



SC ARHIMAR PROIECT SRL

loc. Alba Iulia, str. Nazareth IIIit, nr. 59, jud. Alba

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013

telefon: 0721 328 653

e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 440/2025

PROIECT NR. 440/2025

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

**ELABORARE DTAC PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE
COLECTIVE CU DOTARI SI SERVICII MEDICALE, CREARE
LOCURI DE PARCARE SUPLIMENTARE CF - 119245,
TOTEM PUBLICITAR SI IMPREJMUIRE
Mun. Alba Iulia, B-dul Republicii, nr. 4, Jud. Alba**

BENEFICIAR: MICLEA CARLOS VICENZO

PROIECTANT: SC ARHIMAR PROIECT SRL

Data: NOIEMBRIE 2025



SC ARHIMAR PROIECT SRL

loc. Alba Iulia, str. Nazareth IIIit, nr. 59, jud. Alba

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013

telefon: 0721 328 653

e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 440/2025

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. INCADRARE IN ZONA 1:5 000, 1:5 000
1. SITUATIA EXISTENTA 1: 500
2. REGLEMENTARI URBANISTICE 1:500
3. REGLEMENTARI EDILITARE 1:500
4. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA 1:500
5. REPREZENTARE VOLUMETRICA

Se anexeaza:

- CERTIFICAT URBANISM
- DOCUMENTATIE TOPOGRAFICA
- EXTRAS CF.

INTOCMIT
arh. MIREA IULIAN



SC ARHIMAR PROIECT SRL

loc. Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013
telefon: 0721 328 653
e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 440/2025

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

- Denumire proiect: **ELABORARE D.T.A.C. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI SI SERVICII MEDICALE, CREARE LOCURI DE PARCARE SUPLIMENTARE CF - 119245, TOTEM PUBLICITAR SI IMPREJMUIRE**
- Adresa obiectiv: **Mun. Alba Iulia, B-dul Republicii nr. 4, Jud. Alba**
- Proiect numar: **440/2025**
- Beneficiar: **MICLEA CARLOS VICENZO**
- Proiectant: **SC ARHIMAR PROIECT SRL**
- Data elaborarii: **NOIEMBRIE 2025**

1.2 OBIECTUL LUCRARI

Prin tema de proiectare întocmită de către beneficiar, se dorește:

- Construirea unui imobil de locuințe colective cu dotări și servicii medicale pe lotul studiat în suprafața de 3136 mp, conf. CF 124853 (nr. postal 4, B-dul. Republicii), imobilul va avea regimul de înălțime propus P+3, dotări - servicii medicale la parter și etaj 1 și locuire la etaj 2 și 3.
- Racordarea la utilități, studierea aleilor, parcarilor, loc de joacă, aliniamentelor laterale, față și spate și a POT și CUT.

Terenul pe care se dorește construirea obiectivelor propuse se afla în proprietatea persoanelor fizice: POPA DOINA - ELENA, MICLEA IOANA CAMELIA, MICLEA CARLOS VICENZO

C.F. nr. 124853, nr. cadastral 124853

S parcela = 3136.00 mp, și se afla în intravilanul Mun. Alba Iulia, B-dul Republicii, nr. 4.

NECESITATEA SI OPORTUNITATEA INVESTITIEI

Oportunitatea întocmirii acestui Plan Urbanistic de Detaliu a fost determinată de intenția beneficiarului de a construi un imobil de locuințe colective cu dotări și servicii medicale pe lotul studiat în actualul PUD și de necesitatea studierii și reglementării posibilităților de amplasare al acestuia în teren. Regimul de înălțime propus pentru locuințele colective cu dotări și servicii medicale este P+3, iar suprafața construită totală este de 419.55 mp.

Se vor studia accese, circulații în incinte, parcare, aliniamente laterale, etc

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

2. INCADRARE IN ZONA:

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE:

Alba Iulia, B-dul Republicii, nr. 4, jud. Alba

Conform datelor preluate din PUG și CU, suprafața parcelei este 3136,00 mp și se afla în intravilan parțial în **UTR – MA3, ZONA MIXTA SITUATA IN AFARA ARIEI PROTEJATE** -



SC ARHIMAR PROIECT SRL

loc. Alba Iulia, str. Nazareth III, nr. 59, jud. Alba
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013
telefon: 0721 328 653
e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 440/2025

SUBZONA MIXTA CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU, DISCONTINUU SAU PUNCTUAL SI INALTIMI MAXIME DE P+3 NIVELURI (2330,80 mp) si partial in UTR L2 - subzona locuintelor colective medii cu P+4-5 niveluri (805,20 mp).

Conform planului de incadrare in zona se evidentiaza pozitia amplasamentului in intravilanul Mun. Alba Iulia.

Conform datelor preluate din documentatia topografica, terenul in suprafata de 3136,00 mp este situat pe B-dul Republicii, nr. 4, jud. Alba. Strada de acces existenta (B-dul Republicii) are un profil variabil de 21.30 m, covor asfaltic carosabil auto si piste de biciclete si dale din beton pentru trotuare.

Terenul studiat are cat. de folosinta: curti constructii (1 683 mp), arabil (135,00 mp), faneata (1318,00 mp), cu front la B-dul Republicii de 149,62 m, adancime de 37,80 m, imprejmuit pe latura sudica.

Retele edilitare existente in zona:

- Energie electrica
- Retea gaz metan
- Retea apa potabila si canalizare

2.2 CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII ELABORATE CONCOMITENT CU PUD

- in zona au mai fost doc. de urbanism finalizate : Elaborare PUZ modificare reglementari urbanistice aprobate cu HCL 296, art. 9/27.09.2019, Alba Iulia, bd. Republicii, nr. 6, aprobat cu HCL nr. 353, din data 22 decembrie 2020.

3. SITUATIA EXISTENTA

a) AMPLASAMENT:

Intravilan, Alba Iulia, B-dul Republicii, nr. 4, jud. Alba.

3.1 ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATIE:

Accesul se face din B-dul Republicii, strada de acces existenta, are un profil variabil de 21.30 m, covor asfaltic carosabil auto si piste de biciclete si dale din beton pentru trotuare.

Sa efectuat o ridicare topografica pentru delimitarea terenurilor, a terenurilor invecinate si a accesului pe parcela.

3.2 SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE SI VECINATATI:

Terenul studiat este liber de constructii si are o forma neregulata.

S teren liber = 3136.00 mp, (categorie de folosinta: curti constructii, arabil, faneata)

Pe teren nu exista constructii.

Teren idetificat prin CF 124853 (teren forma neregulata):

- limita proprietate nord – Bdul. Republicii (CF 107275)
- limita proprietate est – Domeniul Public (CF 125096), domeniul public (CF 101002)
- limita proprietate sud – proprietate privata (CF 119410), domeniul public (CF 101002)
- limita proprietate vest – proprietate privata (CF 119410)



SC ARHIMAR PROIECT SRL

loc. Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013
telefon: 0721 328 653
e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 440/2025

3.3 SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUIE/LIBERE:

Suprafata libera = 3136.00 mp.

3.4 CARACTERUL ZONEI, ASPECT ARHITECTURAL URBANISTIC:

UTR MA3, ZONA MIXTA SITUATA IN AFARA ARIEI PROTEJATE - SUBZONA MIXTA CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU, DISCONTINUU SAU PUNCTUAL SI INALTIMI MAXIME DE P+3 NIVELURI si UTR L2 - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII CU P+4-5 NIVELURI.

Zona este caracterizata prin existenta urmatoarelor functiuni: **Locuinte colective, servicii, comert, alte tipuri de servicii inclusiv sport agrement si locuinte individuale.**

3.5 DESTINATIA CLADIRILOR:

In zona = locuinte colective cu spatii comerciale si dotari servicii medicale la parter si constructii cu functiune de servicii, agrement si sport.

3.6 TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR CU PRECIZAREA SUPRAFETELOR OCUPATE:

In zona:

Predominant proprietate particulara a persoanelor fizice sau juridice, in insertie cu proprietate publica.

Parcela studziata:

C.F. nr. 124853, nr. cadastral 124853

S parcela = 3136.00 mp, se afla in intravilanul Mun. Alba Iulia, B-dul. Republicii, nr. 4

Folosinta actuala a terenului studiat: Curti constructii, arabil, faneata.

3.7 CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDITIILE DE FUNDARE:

Municipiul Alba Iulia, inclusiv terenul studiat, se situeaza la limita sud-vestica a marii unitati geotectonice denumita Bazinul (Depresiunea) Transilvaniei. Acesta a luat nastere in timpul miscarilor geotectonice din faza Iaramica (sfarsitul mezozoicului) ca urmare a prabusirii fundamentului din interiorul arcului carpatic. In timpul neozoicului bazinul functioneaza ca o zona de subsidenta care permite acumularea unei serii sedimentare groase cu o constitutie litologica relativ uniforma. Subasmentul de suprafata este construit din depozite neogen superioare (argile marnoase, nisipuri gresificate).

Perioada cuaternara isi aduce aportul prin depunerea – discordanta – a sedimentelor aluvio-deluvio-proluviale cu o granuloclasare verticala de la bolovanisuri si pietrisuri (in baza) pana la prafuri si argile – la partea superioara a depozitelor de terasa.

Conform prevederilor Codului P100-1/2013 privind zonarea teritoriului perimetrul cercetat se inscrie din punct de vedere al valorilor de varf ale acceleratiei terenului cu valori **ag=0,10g si Tc=0,7 sec.**

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

3.8 ACCIDENTE DE TEREN (BECIURI HRUBE SI UMPLUTURI) CU PRECIZAREA POZITIEI ACESTORA:

Nu s-au evidentiat in urma cercetarilor facute la fata locului.



SC ARHIMAR PROIECT SRL

loc. Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013
telefon: 0721 328 653
e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 440/2025

3.9 ADANCIMEA APEI SUBTERANE:

Principalul curs de apa din zona este raul Mures care drenand toate apele din regiune prin intermediul principalilor afluenti permanenti sau semipermanenti (torentiali).

Apa subterana sub forma de panza freatica captiva poate fi interceptata in aluviunile detritice grosiere la adancime variabila de la -5.50 m, la -6.00 m, in functie de configuratia reliefului subteran al fundamentului terciar.

3.10 PARAMETRII SEISMICI:

Conform normativului P100/2005, privind zonarea teritoriului, perimetrul cercetat se inscrie d.p.d.v. al valorilor de varf ale acceleratiei terenului cu valori $a_g = 0.10$ si $T_c = 0.7$ sec.

3.11 ANALIZA FRONTULUI CONSTRUIT:

In zona = locuinte colective, constructii pentru servicii medicale, comert, alte tipuri de servicii inclusiv sport agrement si locuinte individuale.

3.12 ECHIPARE EXISTENTA:

In zona exista toate retelele edilitare:

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

4. REGLEMENTARI

4.1 OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA:

Pe terenul liber de constructii, beneficiarul intenționează să edifice o clădire cu regim de înălțime P+3, destinată locuințelor colective, care va include spații pentru dotări și servicii medicale la parter și etajul 1, iar la etajele 2 și 3 vor fi amenajate locuințe colective. Scopul principal al prezentului PUD este stabilirea reglementărilor privind amplasarea construcției pe teren, în raport cu limitele laterale, limita din spate și aliniamentul la stradă.

Imobilul propus pe lot (CF 124853) va avea:

- a. dimensiuni maxime de 29,80 m x 15,20 m
- b. regim de înălțime: P+3
- c. Structura va fi compusă din fundații continue din beton monolit, elevații din beton simplu și beton armat, iar suprastructura va fi realizată din cadre de beton armat, cu închideri din zidărie de cărămidă. Clădirea va avea planșee din beton armat și acoperiș tip terasă, care poate fi circulabilă sau necirculabilă.

Imprejmuirea propusa:

Terenul va fi imprejmuit pe limitele laterale si posterioara ale terenului si va fi cu fundatii din beton si panouri din plasa bordurata.

4.2 FUNCȚIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR

CONFORM P.U.G. MUN. ALBA IULIA

- ✓ UTR pentru zona studiata este partial – MA3, ZONA MIXTA SITUATA IN AFARA ARIEI PROTEJATE - SUBZONA MIXTA CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU,



SC ARHIMAR PROIECT SRL

loc. Alba Iulia, str. Nazareth IIII, nr. 59, jud. Alba
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013
telefon: 0721 328 653
e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 440/2025

DISCOTINUU SAU PUNCTUAL SI INALTIMI MAXIME DE P+3 NIVELURI (2330,80 mp)

- functiuni principale – locuinte colective
 - Instituții, servicii și echipamente publice;
 - Sediile unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi: proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
 - Lăcașuri de cult;
 - Servicii sociale, colective și personale;
 - Comerț cu amănuntul;
 - Depozitare de tip mic-gros;
 - Hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
 - Restaurante, cofetării, cafenele etc.;
 - Loisir și sport în spații acoperite;
 - Parcaje publice;
 - Locuințe cu partiuri obișnuite și locuințe cu partiuri speciale, care pot include spații pentru profesii libere;
 - Grupări de funcțiuni admise constituind centre de cartier;
 - Amenajări pietonale — piațete, scuaruri.
 - functiuni complementare compatibile zonei mixte.
- ✓ **si partial in UTR L2 - subzona locuintelor colective medii cu P+4-5 niveluri (805,20 mp).**
- functiuni principale – locuinte colective
 - constructii aferente echiparii tehnico-edilitare
 - amenajari aferente echiparii tehnico-edilitare
 - amenajari aferente locuintelor : cai de acces carosabile si pietonale, parcaje ,garaje , spatii plantate, locuri de joaca pentru copii ,amenajari de sport pentru tineret .

Functional obiectivele propuse se incadreaza in prevederile PUG aprobat cu HCL 158/ 2014, mentionandu-se utilizările permise, respectiv:

- locuinte colective in regim de construire izolat cuplat insiruit cu P+3E
- regim de inaltime P+3
- POT max. Adm. = 70%
- CUT max. Adm. = 2.0mp.ADC/mp.teren cu exceptia functiunilor publice

Amplasarea fata de aliniament:

Imobilul locuintelor colective propus pe lotul cu nr CF 124853 se vor amplasa retras fata de aliniament - limita de proprietate B-dul Republicii (Nord), cu **min. 2.00 m.**

Retragerile obiectivelor fata de limitele laterale si posterioara a parcelei.

Suprafata edificabila propusa pe lotul cu nr CF 124853

- fata de limita de proprietate catre **Sud** (CF 101002) retragere posterioara cu minim **5.00 m.**



SC ARHIMAR PROIECT SRL

loc. Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013
telefon: 0721 328 653
e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 440/2025

- fata de limita de proprietate catre **Vest** (CF 125096) retragere posterioara cu **minim 68.70 m.**
- fata de limita de proprietate catre **Est** (CF 119410) retragere laterala cu **minim 5.00 m.**

Se vor respecta prevederile Cod Civil legate de vizibilitatea catre parcelele vecine si de scurgerile pluviale in incinta parcelei.

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

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

Se propun:

- **Parcari la sol - 22 din care:**
 - **5 locuri de parcare pentru clinica stomatologica din care 2 vor deservi persoanelor cu dizabilitati.**
 - **7 locuri de parcare suplimentare "CORP A", CF 119245**
 - **10 locuri de parcare pentru locuintele colective din care doua vor deservi persoanelor cu dizabilitati.**
- **7 apartamente locuinte colective la etajele 2-3**
- **Zone verzi amenajate peisager/gradini reziliente S = 479,95 mp**
- **Loc de joaca amenajat in incinta**

4.3 CAPACITATE, SUPRAFAȚA DESFAȘURATA

Pentru locuintele colective propuse pe lotul cu nr. Postal 4 (CF 124853):

S construita = 419,55.10 mp, S desfasurata = 1 417.34 mp

POT rezultat = 14,77 %, POT max. adm. = 70%

CUT rezultat = 0.50, CUT max. adm = 2.0

4.4 PRINCIPII DE COMPOZIȚIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI (DISTANTE FATA DE CONSTRUCTIILE EXISTENTE, ACCESE PIETONALE SI AUTO, ACCESE PENTRU UTILAJELE DE STINGERE A INCENDIILOR, ETC)

Obiectivul propus se va incadra in stilul zonei, neintrand in contradictie cu caracterul acesteia, prin respectarea urmatoarelor principii:

- limbajul arhitectural va fi contemporan, cu cromatica deschisa si accente in culori nesaturate.
- se vor utiliza finisaje de calitate
- constructiile anexe vizibile din spatiul public vor fi tratate arhitectural in aceiasi maniera precum constructiile principale si se vor integra compozitional in ansamblu.

Pe parcelele vecine loturilor studiate exista constructii.

Accesul:

Accesul la imobil, atât pentru zona medicală, cât și pentru locuințele colective, se va realiza din B-dul Republicii, pietonal și auto, prin intermediul platformelor și aleilor propuse, conform Planșei nr. 2 – *Reglementări Urbanistice*.



SC ARHIMAR PROIECT SRL

loc. Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013
telefon: 0721 328 653
e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 440/2025

4.5 INTEGRAREA ȘI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCȚII ȘI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE MENȚINUTE

Construcțiile noi se vor integra în caracterul general al zonei. Construcțiile din zona având un aspect clasic din punct de vedere arhitectural, se urmărește crearea unui imobil de calitate superioară, caracterizat de folosirea unui limbaj arhitectural cu finisaje de calitate și exprimarea funcțiunilor interioare în aspectul exterior.

4.6 PRINCIPII DE INTERVENȚIE ASUPRA CLADIRILOR EXISTENTE

Nu este cazul aplicării unor principii deoarece pe amplasamentul studiat nu există construcții existente.

4.7 MODALITAȚI DE ORGANIZARE ȘI REZOLVARE A CIRCULAȚIEI CAROSABILE ȘI PIETONALE

Accesul pietonal și cel carosabil se va asigura direct din B-dul Republicii. Stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei în afara circulațiilor publice. Suprafața platformelor, aleilor auto și pietonale este de 656.80 mp. Se vor amenaja 22 locuri de parcare la sol: 5 locuri de parcare pentru clinica medicală de la parterul și etajul 1 al imobilului propus din care două pentru persoanele cu dizabilități, 10 locuri de parcare pentru locuințele colective din care două pentru persoane cu dizabilități și iar 7 locuri de parcare suplimentare pentru "CORP A", CF 119245 conf. Planșa nr. 2 Reglementări Urbanistice.

Circulația auto este limitată la viteza maximă de 5 km/h în interiorul parcelei.

4.8 PRINCIPII ȘI MODALITAȚI DE INTEGRARE ȘI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL ȘI DE ADAPTARE A SOLUȚIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI

Terenul pe care se vor amplasa locuințele colective nu este plan, iar cadrul natural nu este unul deosebit. Se vor amenaja alei și platforme în incintă cu acces din strada B-dul republicii, atât pietonal, cât și auto.

4.9 CONDIȚII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONA PROTEJATĂ ȘI CONDIȚIONARI IMPUSE DE ACESTA

Asupra imobilului studiat nu este instituit un regim urbanistic special.

Este propusă spre expropriere o suprafață de 296 mp din terenul studiat la B-dul Republicii în favoarea domeniului public al mun. Alba Iulia, conf. Planșei nr. 2 – Reglementări Urbanistice.

În urma analizării documentațiilor tehnice și urbanistice aferente obiectivului de investiții „Descongestionare trafic intrare N-V Municipiul Alba Iulia DN74 – Construire pasaj subteran zona Stadion Unirea, la intersecția Bulevardului Republicii cu Bulevardul Revoluției 1989”, precum și a actelor normative adoptate de autoritatea deliberativă locală, rezultă că imobilul proprietate privată aparținând beneficiarilor este amplasat în zona direct afectată de lucrările necesare realizării pasajului subteran. În consecință, includerea acestuia în coridorul de expropriere este justificată atât din punct de vedere tehnic, cât și din perspectiva interesului public local.

Exproprierea este indispensabilă pentru asigurarea continuității coridorului tehnic, a siguranței circulației și a funcționalității proiectului.



SC ARHIMAR PROIECT SRL

loc. Alba Iulia, str. Nazareth IIII, nr. 59, jud. Alba
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013
telefon: 0721 328 653
e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 440/2025

Procedura este fundamentată pe legislația specifică în materie de expropriere și pe hotărârile autorității deliberative locale.

Proprietarii beneficiază de toate garanțiile prevăzute de lege, inclusiv dreptul la o despăgubire justă, stabilită prin evaluare autorizată.

Procedura de expropriere se desfășoară în conformitate cu:

- **Legea nr. 255/2010** privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare.
- **H.G. nr. 3/2011** pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010.
- **Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Alba Iulia nr. 191/2025** privind aprobarea declanșării procedurii de expropriere și delimitarea coridorului de expropriere.
- **Hotărârea Consiliului Local nr. 252/2025** privind aprobarea listei imobilelor afectate și a fondurilor necesare pentru despăgubiri.

4.10 SOLUȚII PENTRU REABILITARE ECOLOGICA ȘI DIMENSIONAREA POLUĂRII

Activitățile propuse a se desfășura, nu sunt producătoare de substanțe poluante. Deseurile menajere se vor depozita pe o platformă special amenajată conform normelor în vigoare și se vor îndepărta periodic, în baza unui contract de servicii de salubritate cu o firmă abilitată în domeniu.

Suprafața spațiilor verzi în incinta amenajate peisager/gradini reziliante va fi de 479.95 mp, din totalul terenului (CF 124853) de 3136.00 mp.

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca gradini de fatadă;

Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă și de grădina cultivată vor fi înierbate și plantate cu un arbore sau pom fructifer la fiecare 50 mp.

Se propune ca platforma ecologică propusă să fie subterană conform planșa Nr. 2 Reglementări urbanistice.

4.11 PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE ÎN VECINĂTATEA AMPLASAMENTULUI

Nu este cazul.

4.12 SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ȘI DEZVOLTAREA SPAȚIILOR VERZI

Suprafața spațiilor verzi în incinta amenajate peisager/gradini reziliante va fi de 479,95 mp din totalul terenului (CF 124853) de 3136.00 mp

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca gradini de fatadă;

Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore sau pom fructifer la fiecare 50 mp.



SC ARHIMAR PROIECT SRL

loc. Alba Iulia, str. Nazareth III, nr. 59, jud. Alba
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013
telefon: 0721 328 653
e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 440/2025

4.13 PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Se propune mentinerea profilului stradal al B-dul Republicii, variabil de 21.30 m, covor asfaltic carosabil auto si piste de biciclete si dale din beton pentru trotuare prezentat in partea desenhata.

4.14 LUCRARI NECESARE DE SISTEMATIZARE VERTICALA

- SISTEMATIZARE:

Sistematizare verticala a imobilului de locuinte colective propus:

- Cota ± 0.00 a obiectivului va fi considerata cota $+0.00$ cota fata de CTS-ul propus, respectiv $+0.45$ fata de CTS.
- Se va proceda la o sistematizare locala pentru amenajarea platformelor dalate.
- Apele pluviale se vor scurge de pe platforme pe spatiu verde.

4.15 REGIMUL DE CONSTRUIRE (ALINIAREA ȘI ÎNALȚIMEA CONSTRUCȚIILOR, PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENURILOR)

Imobilul de locuinte colective propuse va fi construit in regim de construire izolat, cu regim de inaltime propus **P+3** si **H max. +14.00 m** atic, (**+17.50m volum tehnic al casei liftului**).

CTS = 242.05, CTN = 242.00, Cota = ± 0.00 = 242.50.

ALINIAREA CONSTRUCȚIILOR:

Amplasarea fata de aliniament:

Constructia propusa pe lotul studiat se va amplasa retrasa fata de aliniament - limita de proprietate B-dul Republicii (Nord), cu **min. 2.00 m**.

Retragerile obiectivelor fata de limitele laterale si posterioara a parcelei.

Suprafata edificabila propusa pe lotul cu nr CF 124853

- fata de limita de proprietate catre **Sud** (CF 101002) retragere posterioara cu minim **5.00 m**.
- fata de limita de proprietate catre **Vest** (CF 125096) retragere posterioara cu **minim 68.70 m**.
- fata de limita de proprietate catre **Est** (CF 119410) retragere laterala cu minim **5.00 m**.

Amplasarea propusa respecta OMS 119/2014 actualizat, art. 3.

Pentru locuintele colective propuse pe lotul identificat prin CF 124853 (nr. 4):

POT rezultat = 14,77 %, POT max. adm. = 70%

4.16 COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENURILOR

Pentru locuintele colective propuse pe lotul cu nr CF 124853 (nr. 4):

CUT rezultat = 0.50, CUT max. adm = 2.0

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. existent = 0.00

Conform Certificatului de Urbanism limita maxima a C.U.T. este de 2.0



SC ARHIMAR PROIECT SRL

loc. Alba Iulia, str. Nazareth III, nr. 59, jud. Alba
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013
telefon: 0721 328 653
e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 440/2025

4.17 ASIGURAREA UTILITATILOR (SURSE, REELE, RACORDURI)

Constructia va functiona cu urmatoarele utilitati care sunt in faza de proiectare/executie pentru zona studiata:

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 BILANȚ TERITORIAL:

nr. crt.	DENUMIREA SUPRAFETELOR	UM (mp)	%
1	Total suprafata studiata din care:	3136.00	100
2	Suprafata propusa pentru expropriere	296.00	9.43
3	Suprafata construita	419.55	13.37
4	Suprafata desfasurata	1 417.34	-
5	Suprafata edificabila in etapa a II-a	1284.00	9.43
6	Suprafata alei si platforme in incinta	722.10	20.94
7	Suprafata zone verzi + loc de joaca	479.95	56.23
8	P.O.T. rezultat	14.77%	-
9	C.U.T. rezultat	0.50	-
10	P.O.T. max. adm.	70.00%	-
11	C.U.T. max. adm.	2.00	-

5. CONCLUZII

Obiectivul propus spre realizare este:

Construirea unui corp de locuinte colective cu dotari si servicii medicale pe lotul studiat in actualul PUD si de necesitatea studierii și reglementării posibilităților de amplasare al acestuia în teren. Regimul de înălțime propus pentru locuintele colective cu dotari si servicii medicale este P+3, iar suprafata construită totala este de 419.55 mp, studierea aleilor, a parcarilor, aliniamentelor laterale, fata si spate si a POT si CUT.

Constructia nou propusa va fi realizata pe o structura compusa din fundatii continue din beton monolit, elevații din beton simplu și beton armat, iar suprastructura va fi realizată din cadre de beton armat, cu închideri din zidărie de cărămidă. Clădirea va avea planșee din beton armat și acoperiș tip terasă, care poate fi circulabilă sau necirculabilă.

Respecta prevederile Cod Civil privind vizibilitatea la parcelele invecinate si pluvialele in incinta

Nu constituie factor poluant.

Intocmit:
ARH. IULIAN MIREA



SC ARHIMAR PROIECT SRL

loc. Alba Iulia, str. Nazareth IIIit, nr. 59, jud. Alba

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013

telefon: 0721 328 653

e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 440/2025

Tema de proiectare

Beneficiar: MICLEA CARLOS VICENZO

Obiectivul propus spre realizare este: construirea unui corp de locuinte colective cu dotari si servicii medicale pe lotul studiat in actualul PUD si de necesitatea studierii și reglementării posibilităților de amplasare al acestuia în teren. Regimul de înălțime propus pentru locuintele colective cu dotari si servicii medicale este P+3, iar suprafața construită totala este de 419.55 mp, studierea aleilor, a parcarilor, aliniamentelor laterale, fata si spate si a POT si CUT.

Constructia nou propusa va fi realizata pe o structura compusă din fundații continue din beton monolit, elevații din beton simplu și beton armat, iar suprastructura va fi realizată din cadre de beton armat, cu închideri din zidărie de cărămidă. Clădirea va avea planșee din beton armat și acoperiș tip terasă, care poate fi circulabilă sau necirculabilă.

De asemenea se vor realiza parcare, circulatii auto si pietonale in incinta, loc de joaca.

Intocmit:

MICLEA CARLOS VICENZO