



Observație: Prezentul memoriu de prezentare a fost întocmit conform Conținutului Cadru al PUD aferent ORDIN GM 009-2000 – „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic de detaliu

MEMORIU DE PREZENTARE

Capitolul 1. INTRODUCERE

Date de recunoaștere a documentației

1.1 OBIECTUL PROIECTULUI

Denumirea obiectivului de investiție:

AMENAJARE PARCARE ȘI SPAȚIU VERDE PENTRU ANSAMBLU REZIDENȚIAL aprobat prin HCL 576 din 19.12.2022 articolul 2, de pe CF nr. 114768

Amplasamentul

STR. ION ARION, NR. 60, MUN. ALBA IULIA, JUD. ALBA

Beneficiarii investiției

ELCO HABITAT S.R.L.

Elaboratorul proiectului

ADI PROIECT SRL

Numărul proiectului

454.1/2021

La cererea beneficiarului, prezentul material reprezintă documentația necesară avizării PUD pentru obiectivul: „**AMENAJARE PARCARE ȘI SPAȚIU VERDE PENTRU ANSAMBLU REZIDENȚIAL aprobat prin HCL 576 din 19.12.2022 articolul 2, de pe CF nr. 114768**” - faza informarea și consultarea populației.

Pentru acest scop Primaria Mun. Alba Iulia a emis **C.U. nr. 650/06.05.2026**.

Obiectivul – parcare exterioră, urmează să se realizeze pe terenul identificat prin **CF nr. 125777**. Acest teren este adiacent terenului identificat prin CF nr. 114768, pentru care există un PUD aprobat în prealabil și pentru care sunt în desfășurare procedurile de autorizare.

Terenul identificat prin **CF nr. 114768** teren asigură accesul între parcare propusă și strada Ion Arion nr. 60, din mun. Alba Iulia.

Pe acest teren, identificat prin **CF nr. 125777** se propun:

- Realizarea accesurilor în parcare și amenajarea parcarilor: **32** de parcări electrice;
- Realizare împrejmuirii perimetrului a proprietății, cu excepția laturii de est, necesară accesului;
- Racordarea zonei de parcare la rețelele edilitare / echipamentele publice existente în zonă;
- Amenajarea spațiilor verzi private din incintă, prin tratarea specială din punctul de vedere al vegetației acestora;
- Respectarea reglementărilor urbanistice conform RLU aferent PUG Alba Iulia: procentul de spații verzi – minimum 30% din suprafața parcelei – UTR L3A;

Capitolul 2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1 Concluzii din documentațiile elaborate concomitent cu PUD

2.1.1 Amplasamentul obiectivului în cadrul localității, cu prezentarea caracteristicilor zonei / sub-zonei în care aceste este inclus:



Încadrarea în localitate și zonă

Terenul identificat prin **CF nr. 125777**, este situat în intravilanul municipiului Alba Iulia, fiind accesibil din str. Ion Arion, prin intermediul unei alei de incintă, de tip shared space, cu ampriza de 3.50m + 1.20m {auto + pietonal}, situată pe terenul adiacent, identificat prin **CF 114768**, conform planșei U-01 Încadrare în zonă.

Conform extras **CF nr 125777**, terenul are o suprafața totală de 982 mp și are adiacent la est terenul identificat prin **CF nr. 114768**. Acest teren a făcut obiectul unui PUD, aprobat anterior prin HCL 576 din 19.12.2022 și conține ansamblul de locuințe pentru care se realizează parcare exterioră.

În momentul de față în zona predomină locuințe unifamiliale și colective cu regim mic de înălțime (P+1, P+1+M, P+2+M). Arealul studiat se află în perimetrul intravilan al Municipiului Alba Iulia, situat din punct de vedere cardinal în partea de Est a municipiului, în cartierul Maieri, în vecinătatea uneia din limitele localității. Este amplasat într-un context marcat de hale și unități de producție (zonă mixtă d.p.d.v. funcțional) și este situat în proximitatea zonei de locuire individuală. De asemenea este de menționat și faptul că aceste parcele cu dimensiuni mari care sunt specifice funcțiunilor mixte, vor cunoaște o direcție de dezvoltare masivă pe viitor.

Spațiul studiat se evidențiază prin elemente urbanistice distinctive la scară zonală: în zona mixtă, țesutul construit este răsfirat, morfologia urbană nefiind deloc densă. Această țăsetură urbană este întreruptă de două căi de circulație, care coincid cu limitele zonelor construite: linia de cale ferată a orașului și imediat după aceasta, Șoseaua de Centură (Drumul European E81). Așadar zona este caracterizată de un trafic intens, marcate zilnic de fluxuri importante, atât auto cât și feroviare.

Descrierea terenului

Perimetrul studiat are forma dreptunghiulară, fiind delimitat astfel: N, V și S – proprietăți private, E – ansamblul imobiliar de locuințe colective aprobat prin HCL 576 din 19.12.2022, conform planșei U-01 Încadrare în zonă.

Clima și fenomenele naturale specifice zonei

Alba Iulia se află în zona central-vestică a României, în Depresiunea Transilvaniei, fiind înconjurată de Munții Apuseni la vest și de Munții Sebeșului la sud. Această poziționare geografică influențează direct clima și fenomenele naturale specifice zonei. Clima din Alba Iulia este **temperat-continentală moderată**, cu unele influențe vestice, datorită apropierii de Munții Apuseni. Verile sunt călduroase, cu temperaturi frecvent peste 30°C în lunile iulie și august. Iernile sunt reci, dar nu extreme, cu temperaturi care pot coborî sub -10°C, mai ales în ianuarie. Temperatura medie anuală este în jur de 9-10°C.

Cantitatea medie anuală de precipitații este de aproximativ 500–700 mm. Cele mai ploioase luni sunt mai și iunie, iar cele mai uscate sunt februarie și martie. Iarna poate apărea ninsori, dar stratul de zăpadă nu este foarte persistent.

Vânturile dominante vin din vest și nord-vest. Ocazional, pot apărea vânturi de tip foehn dinspre Munții Apuseni, care aduc temperaturi mai blânde iarna.

Zona seismică de calcul

Conform normativului P100/1-2013 zona este caracterizată de valori ale accelerației terenului $a_g = 0.10g$, iar valoarea perioadei de control a spectrului de răspuns seismic este de $T_c = 0.7\text{sec}$. Intervalul mediu de recurență IMR=100 ani.

Particularități geotehnice ale terenului

Din punct de vedere geomorfologic zona este situată în Dealurile Aiudului, aproape de limita cu Culoarul Aiudului, ce fac parte din unitatea geomorfologică Depresiune Alba Iulia-Turda. Amplasamentul studiat se află pe un teren aproximativ orizontal în zona de terasă a Raului Ampoi.

Din punct de vedere morfologic, culoarul are un caracter depresionar, asimetric imprimat de procesul abaterii cursului râului Mures către sud. Elementul morfologic dominant îl constituie prezenta teraselor bine dezvoltate.

Din punct de vedere geologic, zona studiată se suprapune peste depozitele aluviale ale Paraului Ampoi și Raului Mures depuse în intervalul ultim maxim glaciatic Holocen și sunt reprezentate prin pietris cu nisip, bolovanis, argile. Argilele sunt supraconsolidate, iar grosimea succesiunii este de ordinul sutelor de metri.



Din punct de vedere hidrologic, județul Alba este dominată de cursul mijlociu al Muresului, care colectează toate raurile din teritoriul său.

Stratificatia terenului:

Orizontul antropic

Strat 1 – Umplutura: pietris cu nisip cafeniu deschis, cu indesare medie. Stratul a fost interceptat la cota relativă +0.00m (cota terenului natural) și are o grosime cuprinsă între 0.50m și 0.60 m.

Orizontul aluvionar fin

Strat 2 -Argila/ argila prafoasă cafeniu deschisă/roșiatică, cu benzi nisipoase, consistentă, contractilă activă. Stratul a fost interceptat la cote cuprinse între 0.50m și 0.60m și are o grosime cuprinsă între 2.70 m și 3.70 m

Orizontul aluvionar grosier

Strat 3 – Nisip/ Nisip prafoș cafeniu, afanat spre mediu indesar. Stratul a fost interceptat la o cota relativă cuprinsă între -3.20 și -4.30 și are o grosime cuprinsă între 0.70 și 1.30 m.

Strat 3a – nisip cu pietris. Pietris cafeniu închis, cu indesare medie. Stratul a fost interceptat la o cota relativă cuprinsă între -4.40 și -5 m și are o grosime cuprinsă între 1.30 și 4.20 m.

Orizontul sedimentar continental lacustru

Strat 4 – argila prafoasă/violacee cu benzi nisipoase cenușii/ violacee, tare. Stratul a fost interceptat la o cota relativă între -5.80 și -8.70 m. Toate cele 4 foraje s-au oprit la cote cuprinse între -10.00 și -11.00 m.

Se recomandă fundații tip radier general. Apa subterană se situează la cote între -2.00 și -2.50m față de cota terenului existent, apa ce va fi epuizată din săpături prin epuizamente directe. În cazul adoptării adâncimii minime de fundare se vor prevedea măsuri constructive care să mărească rigiditatea construcției:

- centuri de ba, continue pe întreaga lungime a peretilor exteriori și interiori, portant și autoportant

- prevederea unei zidării mixte(stalpisori beton armat)

- planșeul peste demisol se va executa monolit;

- conductele de apă ce ies din clădire, vor fi prevăzute cu racorduri elastice etanșe la traversarea zidurilor sau fundațiilor;

- se recomandă realizarea de trotuare etanșe în jurul clădirilor, cu lățime min 1.00 m, așezate pe un pământ stabilizat(20 cm), cu panta spre exterior 5%. Ele se vor rostui cu mortar de ciment sau mastic bituminos;

- evacuarea apelor superficiale și amenajarea suprafeței terenului înconjurător cu pante de scurgere spre exterior;

Se recomandă evitarea plantării arborilor, pomilor și arbuștilor la o distanță mai mică de 3-5 m de clădire;

Anexele clădirilor vor fi fondate la aceeași adâncime de fundare cu construcția;

Toate lucrările circuitului zero(săparea fundațiilor, turnarea talpilor și elevațiilor) se vor executa fără întreruperi și într-un timp cât mai scurt posibil. Săpăturile se executa sprijinit cu elemente calculate.

Vecinătăți:

- N: proprietăți private – locuire / servicii
- V: proprietăți private – locuire / activități comerciale
- S: proprietăți private – locuire / activități comerciale
- E: ansamblu locuințe colective – PUD aprobat prin HCL 576 din 19.12.2022

Distanțele minime de la imobilul existent până la limitele de proprietate sunt:

- nu este cazul, întrucât pe amplasamentul reglementat se propun parcuri la sol și stații electrice de încărcare.

2.1.2 Concluziilor studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona vizată:

Conform prevederilor din P.U.G. Mun. Alba Iulia, aprobat prin HCL 158/2014 parcela este reglementată urbanistic ca **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.**

2.1.3 Prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate / aprobate anterior



Conform prevederilor din P.U.G. Mun. Alba Iulia, aprobat prin HCL 158/2014 parcela este reglementată urbanistic ca **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.**

Conform prezentei propuneri urbanistice, prin PUD se dorește ilustrarea modului de conformare la prevederile urbanistice aferente UTR L3A, din PUG Alba Iulia, pentru realizarea parcărilor necesare ansamblului imobiliar situat pe CF 114768.

2.2. Concluzii din documentațiile elaborate concomitent cu PUD

Singura documentație de urbanism relevantă pentru prezentul demers este **PUD „ANSAMBLU REZIDENȚIAL”** aprobat prin HCL 576 din 19.12.2022 articolul 2, situat pe CF nr. 114768”.

Capitolul 3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

Regimul juridic

Conform PUG Alba Iulia, aprobat prin HCL 158/2014, stipulate prin C.U. nr. 650/06.05.2026, terenul înscris în CF nr. 125777 este situat în intravilanul Mun. Alba Iulia și se află în proprietatea privată a firmei S.C. ELCO HABITAT S.R.L.

Regimul economic

Conform PUG Alba Iulia, aprobat prin HCL 158/2014, stipulate prin C.U. nr. 650/06.05.2026, destinația urbanistică este UTR L3A – Subzonă locuințelor individuale și semicolective cu P, P+1 și P+1+M niveluri, în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat, situate în afara ariilor protejate.

Folosința actuală a terenului este arabil pentru 173mp, respectiv livadă pentru 809mp.

Regimul tehnic

Conform PUG Alba Iulia, aprobat prin HCL 158/2014, stipulate prin C.U. nr. 650/06.05.2026, asupra imobilului nu este instituit un regim special.

Echiparea cu utilități, în raza de 30m nu există, fiind necesară asigurarea acestora prin extinderi de rețele și branșamente.

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

- locuințe individuale și semicolective cu maxim P+1+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat;
- anexe gospodărești – bucătărie de vară, garaje, sere, piscine, chioșcuri de grădină, pergole;

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se permite mansardarea clădirilor existente și construirea unor cladiri cu mansardă numai cu respectarea pantelor acoperisului de 30-40 grade; la locuințele existente suprafața utilă de planșeu a mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- se admit spații comerciale și servicii la parterul locuințelor situate în intersecții de străzi, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp ADC, să aibă o rază de servire de 250 metri, să nu aibă program peste ora 22.00 și să nu genereze transporturi grele;
- pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de stabilizare a terenului și a condițiilor de realizare a construcțiilor, infrastructurii, amenajărilor și plantărilor;
- la clădirile înșiruite (cu două fațade) extremitățile spre intersecții sau spre interspații vor fi obligatoriu realizate din tipul cuplat (cu trei fațade) pentru a nu avea calcane pe linia de proprietate vizibile din stradă;



ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice și din Cetate;
- spalatorii chimice cu excepția punctelor de primire-predare;
- stații de benzină și stații de întreținere auto (spalatorii auto);
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:
 - o suprafața și dimensiunea minimă a parcelei: înșiruit – suprafață 150 mp, front 8 m; cuplat – suprafață 200 mp, front 12 m; izolat – suprafață 200 mp, front 12 m;
 - o proporția între lățimea și adâncimea parcelei: adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia;
- pentru parcela care nu are 12 m front la stradă și se află între două loturi construite, poate deveni construibilă prin aprobarea unei documentații urbanistice – PUD;
- parcelele ale caror suprafețe, forme și dimensiuni nu se încadrează în cerințele minime cerute prin regulamentul general de urbanism, pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele învecinate.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu distanța dominantă pe fronturile strazii (se recomandă retrageri de minim 4.0 metri pe strazi de categoria III și de 5.0 metri pe strazi de categoria II), cu condiția ca aceste retrageri să nu lase vizibile calcanele de pe parcelele adiacente;
 - o în noile extinderi cu clădiri izolate sau cuplate se recomandă retragerea clădirilor față de aliniament cu o distanță de minim 5.0 metri pentru a permite în viitor parcare a celei de a doua mașini și pentru a permite plantarea unor arbori în grădina de fatadă fără riscul de deteriorare a gardurilor și trotuarelor de protecție;
 - o clădirile care alcatuiesc fronturi continue, cuplate sau izolate vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20.0 metri (aliniament posterior);
 - o în cazul parcelelor de colț nu se admit decât clădiri cu fatade pe ambele strazi (semi-cuplate sau izolate);
 - o garajele se vor retrage cu minim 6,0m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism;

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- în cazul în care pe o parcelă se amplasează o singură construcție, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri și distanțe minime obligatorii față de proprietățile vecine

pentru locuința izolată

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii;
- distanța între fatada nevitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru întreținere și



- interventie sau h/2 dar nu mai puțin de 3,0m față de fatada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;
- jumătate din înălțimea la cornisă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de cealaltă limită laterală a parcelei și față de limita posterioară a parcelei;

pentru locuința cuplată

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii;
- jumătate din înălțimea la cornisă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de limita laterală a parcelei pe care nu se realizează cuplarea și față de limita posterioară a parcelei;

pentru locuința înșiruită

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii;
- jumătate din înălțimea la cornisă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de limita posterioară a parcelei;
- garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 3,0m, iar lungimea calcanului rezultat să nu depășească 6,0m și se vor retrage cu cel puțin 5,0m de la limitele posterioare ale parcelei;

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- în cazul în care pe o parcelă construibilă se amplasează 2 locuințe, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri și distanțe minime obligatorii față de proprietățile vecine:

pentru 2 locuințe izolate una față de alta

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii;
- distanța între fațada nevitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru întreținere și intervenție sau h/2, dar nu mai puțin de 3m, față de fatada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;
- distanța între fațada vitrată a construcției și limita laterală și posterioară a parcelei va fi jumătate din înălțimea la cornisă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m;
- jumătate din înălțimea la cornisă a construcției celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de cealaltă construcție;

pentru 2 locuințe cuplate una față de cealaltă, cu fațadele laterale

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii;
- jumătate din înălțimea la cornisă a fiecărei construcții, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de limitele laterale ale parcelei și față de limita posterioară a parcelei;
- cele 2 locuințe vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, cu acces direct din stradă și aliniate una față de alta sau decalate cu o valoare ce reprezintă jumătate din cota (în adâncime) a construcției celei mai avansate la stradă;

pentru 2 locuințe cuplate una față de alta la fațada posterioară a primei locuințe

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii;
- distanța între fațada nevitrată a construcțiilor și limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru întreținere și intervenție sau jumătate din înălțimea la cornisă a construcției celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de fatada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;
- distanța față de cealaltă limită laterală a parcelei va fi de min. 5,5m;
- jumătate din înălțimea la cornisă a construcției din spate, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de limita posterioară a parcelei;



- în cazul în care pe o parcelă construibilă se amplasează mai multe locuințe, se va solicita întocmirea și aprobarea unei documentații de urbanism:
 - o PUD pentru detalierea amplasării în parcelă și a relației cu vecinătățile, ale căror prevederi să respecte reglementările și RLU – aliniament, funcțiune dominantă, regim de înălțime, suprafața parcelei, front minim, POT, CUT
 - o PUZ când rezolvarea urbanistică modifică caracterul zonei prin realizarea unor accese pietonale și carosabile.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Cu următoarea condiționare:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,5 metri lățime dintr-o circulație publică
- pentru emiterea autorizației de construire, se vor prezenta acte care să ateste rezolvarea juridică a accesului la parcela conform documentației de urbanism aprobate;
- pentru terenul aferent dezvoltării străzii se va crea parcela distinctă, se va schimba categoria de folosință în „drum”. Parcela se va dona Municipiului Alba Iulia sau se va institui în favoarea Municipiului Alba Iulia servitute de utilitate publică. Indicii urbanistici (POT, CUT) se calculează pe parcela rămasă după dezmembrare.
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, pentru locuințele unifamiliale cu acces și lot propriu, accesele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundaturi):
 - o cele cu o lungime de 30m o singură bandă de 3,5m lățime;
 - o cele cu o lungime de max. 100m - minim 2 benzi (total 7,0m), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralargiri pentru manevre de întoarcere la capăt;

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

Cu următoarea condiționare:

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale înierbate, având un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare.
- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea realizării a cel puțin un loc de parcare pentru fiecare locuință individuală, pe terenul propriu.
- se va avea în vedere realizarea pe lot a garajelor, fie izolat, fie în cadrul locuinței (la parter, demisol sau subsol) sau a parcajelor la domiciliu.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă admisibilă este P+1+M în cazul parcelărilor noi; este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească 9,0m de la cota terenului;
- înălțimea maximă admisibilă este P+1+M în cazul inserțiilor în parcelări existente; este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească 9,0m de la cota terenului;
- pentru construcțiile la care înălțimea este P+M, este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească 6,0m de la cota terenului;

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Cu următoarea condiționare:

- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul zonei și se va armoniza cu vecinătățile imediate;
- se va acorda atenție modului de tratare a fațadelor, acoperișurilor și amenajărilor din curți, perceptibile într-o perspectivă descendentă din Cetate;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca arhitectura și finisaje cu clădirea principală;



ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la rigole sau la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida a apelor meteorice;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV, a aparatelor de aer conditionat si a ventilatiilor turbo de la centrala termica;

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spatiile libere din interiorul parcelei, vizibile fie din Cetate, fie din circulatiile publice vor fi tratate peisagistic;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- in zonele cu denivelari de peste 5% se recomanda plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale caror radacini contribuie la stabilizarea terenurilor;
- se va pastra imaginea terenului in panta, nu se va face sistematizarea terenului cu ziduri inalte de sprijin.
- pentru locuintele semicolective vor fi prevazute spatii verzi si plantate de cel putin 2,0 mp/ locuitor ; loc de joaca pentru copii in functie de dimensiunile locuintei semicolective si punct de colectare a deseurilor.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- la autorizarea imprejmuirilor, se va cere acordul (nelegalizat) al vecinului pentru recunoasterea limitelor de proprietate;
- imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de maxim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.60m si o parte transparenta dublata sau cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace cu inaltime de maxim 2.20 metri.

ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim = 40% ; fac exceptie terenurile care au PUZ-uri aprobate anterior;

ARTICOLUL 16 – COEFICIENT MAZIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim pentru inaltime P = 0,4 mp.ADC/mp.teren;
- CUT maxim pentru inaltime P+1 +M = 1,2 mp.ADC/mp.teren;

Accesibilitatea la căile de comunicație

Str. Ion Arion reprezintă singura arteră de circulație existentă, fiind de cat. A III-a, colectoare.

Terenul reglementat urbanistic prin PUD, înscris în **CF nr. 125777** este accesibil doar prin intermediul unei alei de tip shared space, cu ampriza de 3.50m + 1.20m, aflată pe proprietatea adiacentă identificată prin **CF nr. 114768**. Această parcelă beneficiază de accesul reglementat pe latura de nord, din str. Ion Arion, conform planșei U-01 încadrare în zonă și U-04 Reglementări urbanistice.

Suprafață ocupată, limite și vecinătăți

Suprafața totală a proprietății înscrisă în **CF nr. 125777** este de **982 mp**, fiind liberă de construcții.



Vecinătăți:

- N: proprietăți private – locuire / servicii
- V: proprietăți private – locuire / activități comerciale
- S: proprietăți private – locuire / activități comerciale
- E: ansamblu locuințe colective – PUD aprobat prin HCL 576 din 19.12.2022

Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Terenul studiat are suprafața măsurată de **982 mp** conform CF nr. 125777 și parcela este liberă de construcții, având suprafața teren viran, conform planșei U03 Plan de situație existent.

Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

În prezent, spațiul ce face obiectul studiului este format dintr-o singură parcelă, cu funcțiune de locuire individuală și semicolectivă, unde se admit locuințe individuale și semicolective cu regim de înălțime P+1+M.

În cadrul sistemului urban al Municipiului Alba-Iulia zona este situată la limita UTR-ului L3A pentru locuințe individuale și semicolective cu regim mic de înălțime, învecinându-se cu UTR MA3 caracterizat de spații de producție și depozitare de tip hale. Zona, în ansamblul ei (dar mai ales partea de locuire) este de tip "dormitor". Această zonă servește drept limită între caracterul arhitectural specific intervențiilor urbane ample, de mari dimensiuni și zonele de locuit individuale, liniștite, unde tipologia de locuire este cea de "cartier dormitor".

Destinația admisă a clădirilor propuse în zonă

Sunt permise construcții care, prin natura lor, nu prejudiciază atât mediul cât și vecinătățile acestora, respectiv locuințe individuale și semicolective cu regim maxim de înălțime P+1+M și anexe gospodărești.

Prin PUD se propun:

Ilustrarea modului de conformare la prescripțiile urbanistice din PUG Alba Iulia, încadrate în **UTR L3A**, în vederea realizării unui spațiu destinat parcarii autovehiculelor locuitorilor complexul de locuințe colective de pe parcela înscrisă în CF nr. 114768., conform planșei U-04 Reglementări urbanistice.

În ceea ce privește ansamblul de locuințe colective, a fost demarat procesul de obținere a autorizației de construire.

Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate

Proprietate privată deținută de Elco Habitat SRL, în suprafața de 982 mp.

Concluzii studiului geotehnic

Conform cu studiul geotehnic.

Accidente în teren:

Terenul este plan, fără accidente de teren.

Adâncimea apei subterane

Conform cu studiul geotehnic.

Parametrii seismici caracteristici zonei:

Conform Normativ P100-1/2013, coeficient $a_g=0.10g$, $T_c = 0,7$ sec

Analiza fondului construit existent (înălțime, structură, stare, etc)

Parcela este situată în partea de est a intravilanului Mun. Alba-Iulia, în proximitatea magistralei de Cale Ferată Turda – Sebeș.

Parcela este caracterizată de un fond construit periferic, modest, specific gospodăriilor rurale.

Funcțional, zona prezintă confluența a două utilizări funcționale, reglementate urbanistic în **UTR L3A** și **UTR MA3**. Astfel, arealul prezintă lotizări și locuințe individuale, în coexistență cu spații de producție, depozitare sau manufactură localizate în hale.



Regimul de înălțime al clădirilor este redus, cu variațiuni între P, P+1 sau P+M.
Parcelarul este de tip periferic, rural, cu geometri cu front îngust și adâncime mare.

Echiparea edilitară existentă

Asigurarea utilităților pentru zona de parcare: energie electrică și canalizare pluvială se realizează prin extinderea rețelelor existente în zona str. Ion Arion sau conectarea cu cele care vor deservi ansamblul de locuințe colective de pe imobilul identificat prin CF nr. 114768.

Capitolul 4. REGLEMENTĂRI URBANISTICE

Obiective propuse prin tema-program faza PUD

- Realizarea accesurilor în parcare și amenajarea parcarilor: **32** de parcuri electrice;
- Realizare împrejmuirii perimetrare a proprietății, cu excepția laturii de est, necesară accesului;
- Racordarea zonei de parcare la rețelele edilitare / echipamentele publice existente în zonă;
- Amenajarea spațiilor verzi private din incintă, prin tratarea specială din punctul de vedere al vegetației acestora;
- Respectarea reglementărilor urbanistice conform RLU aferent PUG Alba Iulia: procentul de spații verzi – minimum 30% din suprafața parcelei – UTR L3A;

Terenul identificat prin CF nr. 125777 va fi amenajat cu 32 de locuri de parcare, alei carosabile de acces și zone de spațiu verde, plantate cu vegetație, arbori și arbuști, specifici zonei, în vederea reducerii efectului de insulă de căldură. Nu se vor realiza construcții.

Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Nu se vor realiza construcții de niciun fel.

Se propune amenajarea unei platforme de parcare pentru 32 de autovehicule, cu montarea stațiilor individuale de încărcare.

Amenajările vizează și realizarea unor zone verzi, înierbat și plantate cu arbuști și arbori din specii specifice locale, în scopul asigurării unui microclimat sănătos și a reducerii efectului de insulă de căldură urbană.

Se prevăd câte minimum un arbore la 4 locuri de parcare și 32 de aruști.

Suprafața de spațiu verde însumează 304mp – 31% din suprafața parcelei, conform planșei U-04 Reglementări urbanistice.

Perimetral, pe laturile N, V și S parcela va fi împrejmuită. Latura de E va rămâne neîmprejmuită și accesibilă auto și pietonal.

Capacitatea, suprafața desfășurată

- S totală teren conform CF = 982,00 mp
- S destinată parcarilor / circulațiilor auto și pietonale (asfalt) = 677,67
- S destinată spațiilor verzi = 304,33 – 31%
- Nr. parcuri electrice = 32

POT admis = 40%	POT existent = 0,00%	POT atins = 0,00%
CUT admis = 0,4	CUT existent = 0,00	CUT atins = 0,00

Distanțe minime între parcare amenajată la sol și construcțiile vecine

- N: 27m locuință / anexe
- V: >100m
- S: 25m locuință / anexe
- E: 6.67m imobil rezidențial



Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

Se vor respecta reglementările urbanistice conform RLU aferent PUG Alba Iulia aprobat cu HCL 158/2014. Spațiile verzi vor reprezenta 31% din totalul spațiilor propuse, în raport cu suprafața de 982mp. Amenajarea peisajeră va presupune plantarea de arbori și arbuști, specifici zona, într-un număr corespunzător pentru asigurarea unui microclimat adecvat și pentru a reduce efectul de insulă de căldură.

Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente

Nu se propun construcții.

Principii de intervenție asupra construcțiilor existente

Nu este cazul.

Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

Accesul către zona de parcuri, identificată prin CF nr. 125777 se realizează prin parcela adiacentă, identificată cu CF nr. 114768, respectiv prin aleile de incintă, cu sens unic și profil 3.50m carosabil + 1.20m pietonal, conform planșei U-04 Reglementări urbanistice.

Raportat la numărul de parcuri de pe ambele parcele, se respectă normele din HCL-ul de parcuri al Municipiului Alba-Iulia nr. 451 din 2021, anexa 1.

Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural

Amenajarea de spații verzi în procent liber de 31%, înierbate, plantate cu arbori și arbuști, pentru un microclimat adecvat.

Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta

Nu este cazul.

Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuării poluării (după caz)

Spațiile verzi vor reprezenta 31% din totalul spațiilor propuse, în raport cu suprafața de 982mp.

Suprafața de spațiu verde amenajat prin înierbare și plantare de arbori și arbuști specifici zonei, vor ameliora impactul vizual al parcarilor și vor contribui la microclimatul adecvat.

Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului

Nu este cazul.

Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Este de menționat că după terminarea lucrărilor de șantier, terenul liber se va aduce la calitatea inițială de sol fertil prin transportarea deșeurilor de șantier la o zonă de depozitare autorizată.

Profiluri transversale caracteristice

- Profilele transversale ale aleilor de incintă care asigură accesul pe platforma de parcare vor avea ampriza de 3.50m carosabil + 1.20m pietonal.
- Aleile se vor racorda la platforma de parcare, care va avea zona de manevră cu lățimea de min. 6.00m, respectiv locurile de parcare cu lățime standard de 2.50x5.00m, conform planșei U-04 Reglementări urbanistice.

Lucrări necesare de sistematizare verticală

Pe terenul amenajat cu parcare nu vor fi necesare lucrări semnificate de sistematizare verticală. Cota platformei destinată parcarii va fi racordată la aleile de incintă de pe parcela vecină.

Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, POT și CUT)

Nu este cazul.



Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri)

Asigurarea utilităților pe parcelă identificată prin CF nr. 125777 se realizează prin extinderea rețelelor existente pe parcela cu C.F. nr. 114768, pentru energie electrică și canalizare menajeră (inclusiv separator de hidrocarburi).

Bilant teritorial, în limita amplasamentului CF nr. 125777 (existente și propus)

Funcțiune	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Suprafata construita existenta	0,00	0,00	0,00	0,00
Suprafata construita propusa	0,00	0,00	0,00	0,00
Suprafete carosabile / parcare / pietonal	0,00	0,00	677,67	69,01
Platforme	0,00	0,00	0,00	0,00
Spatii verzi amenajate	982,00	100,00	304,33	30,99
TOTAL	982,00	100,0	982,00	100,00

Capitolul 5. CONCLUZII

- Asigură 32 de locuri de parcare cu încărcare electrică.
- Asigură 31% spațiu verde amenajat.
- Prezentul PUD relevă compatibilitatea funcțiunii propuse cu zona și cadrul existent și faptul că amplasarea acestui obiectiv nu creează servituți pentru dezvoltarea urbanistică viitoare
- Respectă reglementările din PUG Alba-Iulia.

Observație: Prezentul memoriu de prezentare a fost întocmit conform Conținutului Cadru al PUD aferent ORDIN GM 009-2000 – „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic de detaliu.

Totodată s-au avut în vedere prevederile HCL Alba Iulia nr. 451/2021 – anexa 1, respectiv Legea 372/13.12.2005

Data:
august, 2026



Întocmit,
arh. Turcu Adrian