

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

**ELABORARE DTAC PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE
SEMICOLECTIVE (5 UNITĂȚI DE LOCUIRE) ÎN REGIM CUPLAT CU
IMOBILUL DE PE CF NR 124670, ÎMPREJMUIRE ȘI RACORDARE LA
UTILITĂȚI**

MEMORIU TEHNIC

BENEFICIAR

DALEXA HOUSE SRL prin MIHU GHEORGHE

ADRESA AMPLASAMENT

Mun. Alba Iulia, str. Gladiolelor, nr. 21, jud. Alba

PROIECTANT DE SPECIALITATE

S.C. LIST STAR S.R.L.

COLABORATOR

S.C. URBIA BIROU DE PROIECTARE S.R.L.

DATA

03.2025

CUPRINS – PARTEA SCRISĂ

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Colectiv de elaborare
- 1.3. Obiectul lucrării
- 1.4. Cadrul legal – surse documentare
- 1.5. Concluzii

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrarea în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural și/sau zone construite protejate
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echiparea edilitară
- 2.7. Probleme de mediu/ elemente ale cadrului natural
- 2.8. Opțiuni ale populației

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale P.U.G.
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificare funcțională – reglementări
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică

4. CONCLUZII ȘI MĂSURI

5. ANEXE

BORDEROU – PIESE DESENATE

1. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	U1.1
2. PLANUL SITUAȚIEI EXISTENTE	U2.1
3. REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	U3.1
4. REGLEMENTĂRI URBANISTICE - MOBILARE URBANISTICĂ	U4.1
5. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	U5.1
6. REȚELE TEHNICO – EDILITARE	U6.1
7. ILUSTRAREA VOLUMETRICĂ A PROPUNERII	U7.1

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

DENUMIRE PROIECT: ELABORARE DTAC PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE SEMICOLECTIVE (5 UNITĂȚI DE LOCUIRE) ÎN REGIM CUPLAT CU IMOBILUL DE PE CF NR 124670, ÎMPREJMUIRE ȘI RACORDARE LA UTILITĂȚI

NR. PROIECT: 2/2025

FAZA DE PROIECTARE: FAZA PUD (PLAN URBANISTIC DE DETALIU)

SPECIALITATEA: URBANISM

DATA ELABORARII: MARTIE 2025

AMPLASAMENT: Mun. Alba Iulia, str. Gladiolelor, nr. 21, jud. Alba

BENEFICIAR: DALEXA HOUSE SRL prin MIHU GHEORGHE

Adresa de contact: Jud. Alba, Mun. Sebeș, str. Fântâna de Aur, nr. 18

S.C. URBIA BIROU DE PROIECTARE S.R.L.
Alba Iulia, jud. Alba
J01/1438/2022
CUI: 46904665
Tel: +40 744 34 9091
e-mail: urbiaproiectare@gmail.com

URBia
BIROU DE PROIECTARE

1.2. Colectiv de elaborare

PROIECTANT DE SPECIALITATE: S.C. LIST STAR S.R.L.

COLABORATOR: S.C. URBIA BIROU DE PROIECTARE S.R.L.

ŞEF PROIECT: arh. SPIRIDON CUREA

PROIECTANT DE SPECIALITATE: arh. SPIRIDON CUREA

URBANISM: arh. SPIRIDON CUREA

urb. BIANCA IVAŞCU

REDACTAT ŞI ÎNTOCMIT: urb. BIANCA IVAŞCU

1.3. Obiectul lucrării

Elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) în conformitate atât cu prevederile *Regulamentului Local de Urbanism*, cât și cu *Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al planului urbanistic de detaliu G M 009 - 2000*, în vederea realizării obiectivului „*ELABORARE DTAC PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE SEMICOLECTIVE (5 UNITĂȚI DE LOCUIRE) ÎN REGIM CUPLAT CU IMOBILUL DE PE CF NR 124670, ÎMPREJMUIRE ȘI RACORDARE LA UTILITĂȚI*”.

Prezenta documentație are ca obiect o singură parcelă, în suprafață totală de 791 mp, conform extrasului de Carte Funciară nr. 124669. Teren care, este intabulat cu drept de proprietate, a persoanei juridice DALEXA HOUSE SRL.

Beneficiarul dorește reglementarea terenului în scopul autorizării executării lucrărilor de construire a unui imobil de locuințe semicollective în regim cuplat.

Terenul studiat este amplasat în perimetrul construibil al Municipiului Alba Iulia, și a fost reglementat anterior prin *Planul Urbanistic General al Mun. Alba Iulia, aprobat cu HCL nr. 158/2014*.

Prin reglementările urbanistice se va prezenta modul de construire și amplasare a viitoarelor imobile și se va avea în vedere:

- respectarea retragerilor minime față de limitele de proprietate;
- asigurarea și reglementarea acceselor auto și pietonale pe parcelă;
- reglementarea staționării autovehiculelor;
- stabilirea posibilităților de ocupare și utilizare a terenului;
- propunere privind planimetria spațiilor exterioare cu detalierea propunerilor
- asigurarea coerenței fluxurilor auto și pietonale în incintă și dezvoltarea unor relații funcționale;
- creșterea calității fondului construit în zonă prin propunerea ce este menită să aducă plus-valoare.

1.4. Cadrul legal – surse de documentare:

1.4.1 Lista studiilor și proiectelor analizate, care au fost elaborate anterior P.U.D.:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Alba Iulia, aprobat prin *HCL nr. 158/2014* și *Regulamentul Local de Urbanism* întocmit în cadrul aceluiași proiect;

- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUD – indicativ GM 009 – 2000;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- Legea 50/1991, privind autorizarea executarii constructiilor cu modificarile si completarile ulterioare;
- Documentație cadastrală vizată de OCPI

1.4.2. Lista studiilor întocmite concomitent cu P.U.D.:

- Studii de teren: planuri/ridicări topografice
- Studiu geotehnic

1.5. Concluzii

- Regim juridic:
 - imobilul este situat în intravilanul Mun. Alba Iulia
 - localizat în afara zona de protecție aferente siturilor arheologice
 - imobile aflate în proprietatea privată a persoanelor juridice SC DALEXA HOUSE SRL
- Reglementari urbanistice UTR:
 - în P.U.G.-ul Mun. Alba Iulia, zona se află în perimetrul intravilan constructibil. Amplasamentul studiat este inclus complet în **UTR L3A “ Subzona locuințelor individuale și semicolective cu maxim P+1+M niveluri situate în afara ariilor protejate, în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat”**
 - folosință actuală: arabil

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Terenul reglementat se află într-o zonă care este considerat un cartier de tip „dormitor” cu funcțiunile de locuire dominante (atât individuale cât și colective); este un cartier cu potențial, care a avut un ritm constant de dezvoltare în ultimul deceniu din punctul de vedere al noilor inserții de construcții/ funcțiuni (de locuire). Țesutul construit

din care face parte terenul este unul specific secolului XX – XXI unul caracteristic inserțiilor relativ noi de construcții, reprezentat de un parcellar urban omogen și foarte bine închegat, uniform, de dimensiuni medii, cu deschideri mici la stradă. Mai exact, este amplasat într-un context marcat de locuire (individuală + colectivă), această alăturare funcțională fiind una firească și benefică pentru inserția propusă.

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul studiat se află, în întregime, în intravilanul Mun. Alba Iulia, mai exact în partea de Vest a acestuia, fiind ușor accesibil prin intermediul arterelor de circulație care sunt tangente sau se află în imediata vecinătate a zonei studiate, respectiv: la nord, de str. Gheorghe Pop de Băsești (str. de cat. a IIIa – colectoare, care preia fluxurile de trafic din zonele funcționale și le dirijează spre străzi de legătură) și la Vest de Str. Gladiolelor (stradă de cat. a IV-a, de folosință locală). Terenul studiat are suprafața măsurată de 791 mp conform datelor topografice existente și a Cărții Funciare existente. Acesta este relativ plat, fără diferențe de nivel considerabile – fiind prezentă o diferență de nivel de aproximativ 1 m pe lungimea parcelei, în pantă de la Vest la Est. Terenul este actualmente liber de construcții – teren viran (= potențial de dezvoltare pentru a nu fi lăsat în paragină).

În cadrul sistemului urban al Municipiului Alba Iulia, zona este situată în cadrul unui țesut caracterizat de locuințe individuale cu regim de înălțime mic și mediu.

Conformarea parcelei studiate este specifică funcțiunilor de locuire – cu suprafețe medii și deschideri relativ mici la stradă; și unde gradul de ocupare al parcelei nu este mare (max. 40%). Acest fapt scoate în evidență potențialul acestor parcele și direcția de dezvoltare pe care o poate dobândi zona studiată. Din punct de vedere arhitectural, se definește stilul specific locuințelor individuale și colective, unde există deja o tendință de dezvoltare a zonei în acest sens. Această investiție este amplasată chiar la limita dintre UTR aferent locuirii individuale și UTR aferent locuirii colective – locuințele semicolective, în acest caz, fiind, o variantă de mijloc între cele două.

Vecinătățile amplasamentului sunt:

- la nord – domeniul public Mun. Alba Iulia – nr. CF. 108240 – Strada Gheorghe Pop de Băsești
- la est - terenuri proprietate privată persoanelor juridice – nr. CF. 124670
- la sud - terenuri proprietate privată persoanelor fizice – nr. CF. 90531
- la vest - domeniul public Mun. Alba Iulia – nr. CF. 108242 – Strada Gladiolelor

2.3. Elemente ale cadrului natural și/sau zone construite protejate

Imobilul nu beneficiază de elemente speciale ale cadrului natural, fiind situat într-o zonă destul de urbanizată.

Din analiza efectuată la nivel zonal pentru noul amplasament, din punct de vedere al alunecărilor de teren sau al cutremurelor de pământ, rezultă că amplasamentul viitoarei dezvoltări nu este supus riscurilor naturale previzibile.

Din analiza efectuată asupra fondului construit protejat precum și din consultarea Listei Monumentelor Istorice L.M.I. 2015, anexă la Ordinul Ministrului Culturii nr. 2.828/2015, pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul Ministrului Culturii și Cultelor nr. 2.314/2004 privind aprobarea Listei Monumentelor Istorice, actualizată și a Listei Monumentelor Istorice dispărute, cu modificările ulterioare din 24.12.2015 (Ordinul a fost publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, Nr. 113 bis, 15.02.2016) – terenul nu este monument istoric, și nici nu se află în raza de protecție a monumentelor istorice sau a siturilor arheologice de cat. A.

Terenul studiat prezintă o suprafață în pantă lină de la Vest la Est, cu un grad bun de stabilitate generală și locală, fără urme de degradare prin alunecare.

Zona climatică I, zona seismică F – fără riscuri naturale previzibile.

Nu sunt identificate și semnalate riscuri naturale în zona reglementată.

2.4. Circulația

În primul rând, terenul reglementat prin actualul P.U.D. este mărginit pe două laturi (de nord și vest) de câte o cale de circulație, str. Gheorghe Pop de Băsești (care are două benzi de circulație, cu o ampriză de aproximativ 11 m, compusă din carosabil cu o deschidere variabilă între 6,10 m – 7,10 m și trotuar pe o singură parte) - str. de cat. a III-a colectoare, care preia fluxurile de trafic din zonele funcționale și le dirijează spre străzi de legătură - la care are deschidere directă și care face, mai departe, legătura cu o stradă de legătură de cat. a II-a (Bulevardul Revoluției 1989 - preia traficul de pe străzile colectoare și le redirecționează către cele magistrale). Iar la Vest este mărginită de Str. Gladiolelor (stradă de cat. a IV-a, de folosință locală). Din aceeași stradă se face și accesul carosabil și pietonal pe terenul care a generat PUD. Străzile tangente parcelei se vor respecta întocmai (așa cum sunt în prezent).

Transportul rutier este predominant în zonă.

Acestea fiind menționate, putem susține faptul că terenul reglementat prezintă o bună accesibilitate, fapt ce va fluidiza intens fluxurile atât auto cât și cele pietonale. Din punct de vedere al accesibilității prin mijloacele de transport în comun, zona reglementată

este deservită de transportul în comun supratran, cea mai apropiată stație de autobuz fiind deja prezentă, la câteva străzi depărtare, ceea ce înseamnă că face parte din aria de deservire.

2.5. Ocuparea terenurilor

Analiza funcțională și a fondului construit

Din punct de vedere **funcțional**, spațiul studiat nu se evidențiază prin elemente urbanistice distinctive la scară zonală : zonă de locuire, țesutul construit specific urbanului, morfologia urbană densă și nu sunt prezente inserții care să iasă din tipar. Parcela care reprezintă obiectul PUD-ului actual este una de dimensiuni medii, specifică zonelor de locuire.

În ce privește regimul de înălțime al clădirilor, acesta respectă reglementările regulamentului PUG Mun. Alba Iulia atingând cu precădere un maxim de parter plus un etaj + mansardă.

2.6. Echipare edilitară existentă

În prezent, având în vedere caracterul actual al zonei (marcat de o tendință constantă de dezvoltare), zona studiată, împreună cu străzile adiacente, sunt complet racordate la toate rețelele publice edilitare prezente (gaze naturale/ apă menajeră/ canalizare menajeră/ energie electrică), conform planșei desenate U6.1_Rețele tehnico-edilitare.

Au fost solicitate și obținute avizele din partea tuturor deținătorilor de rețele din zonă. Amplasarea construcțiilor se va realiza ținând cont de condițiile impuse de rețele edilitare, precum și de zonele de protecție aferente acestora și condiționările ce trebuie respectate în vederea asigurării unei funcționări normale ale sistemelor de echipare edilitară.

2.7. Probleme de mediu

Din analiza realizată la nivel zonal pentru amplasamentul, a alunecărilor de teren sau a cutremurelor de pământ, rezultă următoarele:

- amplasamentul viitoarei dezvoltări nu este supus riscurilor naturale previzibile;
- amplasamentul studiat nu ridică probleme de mediu;

Calitatea globală a mediului înconjurător din teritoriul administrativ al Mun. Alba Iulia este apreciată ca satisfăcătoare, calificativ rezultat din însumarea valorilor calității aerului, apei și solului prezente în zonă.

Din punct de vedere climatic, zona se încadrează în parametrii microclimatului Mun. Alba Iulia cu particularități specifice microclimatului urban. Pentru viitor se propune conservarea și îmbunătățirea calității mediului, printr-o judicioasă coordonare a factorilor poluanți în cadrul orașului, ținându-se seama de problemele specifice ale obiectivelor din zonă, existente sau viitoare.

2.8. Opțiuni ale populației

La momentul actual, procesul de consultare a populației nu a fost încheiat.

PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Nu este cazul la faza și în situația actuală.

3.2. Prevederi ale PUG

Propunerea respectă contextul funcțional prezent în reglementările și regulamentul PUG-ului Mun. Alba Iulia, urmărind să mențină și să întărească statutul de zonă de locuire, punând accent pe dezvoltarea funcțiunii de locuire. Iar asta se realizează menținându-se UTR-ul și zona funcțională exact așa cum este în prezent: **UTR L3A “ Subzona locuințelor individuale și semicolective cu maxim P+1+M niveluri situate în afara ariilor protejate, în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat”**. Fapt prin care se asigură coerența imaginii urbane și se asigură continuitatea funcțională urbană a zonei, dar mai ales o tipologie de inserție sănătoasă având în vedere situația actuală a zonei studiate.

Corpul de clădire propus va respecta prevederile din reglementările PUG și RLU privind funcțiunea, amplasamentul în parcelă, relațiile cu existentul, aspect exterior, indicii maximali de ocupare și utilizare teren; va respecta proporțiile și regulile compoziționale urbane prezente în arealul în care se încadrează.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Cadrul natural va fi valorificat prin amenajarea spațiilor verzi din interiorul incintei care vor rămâne libere de construcții și vor suporta o tratare peisagistică specială – în sensul că vor suferi plantări masive de arbori și arbuști de înălțimi medii și mari, rămânând însă la latitudinea beneficiarilor în ce măsură și cu exactitate către ce specii se va opta. Acest gest se va respecta întocmai, pentru a asigura continuitatea și conservarea zonei ca o inserție generoasă de spațiu verde.

Spațiile verzi generoase sunt menite să ofere confort vizual/estetic și să ridice calitatea propunerii. Spațiile verzi dispuse perimetral limitelor parcelei studiate, vor avea importanță crescută deoarece vor crea, în primul rând, o zonă de „buffer” (perdea de vegetație) între construcții și clădirile aflate în imediata vecinătate a terenului și vor funcționa și ca protecție față de poluarea atât fonică, cât și a aerului de pe străzile adiacente parcelei. Nu în ultimul rând, aceste spații verzi vor crea un mediu propice dezvoltării multor specii de viețuitoare și vor ajuta la creșterea calității vieții, prin impactarea acestora cu spațiile construite.

În acest sens se vor asigura spații verzi în concordanță cu funcțiunea și modul de ocupare al terenurilor, în suprafață minimă de 213.2 mp, care reprezintă un sfert din suprafața totală a terenului (27%).

3.4. Modernizarea circulației

Accesele pietonale se vor face prin racordarea la drumurile existente, ținând seama de proprietățile vecine existente și intabulate actual.

Accesul în incintă (pietonal) se va realiza din strada Gh. Pop de Băsești – de pe partea de Nord – acces principal propus.

Pentru a asigura o bună accesibilitate și fluentă a fluxurilor utilizatorilor, s-a optat pentru proiectarea exclusiv a aleilor pietonale în incinta parcelelor, într-o suprafață de 156,75 mp, însemnând un proces de aproximativ 20% din suprafața totală. „Circulații auto” am denumit strict doar bucățile de circulații care fac racordul între strada adiacentă și locurile de parcare propuse, utilizatorii fiind invitați să renunțe la mașină, atingând astfel o performanță în ce privește proiectarea spațiilor unde s-au propus circulații auto anterior menționate în procent de 1,3% din suprafața totală a terenului. Aceste propuneri se

regăsesc detaliate în planșa U4.1_REGLEMENTĂRI URBANISTICE – MOBILARE URBANISTICĂ.

Deoarece s-a dorit o și mai bună fluidizare a traficului din zonă, s-a impus asigurarea unui număr de 7 parcaje auto supraterrane, conform planșei U4.1_REGLEMENTĂRI URBANISTICE – MOBILARE URBANISTICĂ; care pentru această situație specifică se vor propune direct din strada adiacentă parcelei și anume str. Gh. Pop de Băsești.

3.5. Zonificare funcțională - reglementări

Etapă prezentă stabilește cadrul urbanistic în care se va poziționa ulterior construcția (imobil locuire colectivă împreună cu dotările aferente).

3.5.1. Obiective:

- Respectarea reglementărilor urbanistice specifice conform RLU PUG și PUZ aprobate anterior: suprafața de edificabil, accesul pe parcelă, retragerile obligatorii față de limite - conform PUG și PUZ aprobate, înălțimea maximă admisibilă, arealul ocupat de construcții, suprafețele aferente circulațiilor carosabile și pietonale;
- Construirea unui corp de clădire (locuire semicolectivă) care va respecta în totalitate caracterul zonei;
- Amenajarea spațiilor verzi din incintă, prin tratarea specială din punct de vedere peisagistic a acestora și asigurarea vegetației înalte obligatorii ;
- Creșterea calității vieții în zonă prin asigurarea unui nivel ridicat al locuirii în urma configurării urbanistice, a compartimentării arhitecturale și a materialelor de calitate și moderne folosite;
- Regimul de înălțime maxim propus al clădirii va fi de **P+1**
- Stabilirea soluțiilor de utilizare și organizare planimetrică a terenului
- Stabilirea reglementărilor urbanistice în cadrul arealului studiat: suprafața de edificabil a ansamblului de locuințe, accesul pe parcelă, retragerile obligatorii față de limite - conform PUG și PUZ aferent, înălțimea maximă admisibilă, arealul ocupat de construcții, suprafețele aferente circulațiilor carosabile și pietonale etc;

- Asigurarea coerenței circulațiilor pietonale în incintă și dezvoltarea unui sistem funcțional și eficient din acest punct de vedere, menit să faciliteze flența fluxurilor utilizatorilor în cadrul spațiilor din interiorul parcelei;
- Construirea unor locuințe semicolective care vor respecta în totalitate caracterul zonei;
- Racordarea ansamblului la rețelele edilitare/ echipamentele publice existente în zonă;
- Amenajarea spațiilor verzi din incintă, prin tratarea speciala din punctul de vedere al vegetatiei a acestora;

La realizarea construcției propuse se vor respecta legislația în vigoare și normele impuse prin PUG Mun. Alba Iulia aprobat cu HCL 158/2014.

3.5.2. Capacitatea, suprafața desfășurată :

- **S totala teren conform CF = 791 mp**
- **Suprafața construită (SC) maximă aferentă prezentei documentații tehnice = 313.24 mp**
- **Suprafața construită desfășurată totală (SCD totală) = 591.95 mp (cu balcoane)**

3.5.3. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi:

Soluțiile propuse – atât cea de volumetrie, cât și cea de configurare a spațiilor rămase libere după construcții - vor armoniza și vor ameliora calitatea fondului construit și a mesei de vegetație.

Conformarea morfologică a terenului va fi reglementată și stabilită conform planșei U3.1_REGLEMENTĂRI URBANISTICE.

Din punct de vedere estetic, construcțiile se vor realiza ținând cont de reglementările impuse prin PUG și PUZ și RLU aferente (art. 11 – aspectul exterior al clădirilor). În plus, s-a hotărât această conformare planimetrică pentru a crește gradul calității propunerii : spații verzi generoase, menite să ofere atât intimitate, să susțină biodiversitatea locală, să scadă atât gradul de poluare locală, cât și impactul vizual al clădirii propuse asupra vecinătăților.

3.5.4. Fondul construit: valorificarea, amplasarea și conformarea acestuia

Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente:

Perimetrul construibil/suprafața edificabilului a fost stabilit/ă în urma respectării tuturor reglementărilor urbanistice în vigoare conform PUG Mun. Alba Iulia aprobat 2014 S-a ținut cont așadar de:

- retragerile laterale respectiv de $H/2$, dar nu mai puțin de 4 m pe latura de vest;
- retragerea posterioară de $H/2$ dar nu mai puțin de 4,70 m pe latura de sud;
- retragere minimă față de aliniament cu o retragere de minim 3,70 m pe această latură față de noul aliniament propus
- Suprafața de edificabil s-a stabilit respectându-se aceste retrageri minime menționate

Pentru o bună coerență arhitecturală și urbanistică a viitorului fond construit care se va contura în zonă, s-a propus un singur corp de clădire reprezentat de imobil locuințe semicolective împreună cu dotările aferente.

Clădirea propusă având regim de înălțime de maxim P+1, se încadrează armonios în contextul arhitectural, urbanistic existent; deoarece propunerea nu va depăși, în punctul de înălțime maximal, registrul de înălțime deja existent în imediata vecinătate, și în plus, va contribui la asigurarea unei continuități a funcțiunii de locuire deja existente. Așadar, aceasta va respecta și se va supune regulilor stabilite prin RLU PUG Alba Iulia.

Nu este cazul și deci nu putem vorbi despre constituirea un regim de zonă protejată sau a unor condiționări impuse de acesta.

3.5.5. Regimul de construire și indicatorii urbanistici propuși

- Alinierea construcției: corpul de clădire (locuire semicolectivă) se va amplasa retras de la strada principală de pe latura nord (str. Gh. Pop de Băsești), conform planșei U4.1_ REGLEMENTĂRI URBANISTICE – MOBILARE URBANISTICĂ și a prevederilor menționate în RLU aferent PUG Alba Iulia – retrasă cu 10,15 m de la stradă.
- Împrejmuirea: se va propune conform planșelor desenate; cu mențiunea că între parcela prezentă și cea vecină, mai exact pe latura de est a parcelei prezente, nu se va propune împrejmuire, așa cum este sugerat în planșele propuse.
- Regimul de înălțime propus al clădirii va fi de **P+1**

- Aspect exterior - volumetria, proporțiile și tratarea fațadelor vor urmări îmbunătățirea confortului vizual, prin folosirea unor finisaje de calitate superioară și care se încadrează în prevederile PUG.
- POT realizat = 39.6 %
- CUT realizat = 0,75

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

În acest moment, parcela care a generat PUD, este racordată la toate rețelele edilitare prezente în zonă - Gaze Naturale (S.C. DEL GAZ GRID S.R.L.), Apă Menajeră (S.C. Apa CTTA S.A.), Canalizare Menajeră (S.C. Apa CTTA S.A.), Energie Electrică (SDEE Distribuție) conform planșei desenate U6.1_REȚELE TEHNICO-EDILITARE.

Remedierea eventualelor degradări ale rețelelor stradale datorate execuției se vor suporta de către investitor.

Colectarea deșeurilor menajere se face în containere sau pubele, amplasate în cadrul parcelei studiate în limitele unei platforme gospodărești de depozitare a deșeurilor care este proiectată conform normelor și normativelor în vigoare. Acest procedeu de colectare a deșeurilor va fi realizat prin contract cu o regie de specialitate.

Conform normativului privind proiectarea și executarea platformelor de colectare a deșeurilor municipale (NP 133/2013 revizuit și Ghiduri de salubritate):

- 1) o platformă standard de colectare a deșeurilor poate deservi între 150 - 200 de persoane (echivalentul a 50/70 unități locative)
- 2) este obligatorie asigurarea accesului facil și conform normativelor la o platformă care deservește unitățile locative

JUSTIFICARE: Așadar, platforma de depozitare deșuri propusă pe parcela prezentă (CF 124669), poate deservi și unitățile locative de pe parcela vecină (CF 124670) deoarece prin prezentul proiect este reglementat accesul legal și fizic între cele două parcele care funcționează în regim cuplat, conform planșelor desenate; iar cu atât mai mult cu cât între cele două parcele nu va exista împrejmuire, deci cele două corpuri de clădire nu vor funcționa separat. În plus, platforma în cauză este proiectată conform normelor și

normativelor în vigoare și poate susține capacitatea menționată în normativ (pentru cele două locuințe semicolective în regim cuplat se propun în total **10 unități locative**).

3.7. Protecția mediului

Obiectivele propuse nu sunt generatoare de noxe și nu aduc niciun prejudiciu mediului, ba din contra, vor contribui în mod direct la ameliorarea calității aerului și diminuarea poluării atmosferice din zonă.

Deșeurile se vor colecta și se vor gestiona conform normelor sanitare pentru protecția mediului.

Se pastrează suprafața de teren cât mai aproape de calitatea naturală, urmând ca pentru respectarea normelor și prevederilor în vigoare să fie realizate toate lucrările de sistematizare verticală necesare, cu aplicabilitate local.

3.8. Obiective de utilitate publică

3.8.1. Listarea obiectivelor de utilitate publică

Nu este cazul

3.8.2. Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil din zonă

Proprietate privată a persoanelor juridice SC DALEXA HOUSE SRL

3.8.3. Determinarea circulației terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor propuse

Terenul va rămâne parțial în proprietate privată, așa cum este sugerat în planșa U5.1_PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR. În acest sens, suprafața aferentă circulației pietonale din partea de nord a parcelei, în suprafață totală de 46,365 mp se va dona către administrația publică locală.

3. CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

Autorizarea lucrărilor de construcții se va face în baza legislației în vigoare, cu respectarea atât a reglementărilor specifice din cadrul prezentei documentații, cât și a

normelor și normativelor în vigoare; această acțiune înfăptuindu-se după obținerea în prealabil a Hotărârii de Consiliu Local care va aproba documentația de urbanism prezentă.

3.1. Consecințele realizării obiectivului propus :

- Creșterea calității locuirii în zonă prin asigurarea unui nivel de trai ridicat în urma configurării urbanistice, a compartimentării arhitecturale și a materialelor folosite;
- Popularea zonei: creșterea fluxului de utilizatori care vor frecventa ansamblul construit;
- Amenajarea străzilor adiacente parcelei conform profilelor proiectate (și a normelor și normativelor legale);

3.2. Măsuri ce decurg din aprobarea PUD-ului:

- facilitarea în autorizarea lucrărilor de construcții
- realizarea obiectivului de investiții

3.3. Punctul de vedere al elaboratorului:

Prevederile documentației sunt benefice pentru executarea lucrărilor de construcții privind construire ansamblu locuințe semicolective, deoarece contribuie la îmbunătățirea calității vieții și a cadrului natural și respectă normele și normativele în vigoare în ce privește inserția de noi construcții. Soluția urbanistică a viitoarei investiții va urmări integrarea coerentă a acesteia, în cadrul țesutului aflat în curs de dezvoltare. Înșiruirea toți factorii anteriori menționați, se poate concluziona cu ideea că propunerea actuală va aduce plus valoare zonei și va fi una necesară cât și benefică teritoriului studiat.

Prezenta documentație are caracter de reglementare specifică și s-a elaborat în temeiul legislației în vigoare privind amenajarea teritoriului și urbanismului, respectând prevederile din Planul Urbanistic General al Mun. Alba Iulia.

S.C. URBIA BIROU DE PROIECTARE S.R.L.
Alba Iulia, jud. Alba
J01/1438/2022
CUI: 46904665
Tel: +40 744 34 9091
e-mail: urbiaproiectare@gmail.com

URBia
BIROU DE PROIECTARE

4. ANEXE

- Certificat de urbanism nr:249 din 04/03/2025 emis de Primăria Mun. Alba Iulia
- Extras CF:124669 - Documentația topografică cu viză cadastrală
- Avize și acorduri solicitate prin certificatul de urbanism faza PUD

Întocmit:
urb. Bianca IVAȘCU

Specialist RUR:
arh. Spiridon CUREA