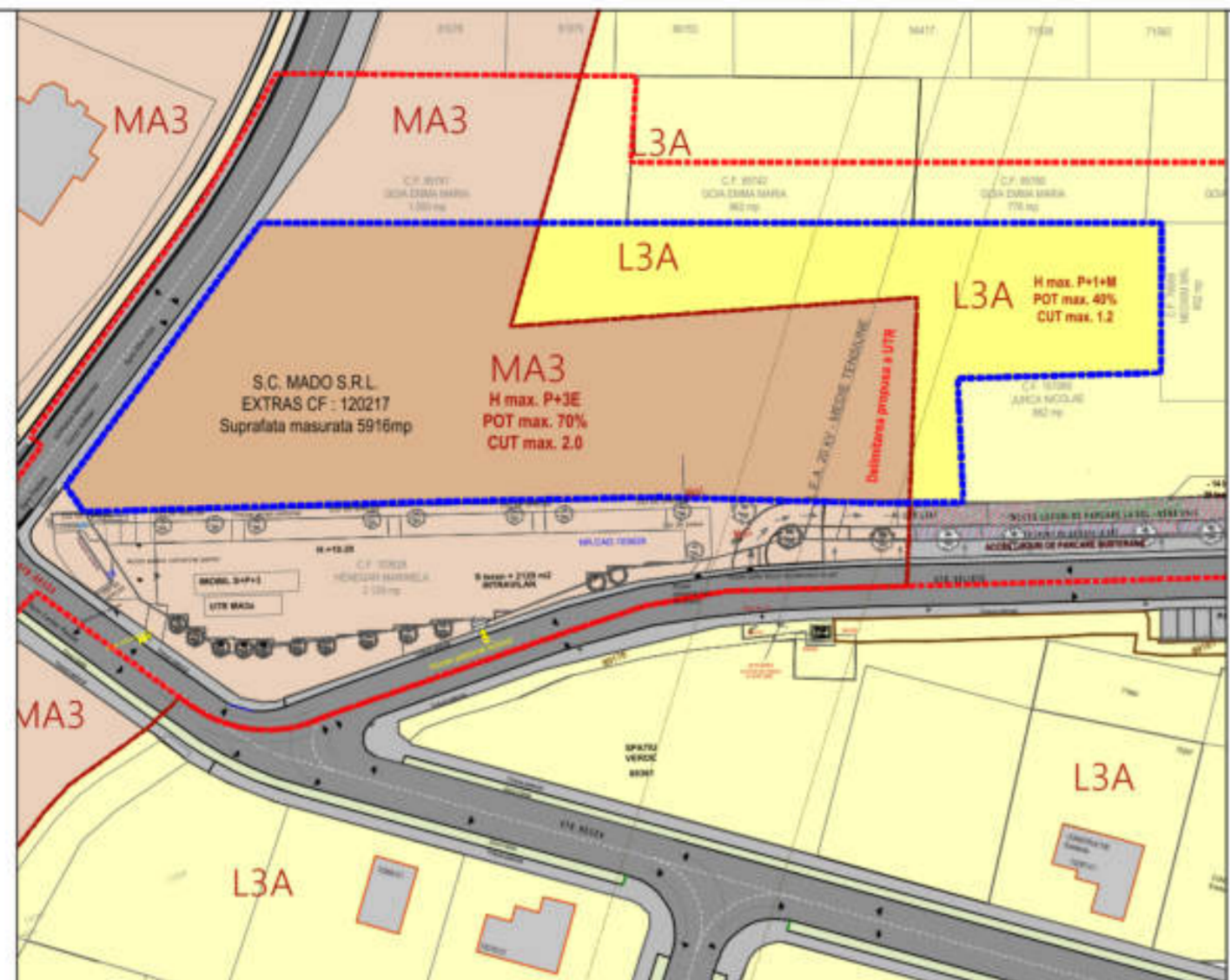
- Comert, servicii, transporturi
- Locuinta colectiva
- Locuinta unifamiliala
- Functiuni complementare la parter
- Zone Verzi Existente
- Gazon + Arbori Inalti + Flori Perene ;
- Locuri de parcare



**LEGENDA :**

- Limita Proprietate S.C. MADO S.R.L.
- Limita UTR
- Limita propusa a UTR
- Limite Proprietate Existente Limite Cadastrale
- L.E.A. MEDIE TENSIUNE Ax si limita de siguranta L.E.A.
- UTR - MA 3 Subzona Mixta - Locuire
- UTR L3A Subzona - Locuintelor Unifamiliale;
- Circulatii Rutiere Existente Imbracaminte Covor Asfaltic
- Circulatii Piononale Existente Dale Prefabricate din Beton Vibropresat
- Circulatii Veloturistice Imbracaminte Covor Asfaltic
- Constructii Existente Locuinte Unifamiliale;

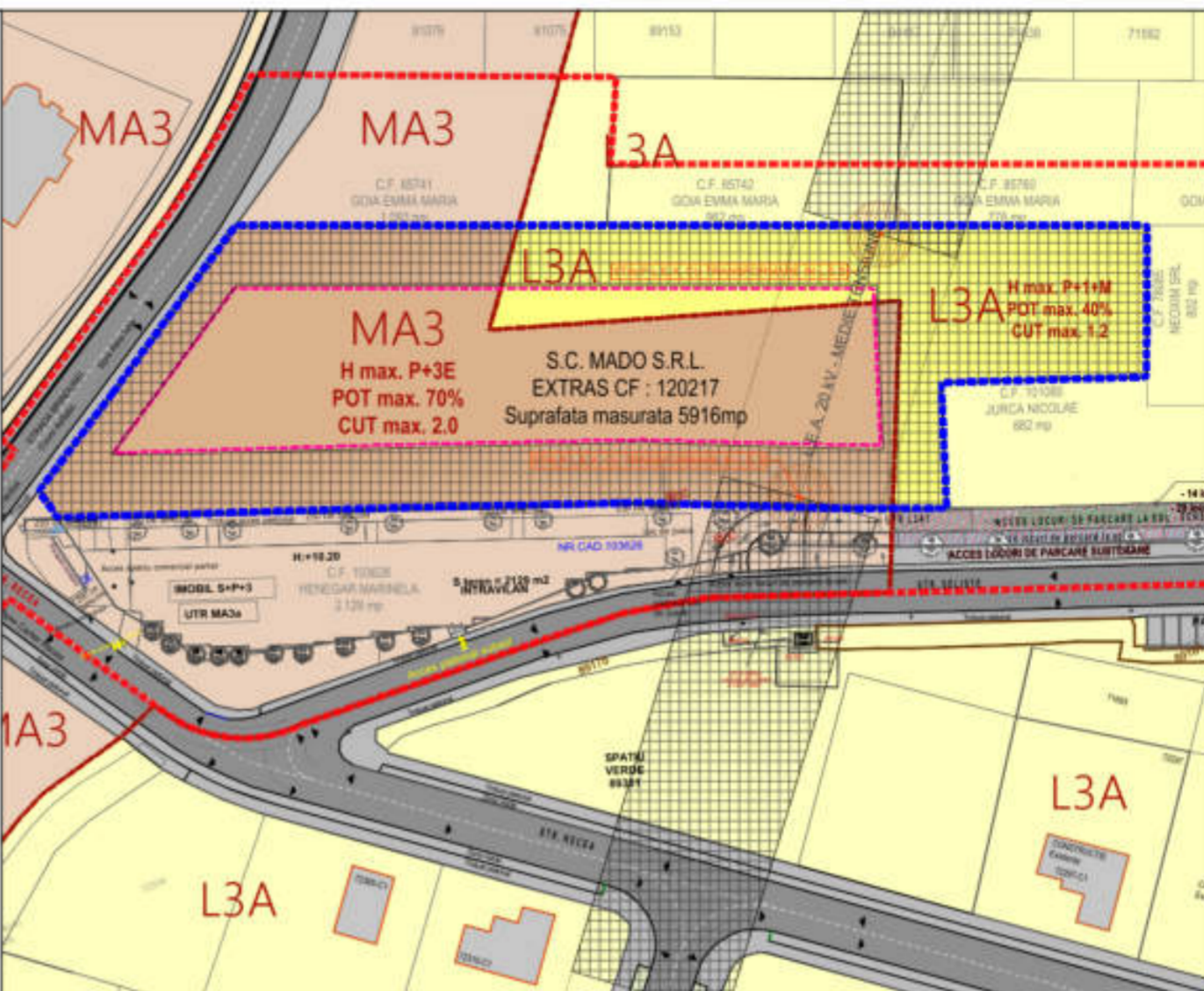
Parcela C.F. 120217  
**S. parcela: 5916mp**, din care  
 S. UTR MA3 = 4105 existenti  
 S. UTR L3A = 1811 existenti  
 POT maxim MA3: 70%  
 POT maxim L3A: 40%  
 CUT maxim MA3: 2.0 SDC/imp teren  
 CUT maxim L3A: 1.2 SDC/imp teren  
 Regim de inaltime:  
 MA3: P+3  
 L3A: P+1+M



Parcela au fost unificate fara realizarea in prealabil a unei documentatii de urbanism de tip P.U.Z., motiv pentru care exista 2 UTR-uri care impart parcela. Acestea au limite diferite in ceea ce priveste regimul de inaltime, POT si CUT, dupa cum urmeaza:  
 MA3 : H max. - P+3, POT max - 70%, CUT max - 2.0mp ADC/mp teren, in timp ce  
 L3A are ca limite : H max - P+1+M, POT max - 40%, CUT max - 1.2mp ADC/mp teren

**LEGENDA :**

- Limita Proprietate S.C. MADO S.R.L.
- Limita UTR
- Edificabil Dupa retrageri
- Limite Proprietate Existente Limite Cadastrale
- Vegetatie Inalta Existenta Arbori sau Arbusti
- Interdictie de construire Retragere la limitele de proprietate si L.E.A.
- UTR - MA 3 Subzona Mixta - Locuire
- UTR L3A Subzona - Locuintelor Unifamiliale;
- Circulatii Rutiere Existente Imbracaminte Covor Asfaltic
- Circulatii Piononale Existente Dale Prefabricate din Beton Vibropresat
- Circulatii Veloturistice Imbracaminte Covor Asfaltic
- Constructii Existente Locuinte Unifamiliale;



Pentru a stabili suprafata construabila, s-au aplicat retragerile conforme UTR-urilor. Se observa aici cum, pe langa aceste restrictii, intampinam si interdictia de construire generata de linia electrica de medie tensiune LEA (20kV). Din acest motiv, pentru maximizarea suprafetii construite, se propune si ingroparea liniei electrice, modificarea acesteia din LEA in LES in imediata apropiere a limitei parcelei. Dupa aplicarea tuturor acestor restrictii, spatiul construitii ramane cel din forma prezentata in imaginea de mai sus. De asemenea, consideram necesara mobilarea parcelei cu o cladire direct proportionala cu dimensiunile si forma parcelei, dar si care sa sustina coltul in proximitatea caruia se afla.

DENUMIRE PROIECT:  
**ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE, PARCARI SI IMPREJMUIRE IN BAZA AVIZULUI DE OPORTUNITATE NR. 8 DIN 04.04.2022**

ADRESA INVESTITIE : Str. Brindusei, Nr. 22, Alba Iulia, Jud. Alba; Romania

BENEFICIAR:  
**S.C. MADO S.R.L.**  
 prin FILIMON LAVINIU LUDOVIC  
 J01/1412/1994  
 RO1774336

PROIECTANT GENERAL:  
**S.C. BIROUL DE PROIECTARE STRAJAN S.R.L.**  
 Adresa : B-dul Ferdinand I, Nr 68 , Alba Iulia, Jud. Alba; Romania  
 Cod Unic de Inregistrare: J01/483/1991  
 Cod Fiscal : RO 1756640  
 office@bpstrajan.ro

PROIECTANT SPECIALITATE:

COORDONATOR PROIECT:  
 arh. Vlad STRAJAN

SEF PROIECT:  
 arh. Ioan STRAJAN

PROIECTAT:  
 arh. Alex ZGAVAROGEA

DESENAT:  
 arh. Alex ZGAVAROGEA

VERIFICATOR:

Faza:  
 P.U.Z.

Data:  
 03.2024

Project nr:  
 1625 / 2024

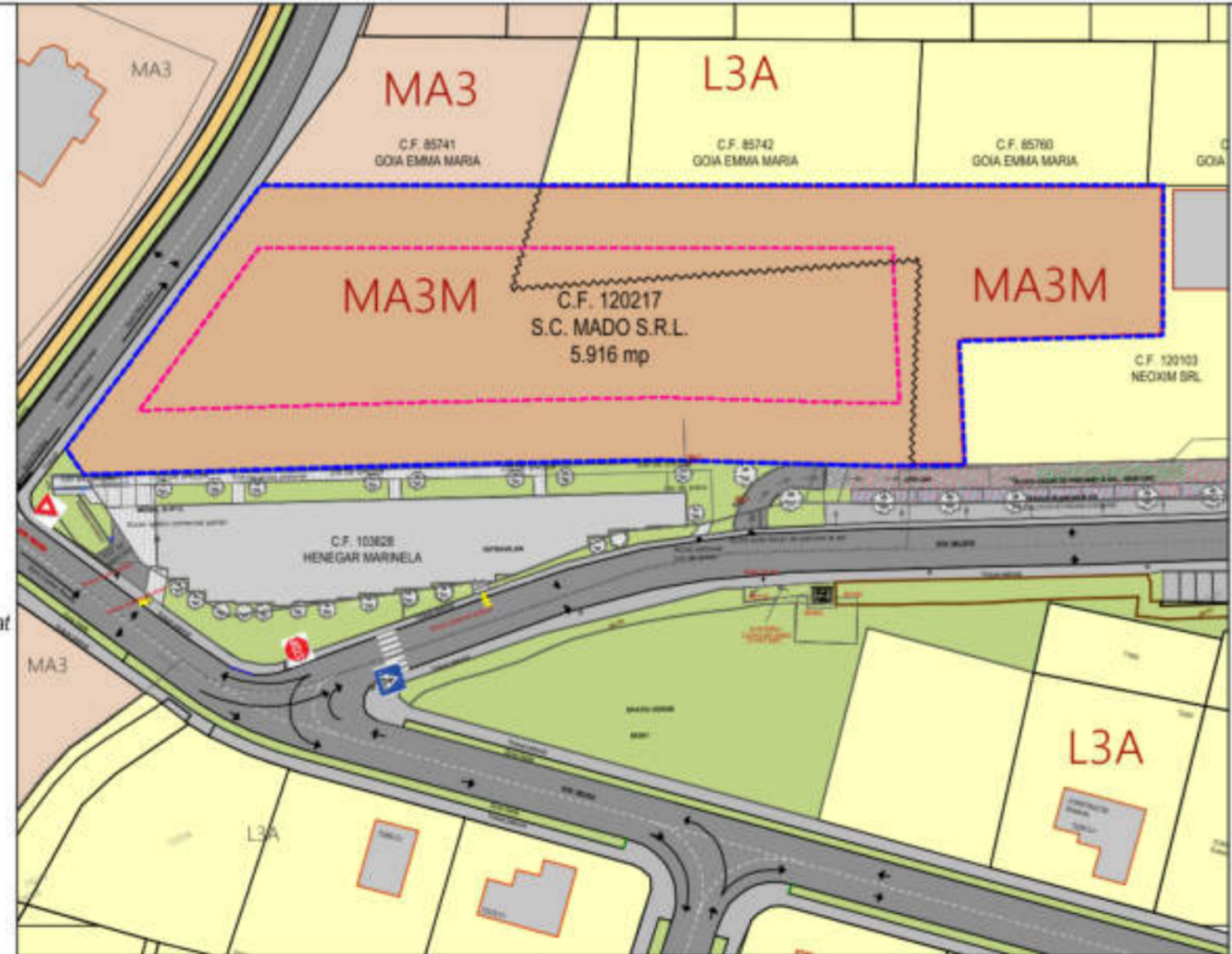
Scara:  
 1:1000, 1:500

Plansa nr:  
**U.04**

**LEGENDA :**

- Limita Proprietate S.C. MADO S.R.L.
- Limita UTR - EXISTENTA
- Limita UTR - PROPUSA
- Limite Proprietate Existente Limite Cadastrale
- Vegetatie Inalta Existenta Arbori sau Arbusti
- UTR - MA 3 Dupa modificare UTR
- UTR L3A Dupa modificare UTR
- Circulatii Rutiere Existente Imbracaminte Covor Asfaltic
- Circulatii Piononale Existente Dale Prefabricate din Beton Vibropresat
- Circulatii Veloturistice Imbracaminte Covor Asfaltic
- Zone Verzi Existente Gazon + Arbori Inalti + Flori Perene ;
- Constructii Existente Parcele private
- Limita edificabil Dupa retrageri

Parcela C.F. 120217  
**S. parcela: 5916mp**, din care  
 S. UTR MA3M = 5916mp propus  
 S. UTR L3A = 0mp propus  
**S. Edificabil: 2560mp**, din care  
 POT maxim MA3M: 40%  
 CUT maxim MA3M: 1.44 SDC/imp teren  
 Regim de inaltime:  
 MA3M: D+P+3

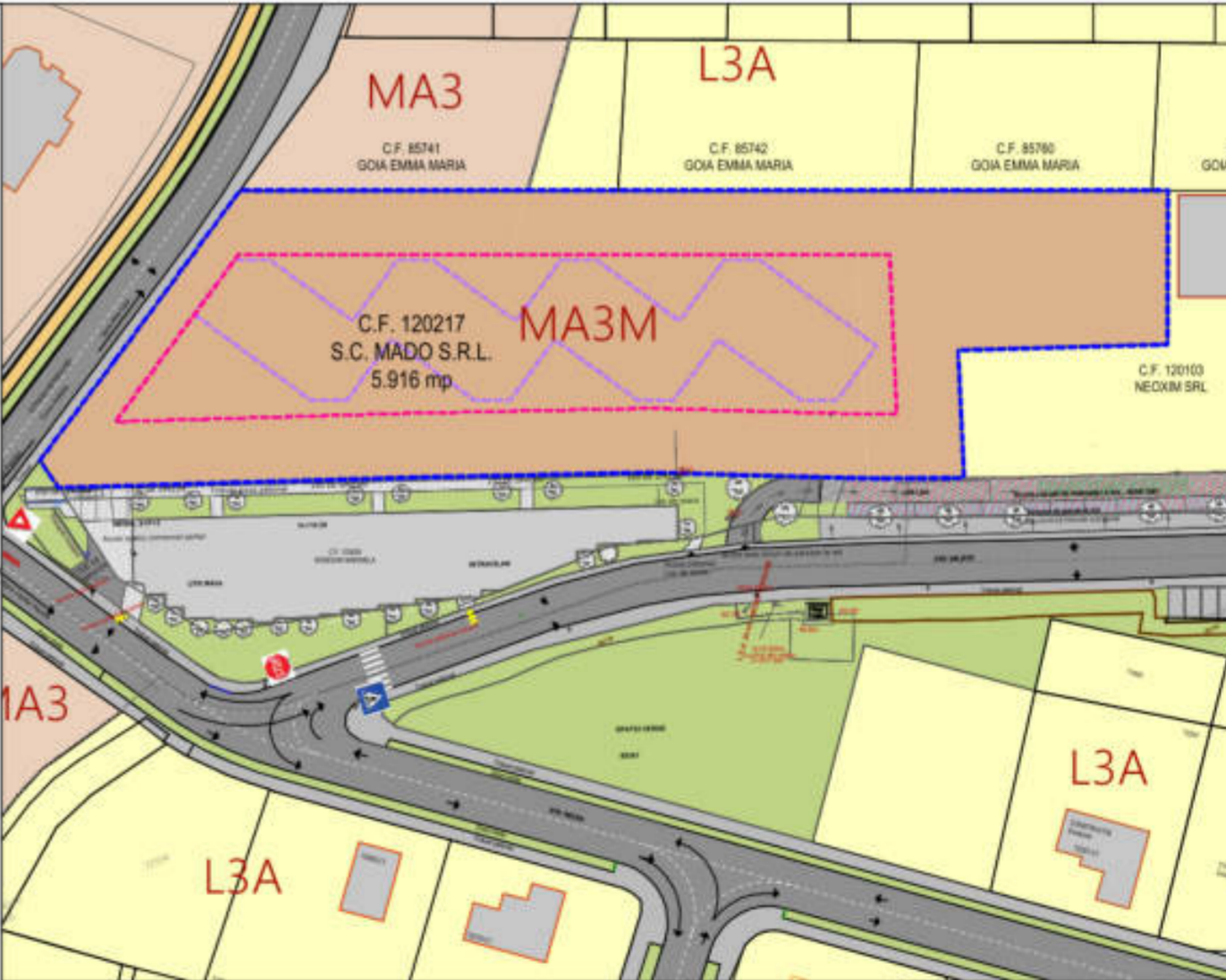


Se propune crearea unei zone mixte MA3M pe toata suprafata studiata renuntand la zonificarea de tip L3A, pentru a permite construirea unui corp de locuinte colective cu organizarea parcelei pentru folosinta in comun cu alei pietonale si auto, locuri de parcare, loc de joaca si amenajare spatiu verde.

**LEGENDA :**

- Limita Proprietate S.C. MADO S.R.L.
- Limita UTR
- Limite Proprietate Existente Limite Cadastrale
- Vegetatie Inalta Existenta Arbori sau Arbusti
- UTR - MA 3 Subzona Mixta - Locuire
- UTR L3A Subzona - Locuintelor Unifamiliale;
- Circulatii Rutiere Existente Imbracaminte Covor Asfaltic
- Circulatii Piononale Existente Dale Prefabricate din Beton Vibropresat
- Circulatii Veloturistice Imbracaminte Covor Asfaltic
- Zone Verzi Existente Gazon + Arbori Inalti + Flori Perene ;
- Constructii Existente Parcele private
- Constructii Propuse Posibilitate de construire
- Limita edificabil Dupa retrageri

Parcela C.F. 120217  
**S. parcela: 5916mp**, din care  
 S. UTR MA3M = 5916mp propus  
 S. UTR L3A = 0mp propus  
**S. Edificabil: 2560mp**, din care  
 POT maxim MA3M: 40%  
 CUT maxim MA3M: 1.44 SDC/imp teren  
 Regim de inaltime:  
 MA3M: D+P+3



Zona in care este situat (cartierul Recea) a luat amploare in ceea ce priveste dezvoltarea si constructiile in ultimii ani. Zona se imparte in 2 UTR-uri si implicat 2 reglementari pe unele parcele. Parcela se afla langa colt si in vecinatatea unui imobil S+P+3. De asemenea, peste drum (str. Brindusei) regasim o cladire cu regim de inaltime P+2. Din acest motiv, aici ar fi corecta amplasarea unei constructii care sa sustina regimul de inaltime al cladirii de colt, dar si sa creeze continuitate si front stradal mai inchegat, si nu lasarea acestui front liber.

PROIECTANT SPECIALITATE:

COORDONATOR PROIECT:  
 arh. Vlad STRAJAN

SEF PROIECT:  
 arh. Ioan STRAJAN

PROIECTAT:  
 arh. Alex ZGAVAROGEA

DESENAT:  
 arh. Alex ZGAVAROGEA

VERIFICATOR:

Faza:  
 P.U.Z.

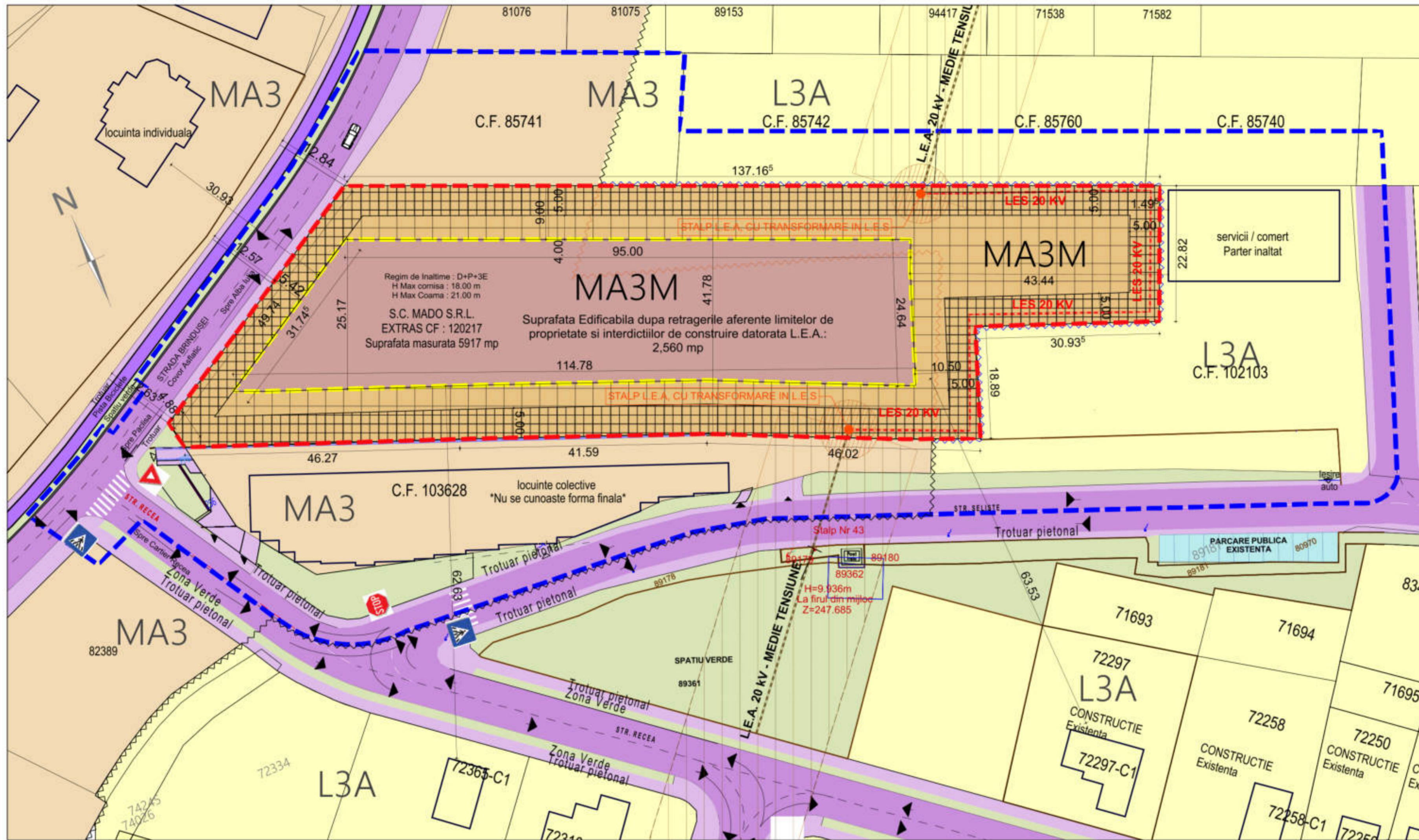
Data:  
 03.2024

Project nr:  
 1625 / 2024

Scara:  
 1:1000, 1:500

Plansa nr:  
**U.04**





DENUMIRE PROIECT:

**ELABORARE PUZ PENTRU  
CONSTRUIRE LOCUINTE  
COLECTIVE, PARCARI SI  
IMPREJMUIRE IN BAZA AVIZULUI  
DE OPORTUNITATE NR. 8 DIN  
04.04.2022**

ADRESA INVESTITIE : Str. Brindusei, Nr. 22,  
Alba Iulia, Jud. Alba; Romania

BENEFICIAR:

**S.C. MADO S.R.L.**  
prin FILIMON LAVINIU LUDOVIC  
J01/1412/1994  
RO1774336

PROIECTANT GENERAL:

**S.C. BIROUL DE PROIECTARE  
STRAJAN S.R.L.**

Adresa : B-dul Ferdinand I, Nr 68 , Alba Iulia,  
Jud. Alba; Romania  
Cod Unic de Inregistrare: J01/483/1991  
Cod Fiscal : RO 1756640  
office@bpstrajan.ro

PROIECTANT SPECIALITATE:

COORDONATOR PROIECT:

arh. Vlad STRAJAN

SEF PROIECT:

arh. Ioan STRAJAN

PROIECTANT:

arh. Alex ZGAVAROGEA

DESENAT:

arh. Alex ZGAVAROGEA

VERIFICATOR:

**REGLEMENTĂRI  
URBANISTICE**

Faza:

P.U.Z.

Data:

03.2024

Proiect nr: 1625 / 2024

Scara: 1:500

Planşa nr: **U.05**

**LEGENDA :**

- Zona Studiata P.U.Z. MA3; L3A ;
- Limita Proprietate S.C. MADO S.R.L.
- Limita UTR Existenta si mentinuta
- Limita UTR Propusa
- Teren Edificabil suprafata constructibila propusa
- Teren Edificabil dupa retragerile de la limitele de proprietate

- AX - Linie Electrica EXISTENT Medie Tensiune LEA 20 KV - distributie
- AX - Linie Electrica propusa spre MODIFICARE Medie Tensiune LEA 20 KV - distributie
- AX - Linie Electrica PROPUIS LES 20 KV
- Interdictie permanenta de construire Retrageri minime conform MA3
- Interdictie de construire Zona de Protectie LEA 20 KV - 12 m
- Interdictie de construire Retrageri h si h/2 pentru H<sub>max</sub> admis 18m
- Constructii existente Pe parcelele invecinate, care nu fac obiectul prezentului PUZ

- UTR - MA3 Subzona Mixta - Locuire
- UTR - MA3M Subzona Mixta - Locuire
- UTR L3A Subzona - Locuintelor Unifamiliale;
- Circulatii Rutiere Existente Imbracaminte Covor Asfaltic
- Circulatii Pietonale Existente Dale Prefabricate din Beton Vibropresat
- Circulatii Veloturistice Imbracaminte Covor Asfaltic
- Zone Verzi Existente Gazon + Arbori Inalti + Flori Perene ;

Pentru stabilirea concreta a POT si CUT aferenta functiunii de locuire, a distantelor minime ale retragerii, etc. se va tine cont de A.O. nr. 8/2022, HCL 451/2021 si anexa 2 a HG 525/1996 a R.G.U.

Parcela C.F. 120217

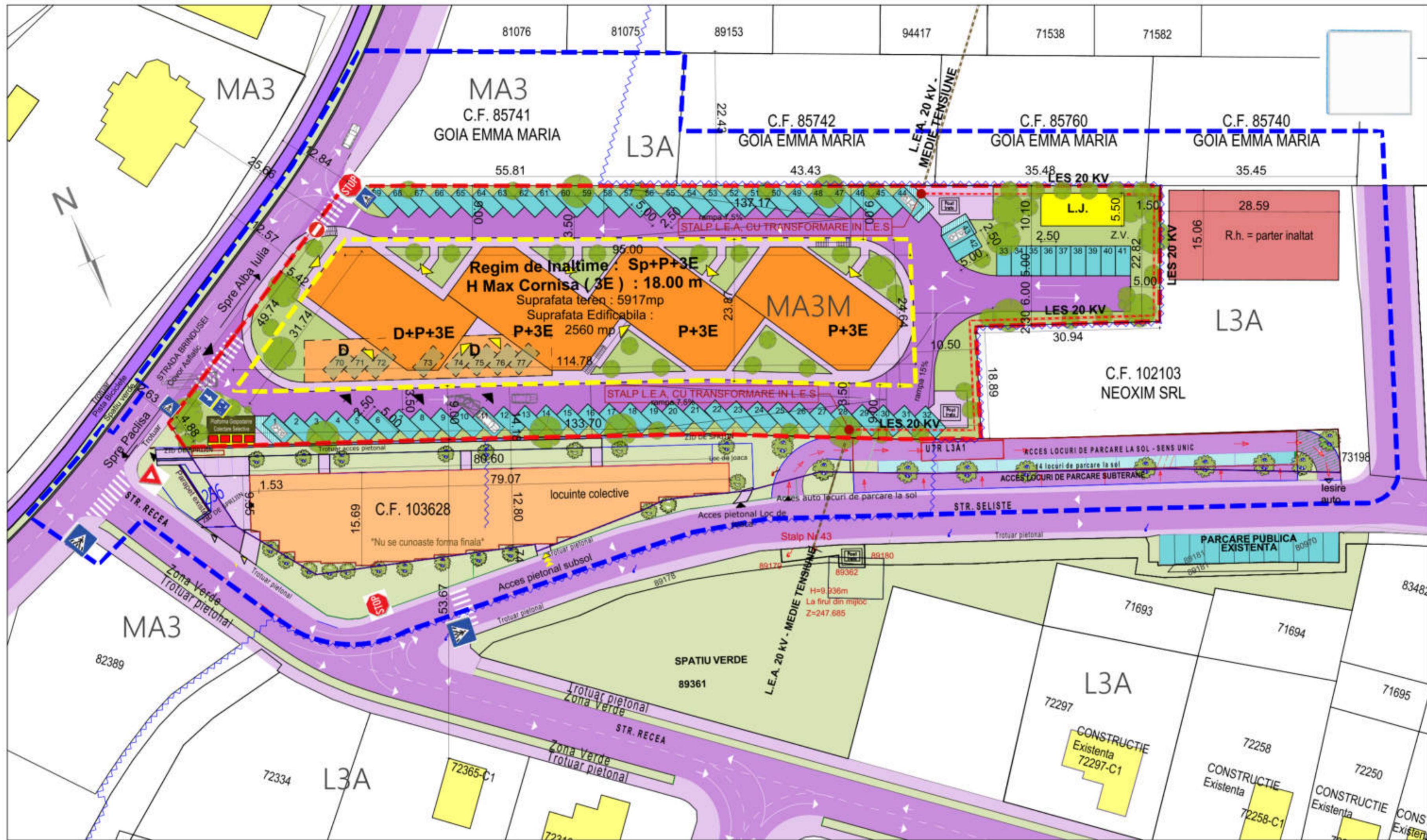
**EXISTENT**

S. parcela: 5917mp, din care  
S. aferenta MA3: 4102mp  
S. aferenta L3A: 1815  
POT maxim aferent UTR  
POT maxim MA3: 70%  
POT maxim L3A: 40%  
CUT maxim, aferent UTR  
CUT maxim MA3: 2.0 SDC/mp teren  
CUT maxim L3A: 1.2 SDC/mp teren  
Regim de inaltime:  
MA3: P+3  
L3A: P+1+M

**PROPUIS**

S. parcela: 5917mp  
POT maxim : 40%  
CUT maxim: 1.44 SDC/mp teren  
Regim de inaltime:  
MA3M: D+P+3





DENUMIRE PROIECT:  
**ELABORARE PUZ PENTRU  
 CONSTRUIRE LOCUINTE  
 COLECTIVE, PARCARI SI  
 IMPREJMUIRE IN BAZA AVIZULUI  
 DE OPORTUNITATE NR. 8 DIN  
 04.04.2022**

ADRESA INVESTITIE : Str. Brindusei, Nr. 22,  
 Alba Iulia, Jud. Alba; Romania

BENEFICIAR:  
**S.C. MADO S.R.L.**  
 prin FILIMON LAVINIU LUDOVIC  
 J01/1412/1994  
 RO1774336

PROIECTANT GENERAL:  
**S.C. BIROUL DE PROIECTARE  
 STRAJAN S.R.L.**  
 Adresa : B-dul Ferdinand I, Nr 68 , Alba Iulia,  
 Jud. Alba; Romania  
 Cod Unic de Inregistrare: J01/483/1991  
 Cod Fiscal : RO 1756640  
 office@bpstrajan.ro

PROIECTANT SPECIALITATE:

COORDONATOR PROIECT:

SEF PROIECT:

PROIECTAT:

DESENAT:

VERIFICATOR:

**ILUSTRARE  
 URBANISTICA**

Faza:  
 P.U.Z.  
 Data:  
 03.2024  
 Proiect nr:  
 1625 / 2024  
 Scara:  
 1:500  
 Plansa nr:  
**U.06**

**LEGENDA :**

- Zona Studiata P.U.Z.
- MA3; L3A ;
- Limita Proprietate
- S.C. MADO S.R.L.
- Limita UTR
- Limite Proprietate Existente
- Limite Cadastrale
- Accese
- Rutiere - Inklusiv ISU
- Accese
- Piononale
- Vegetatie Inalta Existenta
- Arbori sau Arbusti
- AX - Linie Electrica
- Medie Tensiune LEA 20 KV - distributie
- Linie electrica subterana
- LES 20 KV
- Circulatii Rutiere Existente
- Imbracaminte Covor Asfaltic
- Circulatii Piononale Existente
- Dale Prefabricate din Beton Vibropresat
- Circulatii Veloturistice
- Imbracaminte Covor Asfaltic
- Vegetatie
- Pe parcela de interventie
- Zone Verzi Existente
- Gazon + Arbori Inalti + Flori Perene ;
- Comert, servicii, transporturi
- Locuinta colectiva
- Functiuni complementare la parter
- Locuinta unifamiliala
- Cladire propusa
- Loc. colectiva + funct. complementare
- Zone Verzi propuse
- Gazon + Arbori Inalti + Flori Perene ;
- Locuri de parcare
- Contur edificabil propus

Parcela C.F. 120217, S. parcela: 5916mp

SITUATIA: - EXISTENTA - PROPUSA maxima

	MA3	L3A	MA3M	L3A
S. UTR	4105	1811	5917	-
Edificabil	2265	247	2560	-
POT	0	0	40	-
CUT	0	0	1.44	-
Regim H	0	0	D+P+3	-
H max.	0	0	18	-

Pentru stabilirea concreta a POT si CUT aferenta functiunii de locuire, a distantelor minime ale retragerii, etc. se va tine cont de A.O. nr. 8/2022, HCL 451/2021 si anexa 2 a HG 525/1996 a R.G.U.

Ilustrarea urbanistica este o posibilitate de ocupare a parcelei, raportata la o volumetrie orientativa, cu un numar de apartamente estimativ si locuri de parcare calculate in raport cu suprafetele si functiunile propuse. Solutia poate suferi modificari la propunerea D.T.A.C., insa va ramane in parametrii maximi propusi prin RLU.

Parcela C.F. 120217

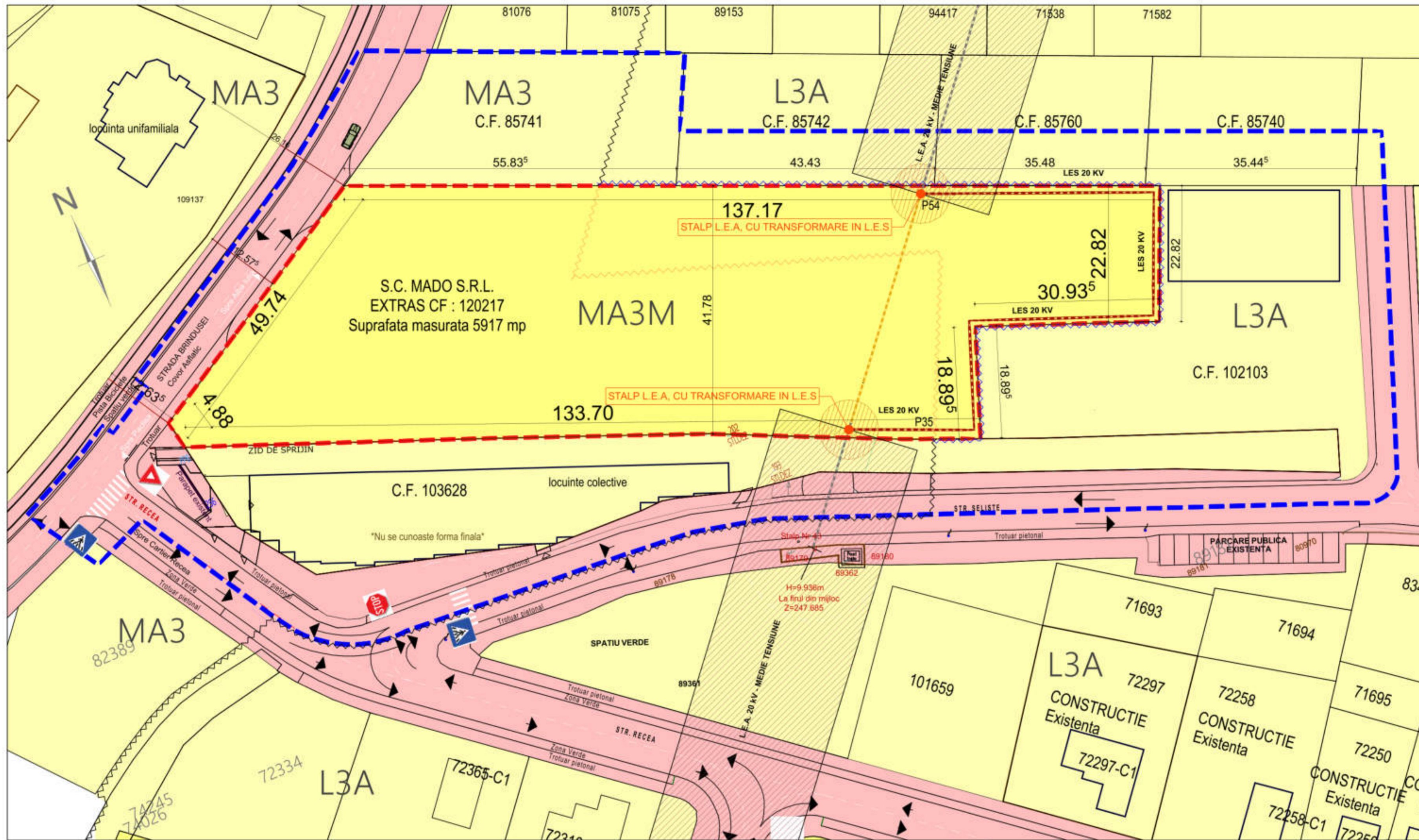
S. parcela: 5917mp, din care

	EXISTENT	L3A	POSIBIL
S. UTR	4105	1812	5917
Edificabil	2236	246	2560
S.C.	0	0	0
din care	-	-	1533
Constructii	-	-	1302
Zona verde	-	-	2119
Circulatii	-	-	-
Regim H	-	-	D+P+3E
H max.	-	-	18m
S.C.D.	0	0	5558
POT	0	0	25.90%
CUT	0	0	0.93

Detalierea posibilitatii de ocupare a parcelei ilustrate

Constructie	1533mp
P: Sp comerciale	658mp
P-E1-3: 64 Apartamente	4606mp
Locuri de parcare	963mp
74 + 3 pentru persoanele cu dizabilitati	
Acestea pot fi impartite astfel	
7 pentru spatiile comerciale,	
6 pentru vizitatori	
64 pentru locatari	
Circulatii piononale	643mp
Circulatii auto	1476mp
Zone verzi	1302mp
S.C.	1533mp
S.C.D.	5558mp
P.O.T.	25.90%
C.U.T.	0.93





DENUMIRE PROIECT:

**ELABORARE PUZ PENTRU  
CONSTRUIRE LOCUINTE  
COLECTIVE, PARCARI SI  
IMPREJMUIRE IN BAZA AVIZULUI  
DE OPORTUNITATE NR. 8 DIN  
04.04.2022**

ADRESA INVESTITIE : Str. Brindusei, Nr. 22,  
Alba Iulia, Jud. Alba; Romania

BENEFICIAR:

**S.C. MADO S.R.L.**  
prin FILIMON LAVINIU LUDOVIC  
J01/1412/1994  
RO1774336

PROIECTANT GENERAL:

**S.C. BIROUL DE PROIECTARE  
STRAJAN S.R.L.**  
Adresa : B-dul Ferdinand I, Nr 68 , Alba Iulia,  
Jud. Alba; Romania  
Cod Unic de Inregistrare: J01/483/1991  
Cod Fiscal : RO 1756640  
office@bpstrajan.ro

PROIECTANT SPECIALITATE:

COORDONATOR PROIECT:  
arh. Vlad STRAJAN

SEF PROIECT:  
arh. Ioan STRAJAN

PROIECTAT:  
arh. Alex ZGAVAROGEA

DESENAT:  
arh. Alex ZGAVAROGEA

VERIFICATOR:

**PROPRIETATEA  
ASUPRA  
TERENURILOR**

Faza:  
P.U.Z.  
Data:  
03.2024

Proiect nr:  
1625 / 2024

Scara:  
1:500

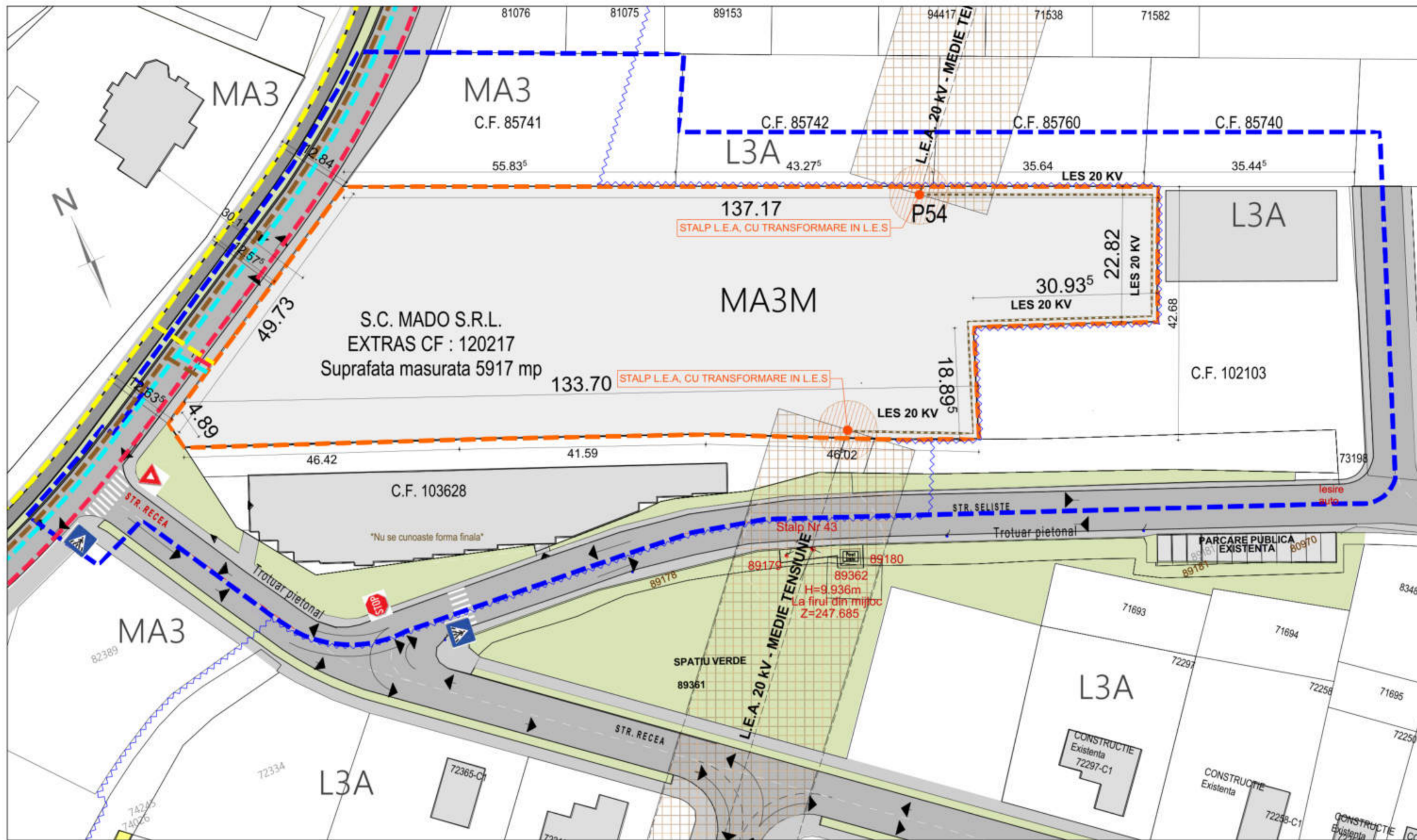
Planşa nr:  
**U.07**

**LEGENDA :**

- |   |   |  |
|---|---|--|
| Zona Studiata P.U.Z.<br>MA3; L3A ;              | Limita Proprietate<br>S.C. MADO S.R.L. - existenta si mentinuta                         | Proprietate Privata<br>Inafara zonei de interventie P.U.Z. |
| Limite Proprietati<br>Inafara parcelei studiate | Interdictie construire<br>Generata de L.E.A.  | Proprietate Privata<br>In zona de interventie P.U.Z.       |
| Limita UTR<br>Existenta si mentinuta            | L.E.A. 20 kW - medie tensiune<br>Existenta si mentinuta                                 | Domeniu public   |
| Limita UTR<br>Existenta                         | L.E.S.<br>Propusa   |  |
| Limita UTR<br>Propusa                           | L.E.A. 20 kW - medie tensiune<br>Existenta, care se propune a fi<br>schimbata in L.E.S. |  |







DENUMIRE PROIECT:

**ELABORARE PUZ PENTRU  
CONSTRUIRE LOCUINTE  
COLECTIVE, PARCARI SI  
IMPREJMUIRE IN BAZA AVIZULUI  
DE OPORTUNITATE NR. 8 DIN  
04.04.2022**

ADRESA INVESTITIE : Str. Brindusei, Nr. 22,  
Alba Iulia, Jud. Alba; Romania

BENEFICIAR:

**S.C. MADO S.R.L.**  
prin FILIMON LAVINIU LUDOVIC  
J01/1412/1994  
RO1774336

PROIECTANT GENERAL:

**S.C. BIROUL DE PROIECTARE  
STRAJAN S.R.L.**

Adresa : B-dul Ferdinand I, Nr 68 , Alba Iulia,  
Jud. Alba; Romania  
Cod Unic de Inregistrare: J01/483/1991  
Cod Fiscal : RO 1756640  
office@bpstrajan.ro

PROIECTANT SPECIALITATE:

COORDONATOR PROIECT:

arh. Vlad STRAJAN

SEF PROIECT:

arh. Ioan STRAJAN

PROIECTANT:

arh. Alex ZGAVAROGEA

DESENAT:

arh. Alex ZGAVAROGEA

VERIFICATOR:

**REGLEMENTARI  
ECHIPARE  
EDILITARA**

Faza:

P.U.Z.

Data:

03.2024

Proiect nr:

1625 / 2024

Scara:

1:500

Planşa nr:

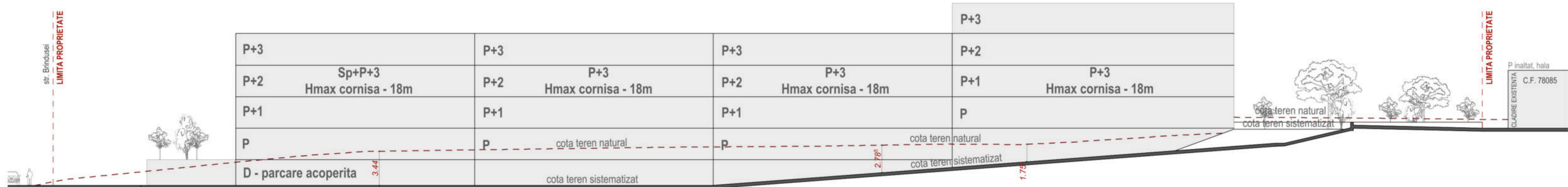
**U.08**

**LEGENDA :**

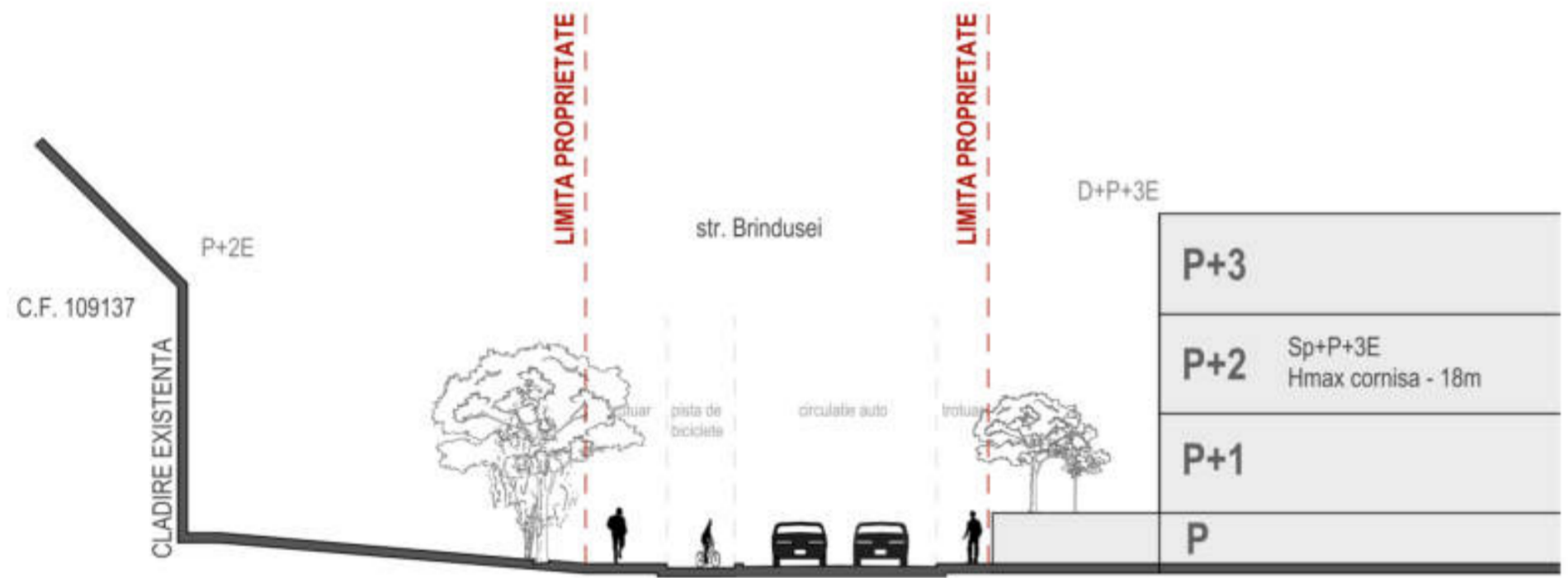
- |   |   |   |
|---|---|---|
| Zona Studiata P.U.Z.<br>MA3; L3A ;                | Zona de Protectie<br>LEA 20 KV - 12 m ;                                   | Zone Verzi Existente<br>Gazon + Arbori Inalti + Flori Perene<br>Suprafata interventie PUZ |
| Limita Proprietate<br>S.C. MADO S.R.L.            | AX - Linie Electrica<br>Medie Tensiune LEA 20 KV - distributie            | Retea Canalizare Menajera<br>S.C. Apa CTTA S.A.   |
| Limita UTR  | AX LINIE ELECTRICA 20 KV<br>L.E.S. - Propunere                            | Retea Gaze Naturale<br>S.C. DEL GAZ GRID S.R.L. ;   |
| Limite Proprietati Existente<br>Limite Cadastrale | Circulatii Rutiere Existente<br>Imbracaminte Cover Asfaltic               | Retea Apa Menajera<br>S.C. Apa CTTA S.A.  |
| Sens de circulatie                                | Circulatii Pietonale Existente<br>Dale Prefabricate din Beton Vibropresat | Retea Energie Electrica<br>SDEE Distributie   |
| Cladiri existente                                 | Circulatii Veloturistice<br>Imbracaminte Cover Asfaltic                   |   |



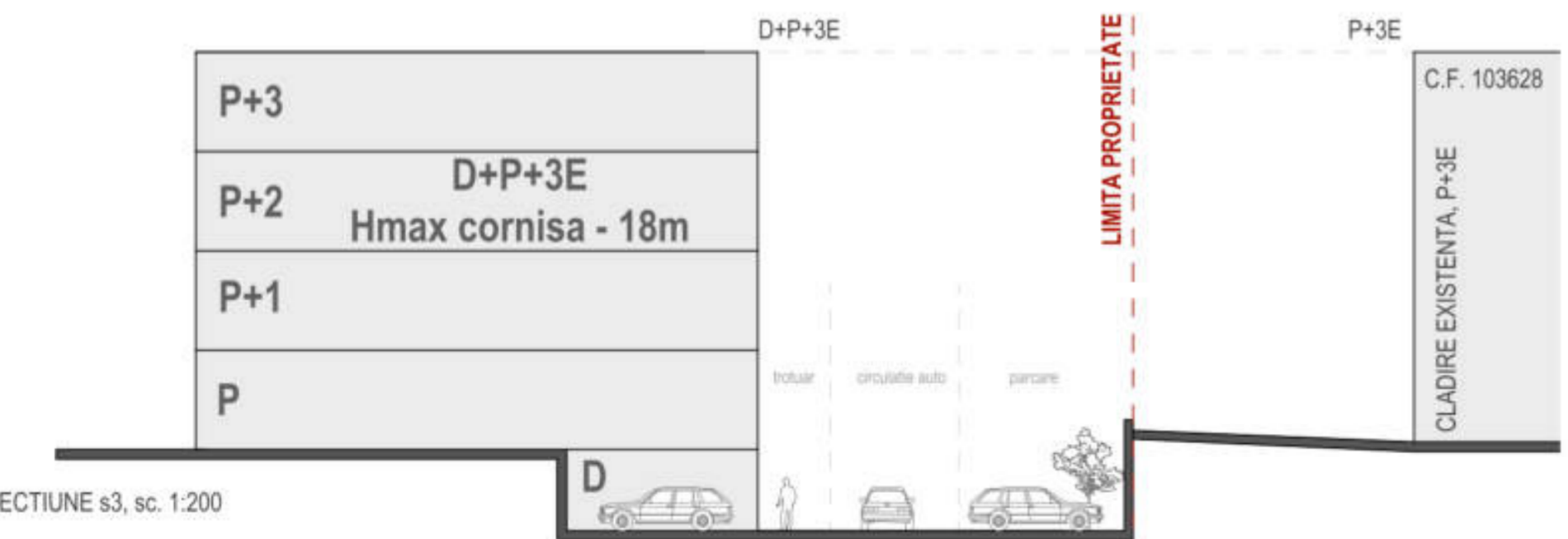




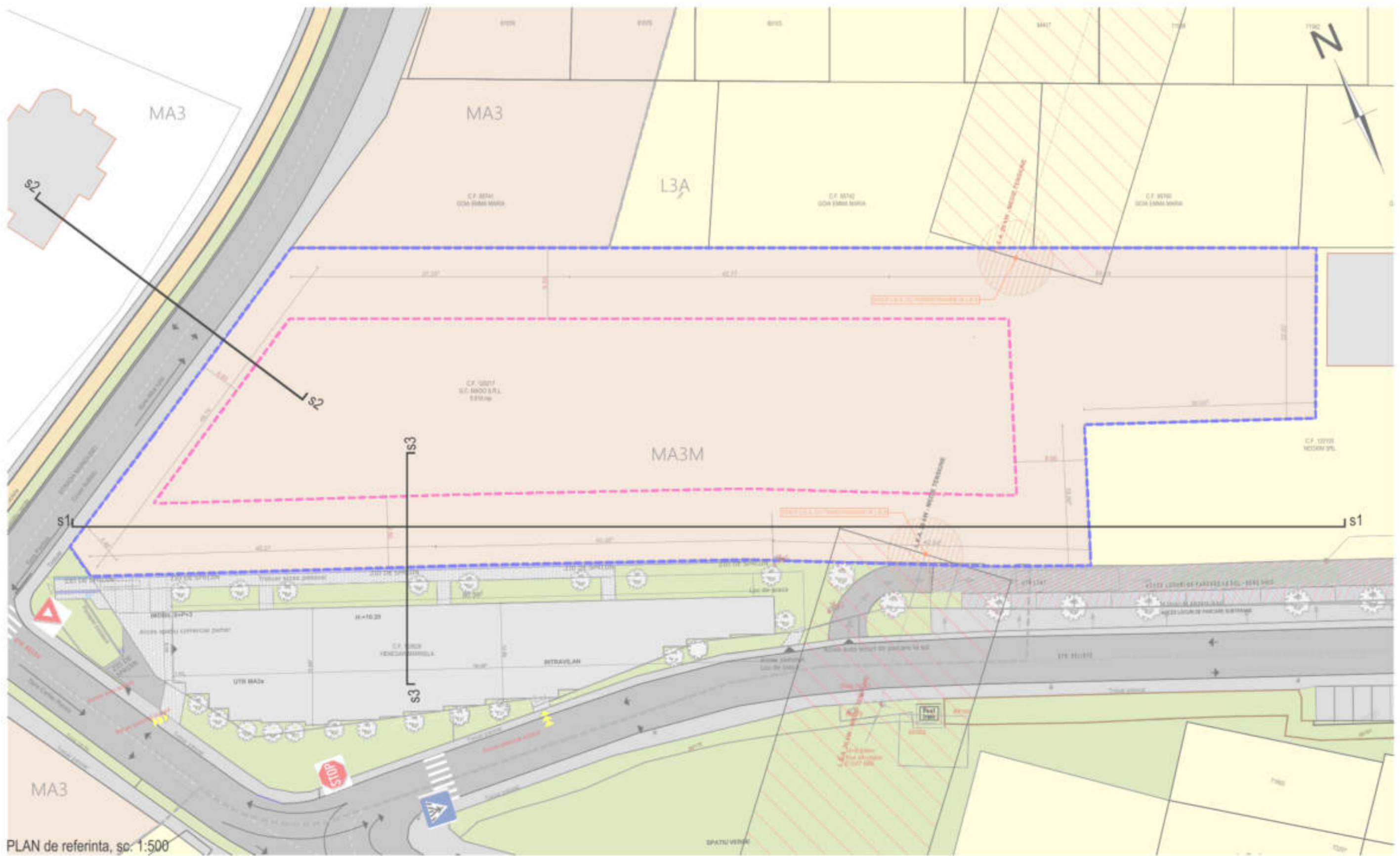
SECTIUNE s1, sc. 1:200



SECTIUNE s2, sc. 1:200



SECTIUNE s3, sc. 1:200

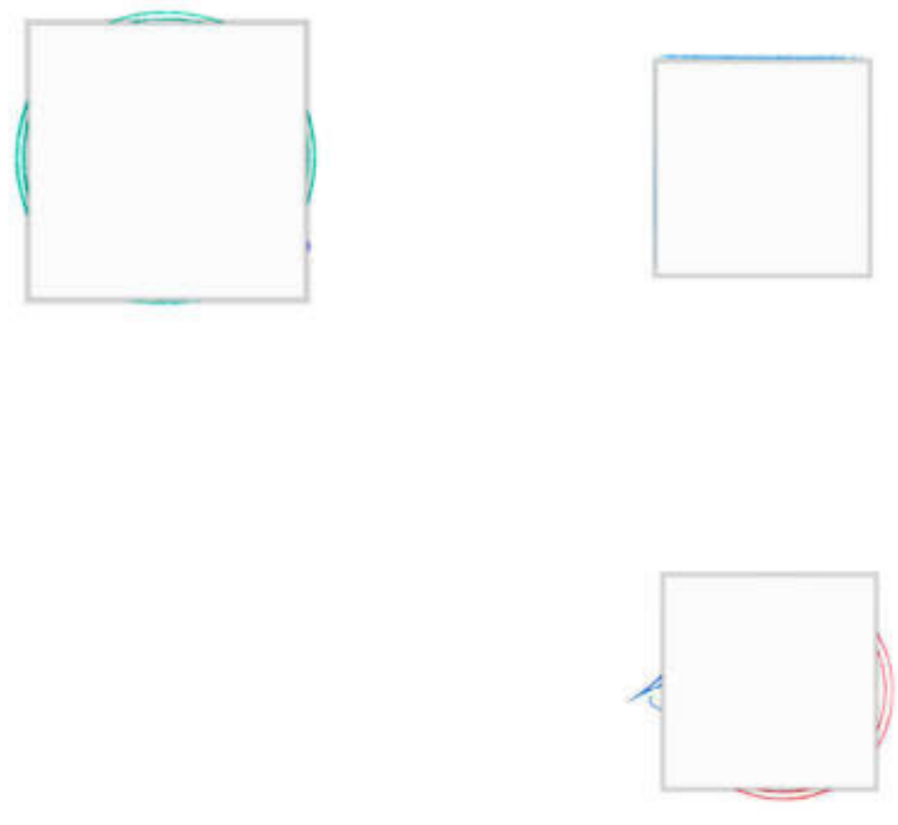


PLAN de referinta, sc. 1:500

In sectiunile alaturate, se poate observa relatia actuala a terenului cu vecinatatile, dar si a viitoarei interventii.  
In sectiunea "s1" este reprezentat modul in care interventia propusa relationeaza cu cladirea existenta - hala cu regim de inaltime parter inaltat aflata pe proprietatea "NEOXIM S.R.L." avand CF 78085.

Sectiunea "s2" trateaza relatia cladirii propuse cu str. Brindusei, drum principal de acces pe parcela si cladirea de vizavi, proprietate privata in regim de inaltime P+2, CF 109137. Se observa aici cum diferenta regimului de inaltime este estompata de distanta dintre cele doua constructii.

Sectiunea "s3" arata vecinatatea cu parcela dinspre limita sudica, aflata in proprietatea lui Henegar Mihaela, avand CF 103628. Majoritatea cladirilor din zona sunt rezidentiale, avand si functiuni conexe



DENUMIRE PROIECT:  
**ELABORARE PUZ PENTRU  
CONSTRUIRE LOCUINTE  
COLECTIVE, PARCARI SI  
IMPREJMUIRE IN BAZA AVIZULUI  
DE OPORTUNITATE NR. 8 DIN  
04.04.2022**

ADRESA INVESTITIE: Str. Brindusei, Nr. 22,  
Alba Iulia, Jud. Alba; Romania

BENEFICIAR:  
**S.C. MADO S.R.L.**  
prin FILIMON LAVINIU LUDOVIC  
J01/1412/1994  
RO1774336

Adresa: str. Cetatii, nr. 93, Ciugud, jud.  
Alba, RO

PROIECTANT GENERAL:  
**S.C. BIROUL DE PROIECTARE  
STRAJAN S.R.L.**  
Adresa: B-dul Ferdinand I, Nr 68, Alba Iulia,  
Jud. Alba; Romania  
Cod Unic de Inregistrare: J01/483/1991  
Cod Fiscal: RO 1756640  
office@bpstrajan.ro

PROIECTANT SPECIALITATE:

COORDONATOR PROIECT:  
arh. Viad STRAJAN

SEF PROIECT:  
arh. Ioan STRAJAN

PROIECTAT:  
arh. Alex ZGAVAROGEA

DESEINAT:  
arh. Alex ZGAVAROGEA

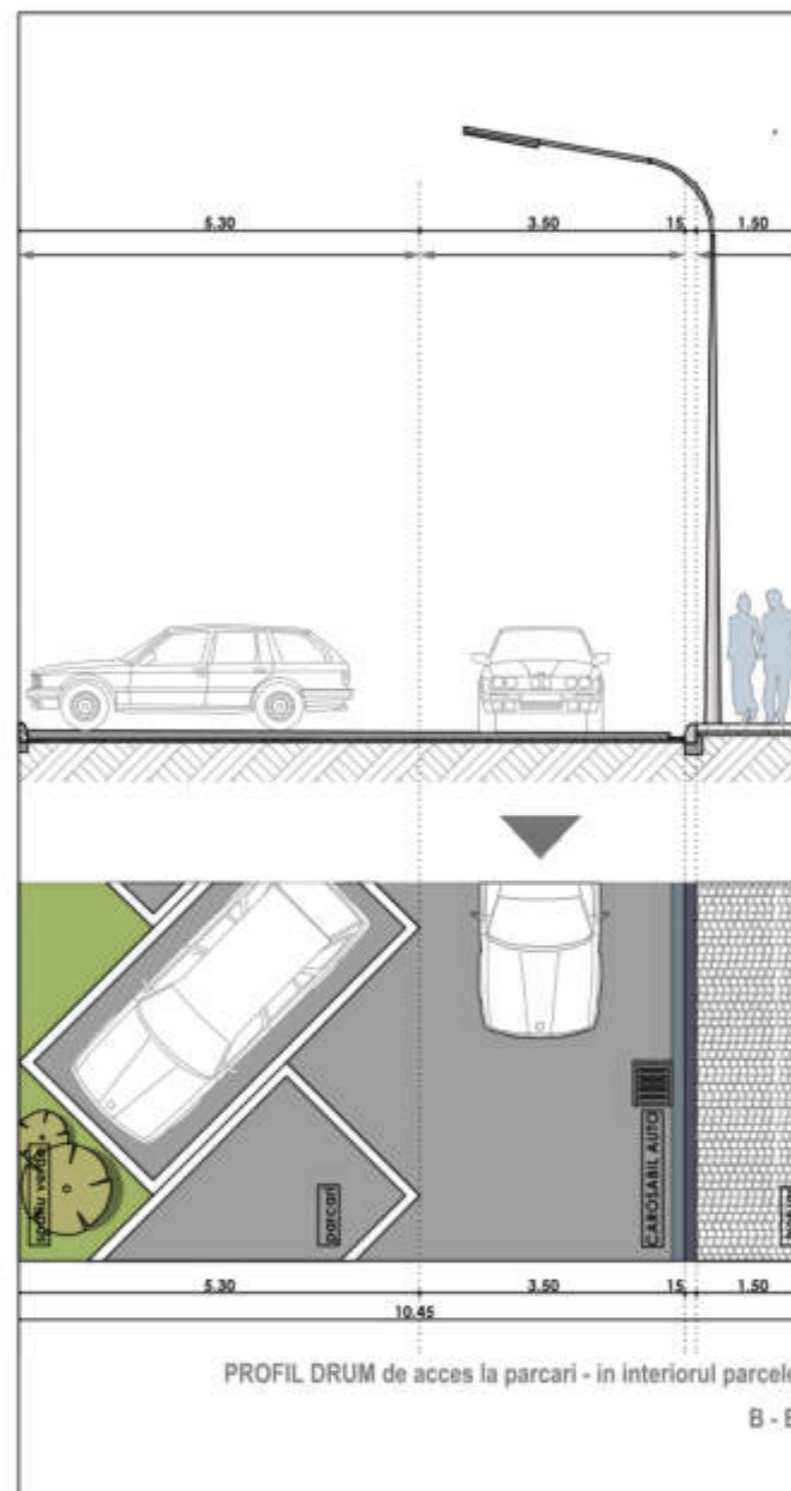
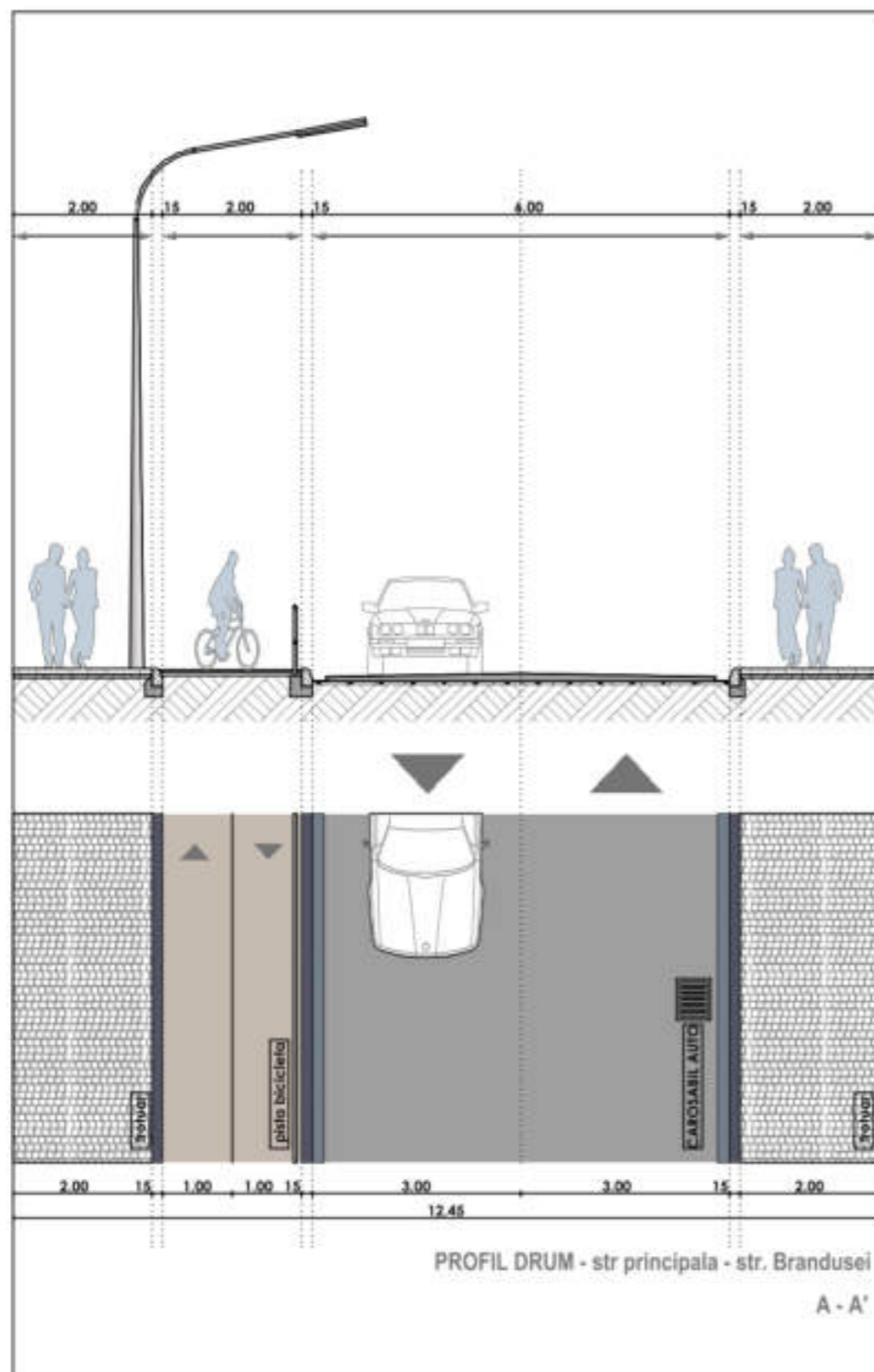
VERIFICATOR:

**SECTIUNI  
CARACTERISTICE  
PRIN TEREN**

Proiect nr. 1625 / 2024 Scara: 1:200, 1:500 Plansa nr. U.09

FAZA:  
P.U.Z.  
Data:  
03.2024





DENUMIRE PROIECT:

**ELABORARE PUZ PENTRU  
CONSTRUIRE LOCUINTE  
COLECTIVE, PARCARI SI  
IMPREJMUIRE IN BAZA AVIZULUI  
DE OPORTUNITATE NR. 8 DIN  
04.04.2022**

ADRESA INVESTITIE : Str. Brandusei, Nr. 22, Alba Iulia, Jud. Alba; Romania

BENEFICIAR:

**S.C. MADO S.R.L.**

prin FILIMON LAVINIU LUDOVIC  
J01/1412/1994  
RO1774336

Adresa : str. Cetatii, nr. 93, Ciugud, jud. Alba, RO

PROIECTANT GENERAL:

**S.C. BIROUL DE PROIECTARE  
STRAJAN S.R.L.**

Adresa : B-dul Ferdinand I, Nr 68 , Alba Iulia,  
Jud. Alba; Romania

Cod Unic de Inregistrare: J01/483/1991

Cod Fiscal : RO 1756640

office@bpstrajan .ro

PROIECTANT SPECIALITATE:

COORDONATOR PROIECT:  
Arh. Vlad STRAJAN

SEF PROIECT:  
Arh. Ioan STRAJAN

PROIECTAT:  
Arh. Alex ZGAVAROGEA

DESENAT:  
Arh. Alex ZGAVAROGEA

VERIFICATOR:

VERIFICATOR:

VERIFICATOR:

**PROFILE STRADALE**

FAZA:  
P.U.Z.

Data:  
03.2024

Proiect nr:  
1625 / 2024

Scara:  
1:100

Piansa nr:  
**U.10**