



CONCEPT STUDIO SRL

CUI RO15621570 | Reg. Com. J01/634/2003
str. Fortuna nr. 4, loc. Alba Iulia, jud. Alba, CP 510004
004 0723 668 195
e: conceptstudio2003@gmail.com
w: www.conceptstudio.ro

PROIECT NR.09 /2024

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

ELABORARE P.U.D. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE SEMICOLECTIVE P+1

Mun. Alba Iulia, Str. Marcus Aurelius, nr. 20A, jud. Alba

BENEFICIARI:

SC NEW SECURITY SRL

PROIECTANT: CONCEPT STUDIO SRL

Str. FORTUNA, nr. 4, ALBA IULIA, jud.Alba

COLECTIV DE ELABORARE:

URBANISM : ARH. MIREA IULIAN

ARH. BEMBEA RAZVAN

Data: MAI 2025

Exemplar nr. **1**



CONCEPT STUDIO SRL

CUI RO15621570 | Reg. Com. J01/634/2003
str. Fortuna nr. 4, loc. Alba Iulia, jud. Alba, CP 510004
004 0723 668 195
e: conceptstudio2003@gmail.com
w: www.conceptstudio.ro

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

A. PIESE SCRISE

- 1 FOAIE DE CAPAT.
- 2 BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE.
- 3 MEMORIU GENERAL.
- 4 REGLEMENTARI
- 5 TEMA DE PROIECTARE
- 6 AVIZE SI ACORDURI

B. PIESE DESENATE

- 0 PLAN DE INCADRARE IN LOCALITATE 1:5000
- 1 PLAN DE SITUATIE EXISTENT 1: 200
- 2 PLANSĂ REGLEMENTARI 1:200
- 3 PLANSĂ ECHIPARE EDILITARA 1: 200
- 4 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR 1:200
- 5 STUDIU VOLUMETRIC

Se anexeaza:

- CERTIFICAT URBANISM
- ACTE BENEFICIAR
- EXTRAS CF
- DOCUMENTATIE TOPOGRAFICA

INTOGMIT

arh. MIREA IULIAN

arh. BEMEBEA RAZVAN



MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei:

Denumire proiect: **Elaborare P.U.D. pentru construire locuinte semicolective P+1**

Initiatori: **SC NEW SECURITY S.R.L.**

Proiectant: **CONCEPT STUDIO SRL**

Amplasament: **Mun. Alba Iulia, str. Marcus Aurelius, nr. 20A, Jud. Alba**

Nr. proiect: 09/2024

Faza: **Plan Urbanistic de Detaliu**

1.2. Obiectul lucrării

Prin tema de proiectare intocmita de catre beneficiar, se doreste: Construirea unei cladiri de locuinte semicolective cu regim de inaltime P+1E.

Pe lotul in suprafata de 850mp se vor studia alei, parcar, aliniamentele laterale, aliniamentul posterior, frontal, POT si CUT.

Terenul pe care se doreste construirea obiectivului props se afla in proprietatea beneficiarului **SC NEW SECURITY SRL, CF 113400, TOP 2635/2, S = 850mp** si se afla in intravilanul Mun. Alba Iulia, str. Marcus Aurelius, nr. 20A.

Necesitatea si oportunitatea investitiei:

Oportunitatea întocmirii acestui Plan Urbanistic de Detaliu a fost determinată de intenția beneficiarului de a construi un imobil de locuinte semicolectie pe terenul aflat în discuție și prin urmare, de necesitatea studierii și reglementării posibilităților de amplasare ale acestora în teren. Regimul de înălțime propus pentru imobile este de P+1E.

Se vor studia accese, circulatii in incinta, parcar, aliniamente laterale, etc

P.U.D. va elabora un regulament urbanistic care va fi respectat la elaborarea DTAC.

2. INCADRAREA IN ZONA

2.1 Concluzii din documentatii deja elaborate:

Amplasamentul se afla in Mun. Alba Iulia, Str. Marcus Aurelius, nr. 20A, Jud. Alba.

Conform datelor preluate din:

- PUG Alba, aprobat cu HCL nr. 158/2014, prelungit cu HCL nr. 157/29.04.2024

terenul se afla in intravilanul Mun. Alba, in:

- UTR L3A – Subzona locuintelor colective si semicolective cu P, P+1 si P+1+M niveluri in regim de construire insiruit de tip ardelenesc, cuplat si izolat situate in afara ariilor protejate

2.2 Concluzii din documentatii elaborate concomitant cu PUD:

Nu exista documentatii de urbanism care se desfasoara concomitant cu PUD



3. SITUATIA EXISTENTA

Amplasamentul se afla in Mun. Alba Iulia, Str. Marcus Aurelius, nr. 20A, Jud. Alba.

3.1 Accesibilitatea la caile de comunicatie:

Accesul pietonal si auto pe lot se va face din str. Marcus Aurelius care are un profil stradal in dreptul imobilului de aproximativ 13.45m.

S-a efectuat o ridicare topografica pentru delimitarea terenului, a terenurilor invecinate si a accesului pe parcela.

3.2 Suprafete, limite si vecinatati:

Terenul studiat este liber de constructii in suprafata e 850mp, are o forma neregulata si are categoria de folosinta constructii.

Vecinatati:

- limita proprietate nord - vest - proprietate privata
- limita proprietate sud – vest - proprietate privata
- limita proprietate sud – est - proprietate privata
- limita proprietate nord – est - proprietate privata

3.3 Suprafete de teren construite/libere:

Suprafata teren = 850 mp. Pe terenul studiat nu exista nici o constructie.

3.4 Caracterul zonei, aspectul architectural urbanistic:

Zona studiata are un fond construit predominant de locuinte individuale si colective.

3.5 Destinatia cladirilor:

In zona = constructii locuinte colective, si individuale

3.6 Tipul de proprietate asupra terenurilor cu precizarea suprafetelor ocupate:

In zona: Predominant proprietate particulara a persoanelor fizice si juridice.

Parcela studiata: Terenul apartine firmei **SC NEW SECURITY SRL, C.F. 113400; Nr. Top. 2635/2, S = 850mp, si se afla in intravilanul Mun. Alba Iulia, Str. Marcus Aurelius, nr. 20A.**

Folosinta actuala a terenului: curti constructii.

3.7 Concluziile studiului geotehnic:

D.p.d.v. geomorfologic perimetrul studiat este situat in marginea SV a Transilvaniei, pe malul drept al raului Mures la confluenta acestuia cu raul Ampoi.

Terenul nu prezinta denivelari majore sau indicii pentru producerea unor fenomene de risc natural

Zona seismica conf. norm. P 100-1/2013, ($a_g = 0,10g$; $T_c = 0.7\text{sec.}$)

Seismicitatea: Municipiul Alba Iulia se incadreaza in zona seismica F.

3.8 Accidente de teren cu precizarea pozitiei acestora:

Nu s-au evidentiat alte accidente de teren in urma cercetarilor facute la fata locului.



3.9 Adancimea apei subterane:

In zona studiata panza freatica se imparte in doua zone:

- Zona de lunca si terasa luviala joasa unde este localizata si zona cercetata, apa Subterana este cantonata în acvifere la adâncimi cuprinse între -1.50 și -3.50 m de la nivelul suprafeței topografice si
- Zona de terasa superioara (243-249 m), unde apa subterana este cantonata la adâncimi de -7 și -10 m de la nivelul suprafeței topografice, ea neafectand fundațiile.

Adancimea de inghet conform STAS 6054/1977, adancimea de inghet in zona cercetata este de - 0.80 m de la nivelul terenului natural sau sistematizat..

3.10 Parametri seismici:

Conform normativului P100-1/2013, zona s încadreaza in urmatoorii parametrii seismici: acceleratia terenului $a_g = 0.10g$ iar perioada de colt $T_c = 0.7$ sec.
Amplasamentul studiat se afla in regiune aseismica F.

3.11 Analiza frontului construit:

Fondul construit este alcatuit din locuinte individuale si colective.

3.12 Echiparea existenta:

In zona exista:

- Retea de energie electrica
- Retea gaz
- Retea apa si canalizare

4. REGLEMENTARI

4.1 Obiective noi solicitate nou propuse – functionalitatea:

Pe terenul studiat in actualul PUD, beneficiarul doreste edificarea unui imobil cu regim de inaltime P+1E (4 unitati). Obiectivul principal al prezentului PUD este reglementarea privind amplasarea noilor imobile in teren fata de limite laterale, limita spate, retragere strada precum si studierea realizarii de parcar, spatii verzi, locuri de joaca si aeli in incinta

- **C1** - dim. max. 22.70m x 9.10
- regim de inaltime: P+1E

Infrastructura va fi alcatuita din fundatii de beton armat, elevatii din beton cu fundatie continua la partea inferioara si centuri din beton armat la partea superioara.

Suprastructura va fi din cadre cu stalpi si grinzi din beton armat, plansee si scari din beton armat. La partea superioara a suprastructurii se va realiza invelitoare tip sarpanta din lemn cu invelitoare din tabla.

4.2 Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor:

UTR L3 – Subzona locuintelor colective si semicolective cu P, P+1 si P+1+M niveluri in regim de construire insiruit de tip ardelenesc, cuplat si izolat situate in afara ariilor protejate; conform PUG Alba Iulia.



- functiuni principale: – constructii individuale si colective

Functional obiectivele propuse se incadreaza in prevederile PUG Alba Iulia aprobat cu HCL 158/2014 prelungit cu HCL 157/29.04.2024 cu utilizarile permise, respectiv:

- locuinte individuale si semicolective cu maxim P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat
- anexe gospodaresti – bucatarie de vara, graje, sere, piscine, chioscuri de gradina, pergole
- regim maxim de inaltime pentru UTR L3A: P+1M;

Pentru UTR L3A:

P.O.T. max. ADMIS = 40%

C.U.T. max. ADMIS = 1.2

P.O.T. max. prop. = 21.83%

C.U.T. max. prop = 0.42

Regim inaltime prop. – C1= P+1E = 10.00m

Amplasarea fata de aliniament:

Cladirile se vor retrage cu o distanta minima de 3m dar nu va depasi 20m aliniament posterior.

Retragerea obiectivelor fata de limitele laterale si posterioara a parcelei:

Se vor respecta prevederile codulu civil privin vederea spre proprietatea vecina a picaturii stresinii distanta intre fatada nevitata a constructiei si limita laterala a parcelei va fi 0.60m pentru intretinere si interventie sau h/2 dar nu mai putin de 3m fata de fatada vitrata a constructiei de pe parcela alaturata

Cladirea se vor retrage cu jumatate din inaltimea la cornisa a constructiei, masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai putin de 3m, fata de cealalta limita laterala a parcelei si fata de limita posterioara a parcelei.

C1 – fata de limita de proprietate la sud-est retragerea va fi de 5.00m

- fata de limita de proprietate nord-est la retragerea va fi de 25.25m
- fata de limita de proprietate nord-vest retragerea va fi de min. 0.60m
- fata de limita de proprietate sud-vest retragerea va fi la diferite distante cea mai mica fiins de 3.17m

Constructiile care se vor executa pe parcela studiata vor respecta normele in vigoare:

- Cod Civil
- Reglementari sanitare privind sanatatea populatriei.
- Reglementari privind protectia mediului

4.3 Capacitate, suprafata desfasurata, parcelare propusa:

C1 – P+1E

Sc = 185.60mp

Sd = 362.90mp

Se propune un numar de 4 apartamente:

- Su apt. 01 = 125mp
- Su apt. 02 = 60mp
- Su apt. 03 = 71mp



- Su apt. 04 = 45 mp

Deasemenea se propun 8 locuri de parcare in incinta lotului.

Pentru UTR L3A:

POT max. admis = **40%**

CUT max. admis = **1.2**

POT propus = 21.83%

CUT propus = 0.42

4.4 Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi (distanta fata de constructiile existente, accese pietonale si auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor, etc.)

Obiectivul propus se va incadra in reglementarile preluate din Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG aprobat.

La momentul actual caraterul zonei este unul destul de structurat, caracterizat prin zone cu caracter residential, locuinte colective, semicolective sau individuale, rezultand intr-o imagine echilibrata conform functiunilor, asta ducand la necesitatea pastrari configuratiei zonei pentru a avea o imagine echilibrata si structurata. De altfel reglementarile aferente PUG prevad pentru aceasta zona un regim de inaltime mediu si functiuni de locuinte, locuinte colective/semicolective si individuale.

Accesul la imobil se va face pietonal si auto printr-o alee privata in incinta lotului iar accesele in cladire se vor face prin intermediul platformelor si aleilor propuse conf. Plansa nr.2 Reglementari.

4.5 Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute

Zona prezinta urmatoarele caracteristici:

- Zona este reglementata ca si zona de locuinte cu regim mediu de inaltime colective, semicolective si individuale.
- Are ca fond dominant, locuinte individuale, semicolective si colective cu regim mediu de inaltime acestea fiind reglementate prin PUG aprobat anterior.
- Preia fontul construit al straziilor locale existente, constituit prin imobile cu P+1E+M.

Propunerea arhitecturala, volumetrie cat si ca functiuni conexe vor fi continuate pe toate loturile adiacente cu functiuni si volumetrii similare, conform RLU aferent PUG.

4.6 Principii de interventie asupra cladirilor existente

Pe amplasamentul studiat nu exista nici o constructie.

4.7 Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale

Accesul pietonal si cel carosabil se va asigura direct din drumul public printr-o alee privata. Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei in afara circulatiilor publice. Suprafata platformelor, aleilor auto si pietonale este de 395.05 mp conf. Plansa nr. 2 Reglementari. Nr. parcarilor propuse = 8.

4.8 Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si adapare a solutiilor de organizare la relieful zonei

Cadrul natural nu prezinta o valoare naturala deosebita.

Cota ± 0.00 a constructiilor va fi considerata cota +0.45m fata de cota trotuarului propus.

Se va proceda la o sistematizare locala pentru amenajarea platformelor propuse si a parcarilor.

Apele pluviale se vor scurge de pe platforme pe spatiile verzi.



4.9 Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta

Terenul studiat este inclus in lista siturilor monumentelor istorice/ale naturii ori in zona de protectie a acestora:

Ansamblu situri: Asezare civila din preajma castrului roman (canabae) – Municipium Septimium Apulense – Praetorium consularis, AB-I-m-A-00001.02

Ansamblu urban: Propunere inscriere L.M.I. parcelelor sec XVIII-XIX conform PUG Alba Iulia

4.10 Solutii pentru reabilitare ecologica si dimensionarea poluarii

Activitatile propuse a se desfasura pe parcela, nu sunt producatoare de substante poluante. Deseurile menajere se vor depozita pe o platforma special amenajata conform normelor in vigoare si se vor indeparta periodic, in baza unui contract de servicii de salubritate cu o firma abilitata in domeniu.

Suprafata spatiilor verzi va fi de 269.35 mp din totalul terenului in suprafata de 850 mp.

Spatiile neconstruite si neocupate de accese, trotuare de garda si de gradina cultivata vor fi inierbate si plantate cu arbori.

4.11 Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului

Nu este cazul.

4.12 Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi

Suprafata spatiilor verzi va fi de 269.35mp din totalul terenului de 850mp.

Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;

Spatiile neconstruite si neocupate de accese, trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbori.

4.13 Profiluri transversale caracteristice:

Se pastreaza profilul stradal al strazii Marcus Aurelius existent.

4.14 Lucrari necesare de sistematizare verticala:

- Cota ± 0.00 a constructiilor va fi considerata cota +0.45m fata de cota trotuarului propus.
- Se va proceda la o sistematizare locala pentru amenajarea platformelor auto si pietonale.
- Apele pluviale se vor scurge de pe platforme pe spatiile verzi.

4.15 Regimul de construire (aliniera si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare al terenurilor):

Amplasarea fata de aliniament:

Cladirea se va retrage cu o distanta minima de 3.00m fata de aliniament frontal conform plansei U02 – Reglementari urbanistice.

Cladirea va avea o adancime care nu depaseste 20 m (aliniament posterior)

Amplasarea fata de limitele laterale si posterioare a parcelei:

Cladirea se va retrage fata de limentele postrioara ale parcelei cu o distanta minima egala cu inaltimea ei, masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de 3.00m conform plansei U02 – Reglementari urbanistice.

- C1 – fata de limita de proprietate la sud -vest la diferite distante cea mai mica fiind de 3.17m
- fata de limita de proprietate nord-vest la diferite distante, cea mai mica fiind de 0.60m



CONCEPT STUDIO SRL

CUI RO15621570 | Reg. Com. J01/634/2003
str. Fortuna nr. 4, loc. Alba Iulia, jud. Alba, CP 510004
004 0723 668 195
e: conceptstudio2003@gmail.com
w: www.conceptstudio.ro

- fata de limita de proprietate nord-est la diferite distante, cea mai mica fiind de 25.25m
- fata de limita de proprietate sud-est la diferite distante, cea mai mica fiind de 5.00m

POT max. admis = 40%

POT propus = 21.83%

4.16 Coeficientul de utilizare al terenurilor:

CUT max. admis = 1.2

CUT propus = 0.42

4.17 Asigurarea utilitatilor (surde, retele, racorduri):

1. Energie electrica de la reseaua stradala.
2. Apa potabila de la retea.
3. Incalzirea centralizata cu gaz.
4. Canalizarea se va rezolva cu bransament la reseaua existenta

4.18 Bilant territorial:

nr. crt.	DENUMIREA SUPRAFETELOR	UM (mp)	%
1	Total suprafata studiata din care:	850.00	100
2	Suprafata construita imobile propues	185.60	21.83
3	Suprafata desfasurata propusa	362.90	-
4	Suprafata alei, parcar si platforme in incinta	395.05	46.48
5	Zona verde	269.35	31.69
6	P.O.T. prop	-----	21.83%
7	C.U.T. prop	-----	0.42
8	P.O.T. max. adm.	-----	40.00%
9	C.U.T. max. adm.	-----	1.2

4. CONCLUZII

Obiectivul propus este spre realizare unui imobil de locuinte semicolective (4 apartamente) cu regim de inaltime P+1E.

- Constructia va fi realizata din:

Infrastructura va fi alcatuita din fundatii de beton armat, elevatii din beton cu fundatie continua la partea inferioara si century din beton armat la partea superioara.

Suprastructura va fi din cadre cu stalpi si grinzi din beton armat, plansee si scari din beton armat. La partea superioara a suprastructurii se va realiza invelitoare tip sarpanta din lemn cu invelitoare din tabla.

- Respecta prevederile Cod Civil privind vizibilitatea la parcelele invecinate si pluvialele in incinta
- Nu constituie factor poluant.

Intocmit:

ARH. IULIAN MIREA