



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta: Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba



ARENCO GROUP SRL

architecture, engineering, construction, real estate

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

**ELABORARE DTAC PENTRU IMOBIL – SEDIU SOCIAL SOCIETATE
COMERCIALA, IMPREJMUIRE, AMENAJARI EXTERIOARE (TERASE, LUCIU DE
APA) SI BRANSAMENTE UTILITATI TEHNICO-EDILITARE**

Titularul si beneficiarul investitiei:
SADA RESIDENCE SRL

Alba Iulia,
Ianuarie 2026

FIȘA PROIECTULUI

DENUMIREA LUCRARI: Plan Urbanistic de Detaliu
"ELABORARE DTAC PENTRU IMOBIL – SEDIU SOCIAL
SOCIETATE COMERCIALA, IMPREJMUIRE, AMENAJARI EXTERIOARE (TERASE, LUCIU
DE APA) SI BRANSAMENTE UTILITATI TEHNICO-EDILITARE"

AMPLASAMENT: Municipiul Alba Iulia, județul Alba
Strada Iliada, nr. 12
CF 110782

BENEFICIAR: SADA RESIDENCE SRL
Mun. Alba Iulia, str. Vladeasa, nr. 21A, jud. Alba

FAZA DE PROIECTARE: Plan Urbanistic de Detaliu
-realizat conform GM 009 - 2000

SPECIALITATEA: Urbanism

PROIECTANT GENERAL: S.C. ARHIMAR PROIECT S.R.L.
str. Republicii, nr. 6, ap. 2, Alba Iulia, jud. Alba

NUMĂR PROIECT: 148/2025

DATA ELABORĂRII: ianuarie 2026



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;
Adresa de corespondenta: Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba



ARENCO GROUP SRL

architecture, engineering, construction, real estate

BORDEROU

PIESE SCRISE :

FIȘA PROIECTULUI

Borderou de piese scrise și desenate
Memoriu justificativ

PIESE DESENATE:

| | |
|---|-----|
| 1. Plan de incadrare in zona..... | U.1 |
| 2. Plan de incadrare în PUG,/PUZ | U.2 |
| 3. Plan situația existentă 1:200..... | U.3 |
| 4. Reglementări urbanistice - 1:200..... | U.4 |
| 5. Reglementari urbanistice - mobilare 1:200..... | U.5 |
| 6. Plan rețele tehnico edilitare 1:200..... | U.6 |
| 7. Regimul juridic 1:200..... | U.7 |
| 8. Analiza foto 1..... | U.8 |



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta: Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba



ARENCO GROUP SRL

architecture, engineering, construction, real estate

CUPRINS

1. Date de recunoastere a documentatiei
2. Incadrare in zona
3. Situatia existenta
4. Reglementari
5. Concluzii



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

tel. 0723673130; e-mail mirea_julian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta: Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba



ARENCO GROUP SRL

architecture, engineering, construction, real estate

1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea proiectului: "ELABORARE DTAC PENTRU IMOBIL – SEDIU SOCIAL SOCIETATE COMERCIALA, IMPREJMUIRE, AMENAJARI EXTERIOARE (TERASE, LUCIU DE APA) SI BRANSAMENTE UTILITATI TEHNICO-EDILITARE"

Initiator: SADA RESIDENCE SRL

Elaborator proiect: S.C ARHIMAR PROIECT S.R.L, cu sediul in Municipiul Alba Iulia, str. Republicii nr. 6, ap. 2, Alba Iulia, judetul Alba;

Data elaborarii: ianuarie 2026

Obiectul lucrarii:

Documentatia s-a realizat la cererea beneficiarului, care, conform certificatului de urbanism nr. 1678 din 04.11.2025, eliberat de Primaria municipiului Alba Iulia, are obligatia de a elabora Plan Urbanistic de Detaliu pentru terenul in studiu.

Obiectul prezentului plan este de a defini, din punct de vedere al reglementarilor urbanistice, cadrul in care se va inscrie construirea unui imobil – sediu social societate comerciala, in municipiul Alba Iulia, str. Iliada, nr. 12.

Planul Urbanistic de Detaliu aprobat este necesar pentru etapa urmatoare, si anume elaborarea Documentatiei Tehnice pentru obtinerea Autorizatiei de Constructie (DTAC), in baza careia beneficiarul urmeaza sa solicite eliberarea autorizatiei de construire.

2. Incadrare in zona

2.1. Concluzii din documentatiile deja elaborate

Terenul pe care se doreste realizarea investiei este situat în intravilanul localitatii Alba Iulia, pe strada Iliada, la nr. 12. Acesta are o forma regulata iar in prezent terenul este liber de constructii.

Prezenta documentatie propune studierea terenului cu suprafata totală de 1175 mp, situat în mun. Alba Iulia, Str. Iliada, Nr. 12, si se afla sub incidenta a zonei de functionare:

UTR - L1 - Zona locuintelor individuale cu confort sporit cu D+P+M sau S+P+1E niveluri, in regim de construire insiruit, cuplat si izolat, situat in afara ariilor protejate.

Terenul studiat are categoria actuala de folosinta vie, neproductiv, conform extrasului C.F. nr. 110782, nr. cad. 110782. Accesul la terenul studiat se face din strada Iliada, latura vistica a parcelei.

Obiectul lucrarii este elaborarea solutiei urbanistice pentru construirea unui imobil – sediu social societate comerciala cu $R_h = D+P$, inclusiv sistematizarea terenului ramas liber de constructii cu alei pietonale, alei carosabile, parcaje si luciu de apa. Constructia propusa respecta tipologia de construire specifică zonei. Restul terenului va fi amenajat cu vegetatie de talie mica si medie, recomandat fiind utilizarea speciilor locale de arbori si arbusti si alte amenajari, dotari si servicii impuse de necesitatile investitiei.

a. Regimul juridic – conform CU

Identificare imobil: Plan de situatie, Plan de incadrare in zona, extras CF. nr. 110782, nr. cad. 110782

Imobil: teren in suprafata măsurata de 1175 mp, situat conform planului de situatie in intravilanul localitatii Alba Iulia;

Drept de proprietate: proprietate privata a persoanelor juridice – SADA RESIDENCE SRL;

Imobilul nu este inclus in listele monumentelor istorice / ale naturii ori in zona de protectie a acestora.



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth III, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta: Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba



ARENCO GROUP SRL

architecture, engineering, construction, real estate

b. Regimul economic – conform CU

Folosinta actuala: vie, neproductiv, S= 1175 mp.

Destinatia stabilită prin documentatiile de urbanism:

L1, PLAN URBANISTIC ZONAL EXTINDERE PERIMETRU INTRAVILAN ALBA IULIA ZONA SEIGAU SCHIT SI ZONA TERASA VIILOR PODEI

UTR – L1 – Zona locuintelor individuale cu confort sporit cu D+P+M sau S+P+1E niveluri, in regim de construire insiruit, cuplat si izolat, situat in afara ariilor protejate.

► Utilizari admise

UTR – L1

- Locuinte individuale cu maxim S+D+P+M / S+P+1E pe parcele cu $S \geq 1000,0$ mp,
- Spatii verzi amenajate
- Parcaje la sol pentru vizitatori

Reglementari fiscale -Reglementari ale administratiei publice centrale si/sau locale cu privire la obligatiile fiscale ale investitorului: zona D de impozitare, anexa 3 la HCL Nr. 415/2019.

c.Regimul tehnic– conform CU

Asupra imobilului nu este instituit un regim urbanistic special.

AMPLASARE CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- clădirile se dispun retrase la 5,0m fata de aliniament; reglementarea se aplica atat constructiilor principale cat si anexelor

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE DE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișa dar nu cu mai puțin de **2.0** metri fata de limita cu orientare nefavorabila si minim 3,00 m fata de limita laterala opusa. In mod exceptional se admite retragerea constructiilor catre limita cu orientare nefavorabila la 1,0 m de hotar daca pe aceasta fatada nu exista ferestre cu vedere si daca intre constructiile de pe parcelele adiacente se asigura o distanta egala cu minim inaltimea la streasina a cladirii celei mai inalte.
- constructiile principale se vor retrage cu minim Hmax față de limita posterioară a parcelei iar aliniamentul posterior pentru cladiri principale se va situa la maxim 30 m de aliniament. Hmax descris la alineatele prezentului articol este Hmax cornisa/streasina paralela (cvasiparalela) cu limita de proprietate respectiva. Pentru acoperisurile cu timpan se va lua in considerare inaltimea maxima a constructiei pe fatada respectiva sau se va intocmi un studiu de insorire. Spre exemplu o retragere de 2,00 m se admite pentru o inaltime la streasina de 4,00 m iar inaltimea maxima la streasina de 8,00 m se poate atinge la minim 4,00 m de limita de proprietate.
- Se admite adosarea anexelor la imprejmuirile opace de pe limitele laterale daca invelitoarea acestora nu depaseste inaltimea imprejmuirii si panta invelitorii e orientata spre curtea proprie; anexele cu inaltimei mai mari (dar nu mai mult de 5,0m) se amplaseaza astfel incat prelungirea



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

tel. 0723673130; e-mail mirea_julian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta: Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba



ARENCO GROUP SRL

architecture, engineering, construction, real estate

planului pantei acoperisului sa cada sub cota maxima a gardului de imprejmuire lateral si/sau posterior.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACEEASI PARCELA

- Pe aceeași parcelă - indiferent de dimensiunea acesteia - nu se poate amplasa decât un singur corp de clădire cu destinația de locuință;
- Cel de al doilea edificabil este admis numai dacă destinația sa este de anexă funcțională Chiosc = Filigorie, magazie sau garaj, nu are mai mult de 5,0 m la coama acoperisului/atic, iar suma suprafețelor construite la nivelul terenului nu depășește POT maxim admis. Distanța dintre corpul principal și anexe va fi mai mare sau egală cu înălțimea la streasina a anexei dar nu mai puțin de 3,0 m.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea maximă a clădirilor peste nivelul terenului va fi maxim S+Ds+P+M sau S+P+1 cu H_{max} cornisa/streasina = **8,0 m de la cota terenului natural**.
- Mansarda semnifică spații utile în volumul unui acoperiș normal, ocupând maxim 60% din suprafața construită a nivelului imediat inferior. Este interzisă falsă mansardare.
- Subsolul nu se consideră spațiu locuibil și nu se introduce în CUT dacă planșeul sau superior se află la maxim 1,00 m peste cota terenului natural;
- Pe terenurile în pantă construcțiile vor urma panta terenului cu ruperi de nivel astfel încât înălțimea construcției măsurată de la cota terenului natural să nu prezinte față de H_{max} diferențe mai mari de $\frac{1}{2}$ etaj (1,5 m).

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă dintr-o circulație publică are asigurat un acces carosabil în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut, reglementat urbanistic, prin una din proprietățile învecinate;

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Se admite Parcarea/Staționarea autovehiculelor numai în interiorul parcelei proprietate, staționarea vehiculelor vizitatorilor este permisă în interiorul parcelelor sau, în mod excepțional, în afara circulațiilor publice, în parcarile special amenajate.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
 - anexe se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
 - se interzice folosirea suprafețelor vitrate reflectante și a peretilor cortina, a azbocimentului și a tablei strălucitoare pentru acoperirea clădirilor și anexelor;
 - se interzice utilizarea acoperișurilor cu învelitori în culori stridente și/sau strălucitoare; materiale recomandate: ceramice; culori recomandate: caramiziu, brun
 - se interzice utilizarea culorilor stridente pentru mai mult de 10% din suprafața fiecărei fațade (accente de culoare la încadrăminte etc)



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta: Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba



ARENCO GROUP SRL

architecture, engineering, construction, real estate

- Se recomanda utilizarea finisajelor cu aspect traditional (lemn, piatra, caramida, tencuieli) in culori naturale (caramiziu, gri, alb, crem) si pastelate.
- Pantele acoperisului vor fi cuprinse intre 30%-60%. Pante mai mari/mai mici se admit numai ca accidente/accente sau la anexe. Acoperirea in terasa este nerecomandata.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice daca acestea exista.
- Pana la executarea retelelor publice de apa-canal se admit solutii individuale cu avizul Agentiei de Protectia Mediului si cu asigurarea posibilitatii de racordare la retele de indata ce acestea se vor executa. In lipsa retelei de distributie gaze naturale se admit solutii alternative de preparare a apei calde si incalzire (cu energie electrica, gaze lichefiate, peleti etc)
- Se va asigura captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice în rețeaua de canalizare pluviala – prin tuburi îngropate sau rigole acoperite pentru protectie;
- Toate cablurile si conductele de alimentare si toate bransamentele vor fi realizate îngropat;
- Se interzice dispunerea aparatelor de racit aerul si a antenelor TV-satelit pe fatada principala sau în alte locuri vizibile din circulațiile publice.
- Se recomanda utilizarea energiei solare ca sursa suplimentara de energie (panouri solare, panouri fotovoltaice)

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulația publica se vor trata ca grădini de fațadă;
- Spațiile neconstruite și neocupate de constructii, accese sau trotuare de gardă vor fi inierbate și plantate cu arbori de talie mare – 1 pom pt fiecare **50 mp** teren liber;
- Pentru mentinerea microclimatului și pentru a evita mineralizarea terenului, suprafata mineralizata nu va putea depasi 35% din suprafata incintei, incluzand locuinta propriuzisa, garajul, chioscul, magazia, eventual piscina descoperita, terasele, aleile si platformele.

ÎMPREJMUIRI

- Gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea maxim **2.20 m** și minim **1.50 m** înălțime, din care soclul opac – $H_{max} = 0.40$ m și vor putea fi dublate de gard viu;
- Gardurile spre limitele separative vor avea înălțimi maxime de **2.50 metri** si vor fi opace sau transparente cu soclul opac maxim 1,00 metru dublate de gard viu sau material translucid.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- POT max= **25%** dar nu mai mult de **400,0 mp**, *indiferent de suprafata terenului*
- **Gradul de mineralizare: 35%** reprezentat de constructia principala, anexe, platforme, alei etc.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

- CUT max = **0,5**, dar nu mai mult de **800,0mp**, *Scd/mp indiferent de suprafata terenului*

GABARIT MAXIM AL CLADIRILOR

- **Lungimea maxima** a fatadei spre strada = **15,0 metri** dar nu mai mult de $\frac{3}{4}$ din lungimea parcelei la strada.
- **Adancimea maxima** a constructiei principale nu va depasi **25,0 metri**.



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta: Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba



ARENCO GROUP SRL

architecture, engineering, construction, real estate

- **Volumul maxim** total al cladirilor de pe o parcela nu va depasi 3500 mc din care cladirea principala va avea maxim 3000mc.

2.2. Concluzii din documentatiile elaborate anterior

Prevederi ale P.U.Z.;

Destinatia imobilului conform PUZ aprobat:

UTR – L1 – Zona locuintelor individuale cu confort sporit cu D+P+M sau S+P+1E niveluri, in regim de construire insiruit, cuplat si izolat, situat in afara ariilor protejate.

Planul Urbanistic de Detaliu este necesar pentru trecerea la elaborarea documentatiei tehnice in baza careia beneficiarul urmeaza sa solicite eliberarea autorizatiei de construire. Elaborarea prezentului Plan Urbanistic de Detaliu presupune o analiza complexa si in perspectiva a problemelor urbanistice ale zonei, avand in vedere prevederile temei de proiectare intocmite cu beneficiarul lucrarii.

Prin realizarea acestei documentatii de urbanism se urmareste:

- aprofundarea si rezolvarea complexa a problemelor functionale, tehnice si estetice ale zonei, avand in vedere mobilarea in perspectiva;
- amenajarea terenului din punct de vedere urbanistic, tinand cont de conditiile cadrului natural si construit existent;

3. Situatia existenta

3.1. Accesibilitate la caile de comunicatie

Prezenta documentatie propune studierea terenului cu suprafata de 1175 mp, situat în Alba Iulia, jud. Alba, str. Iliada, nr. 12. Accesul la parcela se face din str. Iliada, latura vistica a parcelei.

3.2. Suprafata ocupata, limite si vecinatati

Terenul în suprafata de 1175mp, are o forma regulata, cu o adancime maxima 32m si cu urmatoarele dimensiuni:

- 32.09 ml – la nord;
- 38.12ml – la est;
- 30.54ml – la sud;
- 40.10 ml – la vest strada Iliada;

Investitia propusa se compune din construirea unui imobil – sediu social societate comerciala, cu regim de inaltime D+P. Amprenta acestui imobil la sol (proiectia la sol) va fi de 293.97mp. Suprafata desfasurata va fi de 343.09mp.

Vecinatatiile terenului studiat

Conform ridicarii topografice vizate de OCPI, terenul studiat are ca vecinatati definite urmatoarele limite:

la nord: - proprietate privata – CF110783

la est: - proprietate privata – CF110780; CF110781

la sud: - domeniu public - strada pietonala

la vest: - domeniu public - strada Iliada



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;
Adresa de corespondenta: Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba



ARENCO GROUP SRL

architecture, engineering, construction, real estate

3.3. Suprafata de teren construita si suprafata de teren liber

Trenul propus are o suprafata de 1175 mp si este liber de constructii.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Din punct de vedere urbanistic, amplasamentul se afla in zona Schit-Seigau, aceasta fiind o zona rezidentiala suburbana care face parte din extinderea intravilanului municipiului Alba Iulia spre partea de vest a orasului. Zona este situata la vest de nucleul construit al orasului, intr-o zona cu potential de dezvoltare si conectare la strazile noi reglementate prin PUZ aprobat prin HCL 195/2013.

Tesutul urban este alcatuit dintr-un sistem parcelar destructurat, acesta urmand sa fie ocupat de locuinte individuale si locuinte colective cat si de functiuni complementare moderate (fara activitati industriale sau comerciale care ar putea genera trafic intens sau disconfort locatarilor).

In ceea ce priveste arhitectura, constructiile din arealul de studiu vor predominant rezidentiale, de o densitate redusa cu regim de inaltime moderat, respectand recomandari privind materialele din PUZ aprobat prin HCL 195/2013, menite sa asigure o unitate arhitecturala si o imagine urbana de calitate, balansand nevoia de dezvoltare cu protectia mediului construit si natural.

3.5. Destinatia cladirilor

Se doreste construirea unui imobil – sediu social societate comerciala, conform certificatului de urbanism nr.1678 din 04.11.2025. Suprafetele utile ale incaperilor vor fi dimensionate conform unui proiect de arhitectura avizat si aprobat conform legii.

3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate

Parcela in suprafata de 1175mp care face obiectul PUD-ului se afla in proprietatea privata a persoanelor juridice, SADA RESIDENCE SRL.

Aceasta se invecineaza cu alte proprietati private pe laturile de nord, si est, pe latura de sud invecinandu-se cu domeniul public, reglementat prin PUZ, respectiv strada pietonala, iar pe latura de vest cu domeniul public, reglementat prin PUZ, respectiv cu strada Iliada.

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare

Forma terenului prezentata in planul de situatie, este regulata. Terenul este compus dintr-o parcela inregistrata in cartea funciara cu CF 110782, nr. Cad. 110782, vie, neproductiv - teren in suprafata de 1175mp. Din punct de vedere topografic terenul are o panta naturala pronuntata, cu diferente de nivel semnificative intre limitele sale. Au fost efectuate masuratori topografice in vederea delimitarii proprietatii atat ca limita cat si pentru determinarea cotelor de nivel necesare lucrarilor de trasare a constructiei propuse.

Clima

Clima localitatii Alba Iulia, jud. Alba este de tip temperat-continental.

Geologie și seismicitate

Strat de fundare

Stratul superficial constituit local din argile prăfoase și sau argile nisipoase, cu carbonati(concretiuni marunte si/sau venule), brun roscate, plastic vartoase.



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta: Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba



ARENCO GROUP SRL

architecture, engineering, construction, real estate

Adâncimea de fundare

Se va preciza de către proiectantul de rezistență, din considerații constructive și/sau de sistematizare verticală; din punct de vedere geotehnic se impune realizarea unei adâncimi de fundare de cca. 0.90-1.00 de la nivelul Ts/Tn actual .

Capacitatea portanta

In conformitate cu prevederile STAS 3300/2-85 se precizează valoarea presiunii convenționale de bază (specifica pentru lățimi de fundare $B = 1.00\text{m}$ și adâncimi de fundare $D = 2.00\text{m}$) : $P_{conv.} = 330\text{kPa}$ - proiectantul structurist urmând a efectua corecțiile (C_b) și (C_d) pentru lățimi de fundare (B) și adâncimi de fundare (D) diferite de 1.00 și, respectiv, 2.00m - corecții impuse de STAS-ul anterior amintit (anexa B).

3.8. Accidente de teren(beciuri, hrube și umpluturi) cu precizarea poziției acestora

Nu este cazul.

3.9. Adâncimea apei subterane

Apele subterane

Cel mai important curs de apă din zonă este râul MURES care, împreună cu râurile AMPOI și Sebeș (Alba Iulia - se definește ca " nod hidrografic") și cu o serie de alți afluenți (vai minore, unele chiar necadastrate) drenează întreaga rețea hidrografică, cu caracter permanent și/sau semipermanent-torențial.

În zona amplasamentului apele subterane prezintă un spectru hidrodinamic mai capricios, organizându-se ca acumulări freatice locale, cantonate fiind în masa aluviunilor mai grosiere, specifice umerilor de terasa medie - superioară și/sau în baza deluviilor de panta, la contactul lor cu roca de bază, cvasi-impermeabilă, la adâncimi relativ mari de peste 10-15/00m. Aceste ape subterane în general nu prezintă față de elementele de beton și/sau beton armat ale construcțiilor, cu care vin în contact, un posibil caracter agresiv (cu totul sporadic s-au interceptat ape cu agresivitate general acidă și/sau sulfatică de intensitate foarte slabă).

3.10. Parametrii seismici caracteristici zonei

Seismicitate în conformitate cu normativul P100-1/2013 amplasamentul se caracterizează prin $a_g = 0,10g$, și $T_c = 0,7\text{sec}$.

3.11. Analiza fondului construit existent (înaltime, structura, stare)

Tesutul urban este alcătuit dintr-un sistem parcellar destructurat, acesta urmând să fie ocupat de locuințe individuale și locuințe colective cât și de funcțiuni complementare moderate (fără activități industriale sau comerciale care ar putea genera trafic intens sau disconfort locatarilor).

În ceea ce privește arhitectura, construcțiile din arealul de studiu vor predominant rezidențiale, de o densitate redusă cu regim de înaltime moderat, respectând recomandări privind materialele din PUZ aprobat prin HCL 195/2013, menite să asigure o unitate arhitecturală și o imagine urbană de calitate, balansând nevoia de dezvoltare cu protecția mediului construit și natural. Regimul de înaltime reglementat prin PUZ, UTR L1, este de D+P+M sau S+P+1E niveluri, în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat.



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta: Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba



ARENCO GROUP SRL

architecture, engineering, construction, real estate

3.12. Echiparea edilitara

Alimentarea cu apa - se va realiza prin bransare la reseaua publica existenta in zona, respectiv din str. Iliada

Canalizarea – se va realiza prin racordarea la reseaua municipala de canalizare de pe str. Iliada.

Incalzirea - asigurarea confortului termic se va realiza in regim centralizat, privat.

Alimentarea cu energie electrica - alimentarea cu energie electrica se va face prin racordarea la reseaua existenta in proximitatea amplasamentului, respectiv din Str. Iliada.

Alimentarea cu gaze naturale - alimentarea cu gaze naturale se va realiza prin bransare la reseaua publica de pe strada Iliada.

Telecomunicatii - se va realiza prin racordare la reseaua existenta, de pe strada Iliada.

4. Reglementari

4.1. Obiective noi solicitate prin tema-program

Lucrarea P.U.D. pentru " ELABORARE DTAC PENTRU IMOBIL – SEDIU SOCIAL SOCIETATE COMERCIALA, IMPREJMUIRE, AMENAJARI EXTERIOARE (TERASE, LUCIU DE APA) SI BRANSAMENTE UTILITATI TEHNICO-EDILITARE " cu amplasamentul in localitatea Alba Iulia, jud. Alba, str. Iliada, nr. 12, s-a realizat la cererea beneficiarilor SADA RESIDENCE SRL, care are obligatia prezentarii unei documentatii in faza P.U.D.

Respectand obiectivele propuse de catre investitor si optiunile lui privitor la: structura functionala, alcatuirea constructiva si expresia arhitecturala, si tinand seama de particularitatile amplasamentului propunem: - Construirea unui imobil – sediu social societate comerciala, conform temei de proiectare si discutiilor cu beneficiarul de investitie, prezentul studiu urmand sa stabileasca suprafata pentru construirea constructiei si amplasarea acesteia in cadrul parcelei.

Noul obiectiv – imobil – sediu social societate comerciala - va avea o configuratie planimetrica si expresie arhitecturala personalizata in conformitate cu exigentele beneficiarului, dar si in concordanta cu reglementarile conform PUZ aprobat prin HCL 195/2013.

Descrierea detaliata a lucrarilor propuse se va face la urmatoarea faza de proiectare – **DTAC**.

4.2. Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor

Prezenta documentatie propune studierea terenului cu suprafata totala de 1175mp, situat in localitatea Alba Iulia, str. Iliada, nr. 12, judetul Alba. Accesul in incinta, atat pietonal cat si auto, se realizeaza din strada Iliada, latura vistica a parcelei. Terenul este in prezent liber de constructii, propunandu-se o constructie cu $R_h = D+P$ si $Sc = 293.97mp$.

Restul terenului va fi sistematizat si amenajat cu vegetatie de talie mica, recomandat fiind utilizarea speciilor pentru aliniament sau plante ornamentale de arbori și arbusti, alei pietonale, alei carosabile si parcaje, precum si alte amenajari, dotari si servicii impuse de necesitatile investitiei.

Accesul principal in imobil se va realiza din exteriorul incintei prin fatada de vest a cladirii, la nivelul parterului prin intermediul unei terase de acces. Amplasarea și functionalitatea cladirii propuse este in concordanta cu tema de proiectare si nevoile beneficiarului pentru a-si asigura conditiile optime de desfasurare a activitatii propuse.

Retragerile obligatorii sunt conform Codului Civil și normelor PSI în vigoare.

Amplasarea corpului de cladire in interiorul parcelei se face conform plansei cu propunerea: U5 – „REGLEMENTARI URBANISTICE- POSIBILITATE DE MOBILARE” atasata documentatiei.



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta: Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba



ARENCO GROUP SRL

architecture, engineering, construction, real estate

Propunerile de amenajare peisajera si volumetria corpului de arhitectura propus nu obtureaza vizibilitatea unor obiecte de arhitectură, monumente istorice sau obiective naturale.

4.3. Capacitate, suprafata construita si desfasurata

Constructia propusa cu destinatia de imobil – sediu social societate comerciala, va avea o suprafata construita de aproximativ 293.97mp si o suprafata desfasurata de aproximativ 343.09mp.

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

Noua constructie va avea o volumetrie simpla, cu accente verticale si orizontale in fatade.

Distanța propusă fata de constructiile de pe loturile vecine:

De 7.24 m față de limita de proprietate din sud (strada pietonala);

De 10.30 m față de limita de proprietate din est (proprietate privata);

De 2.00 m față de limita de proprietate din nord (proprietate privata);

De 5.47 m față de limita de proprietate din vest (domeniu public strada Iliada)

Accesul pietonal si auto pe parcela se vor realiza din Str. Iliada.

Accesul utilajelor de stingere a incendiilor se va putea realiza din Str. Iliada.

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

Constructia propusa respecta tipologia de construire specifica zonei si arhitectura locala.

4.6. Principii de interventie asupra cladirilor existente

Nu este cazul.

4.7. Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale

Accesul auto si pietonal in interiorul incintei, se va face din Str. Iliada. Accesul principal la constructia propusa se va realiza dinspre fatada de vest a cladirii, la nivelul parterului prin intermediul unei terase de acces.

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

Terenul este amplasat in intravilan, intr-o zona in curs de dezvoltare si un cadru natural dens (paduri, covor vegetal). Din punct de vedere topografic terenul are o panta naturala pronuntata, cu diferente de nivel semnificative intre limitele sale. Prin propunere va rezulta o suprafata de 756.27 mp de spatii verzi, care sa deserveasca parcelei cu CF110782 si care vor reprezenta aproximativ 64.4% din suprafata totala a parcelei.

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

Nu este cazul

4.10. Solutii pentru reabilitare ecologica si dimensionarea poluarii

Impactul interventiei asupra mediului va fi unul mic, reprezentat de aparitia unei constructii noi in zona. Functiunea propusa nu reprezinta o sursa de poluare, constand intr-un imobil cu destinatia sediu social societate comerciala. Interventia propusa prin PUD nu pericliteaza in nici un fel arealul, astfel



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta: Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba



ARENCO GROUP SRL

architecture, engineering, construction, real estate

producerea unor riscuri naturale fiind inexistente. Apele uzate menajere provenite din constructiile propuse vor fi descarcate la reseaua municipala de canalizare de pe strada Iliada.

Atat în cadrul lucrarilor de construire a obiectivului cat si în faza de exploatare, nu sunt folosite sau depozitate materiale care sa prezinte risc de poluare a solului. Materialele folosite în faza de constructie, considerate surse potentiale de poluare a solului, vor fi amplasate in locuri special amenajate pentru a evita chiar si poluarile accidentale ale solului.

Deseurile vor fi periodic colectate pe baza unui contract al beneficiarului cu o societate specializata care deserveste zona. Dupa implementare, proiectul va respecta cerintele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental si vibratiile. Functiunea propusa nu este generatoare de zgomot/vibratii si nu necesita planuri de actiune speciale.

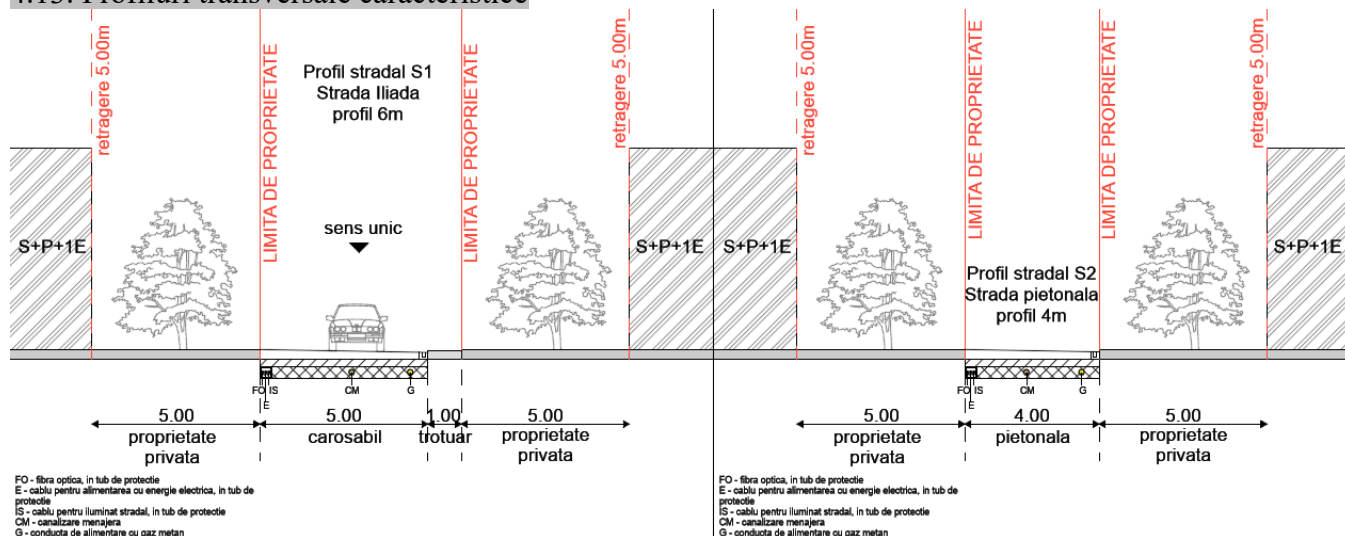
4.11. Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului

Nu este cazul

4.12. Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi

Conform propunerii, parcela va fi ocupată in procent de aproximativ 64.4% de spații verzi amenajate. Pe aceasta suprafata va fi plantat gazon natural cat si arbori si arbusti, dispusi pe toate suprafesele verzi propuse, care vor participa la ameliorarea climatului zonei.

4.13. Profiluri transversale caracteristice



4.14. Lucrări necesare de sistematizare verticala

Se vor face conform proiectului tehnic de arhitectura, care va adapta noua constructie la conditiile de relief prezente in zona studiata.

4.15. Regimul de construire (alinierea si inaltimea constructiilor , procentul de ocupare al terenurilor)

Constructia propusa va fi retrasa fata de limitele de proprietate astfel:

De 7.24 m față de limita de proprietate din sud (strada pietonala);

De 10.30 m față de limita de proprietate din est (proprietate privata);

De 2.00 m față de limita de proprietate din nord (proprietate privata);

**ARHIMAR PROIECT SRL**

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta: Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

**ARENCO GROUP SRL**

architecture, engineering, construction, real estate

De 5.47 m față de limita de proprietate din vest (domeniu public strada Iliada)

4.16. Coeficientul de utilizare al terenurilor

Regim de inaltime: D+P

Hmax atic= +4.00 m la atic fata de cota 0.00;

+4.30 m la atic fata de CTS/CTN;

+7.30 la atic fata de cota -3.30 in partea vestica.

COTA ±0.00 = 314.33

CTA = -0.30 = 314.03

CTA = -3.30 = 310.73

CTN =310.73->314.03

Suprafata construita Sc = 293.97m²;Suprafata desfasurata Sd = 343.09m²;

POT propus (raportat la teren) = 25.0%;

CUT propus (raportat la teren) = 0.29;

4.17. Bilanț teritorial**Bilanț teritorial conform PUD**

| | suprafata (mp) | procent % |
|---------------------------------|----------------|------------|
| Constructie propusa | 293.97 | 25.0 |
| Spatiu verde | 756.27 | 64.4 |
| Alei pavate (auto si pietonale) | 87.68 | 7.5 |
| Ziduri de sprijin | 10.62 | 0.9 |
| Piscina | 28.26 | 2.4 |
| Total | 1175 | 100 |



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta: Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba



ARENCO GROUP SRL

architecture, engineering, construction, real estate

Funcțiunea: IMOBIL - SEDIU SOCIAL SOCIETATE COMERCIALA;

Steren =1175m²

UTR L1 - 1175mp

Regim de inaltime: D+P

Hmax atic= +4.00 m la atic fata de cota 0.00;

+4.30 m la atic fata de CTS/CTN;

+7.30 la atic fata de cota -3.30 in partea vestica.

COTA ±0.00 = 314.33

CTA = -0.30 = 314.03

CTA = -3.30 = 310.73

CTN =310.73->314.03

Suprafata construita Sc= 293.97m²;

Suprafata desfasurata Sd= 343.09m²;

POT propus(raportat la teren)= 25.0%;

CUT propus (raportat la teren)= 0.29;

UTR - L1 - Zona locuintelor individuale cu confort sporit cu D+P+M sau S+P+1E niveluri, in regim de construire insiruit, cuplat si izolat, situat in afara ariilor protejate

P.O.Tmax - 25%

C.U.Tmax - 0.5

Rh max - S+P+1E

4.18. Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri)

Alimentarea cu apa - se va realiza prin bransare la reseaua publica existenta in zona, respectiv din str. Iliada.

Canalizarea – se va realiza prin racordarea la reseaua municipala de canalizare de pe strada Iliada.

Incalzirea - asigurarea confortului termic se va realiza in regim centralizat, privat.

Alimentarea cu energie electrica - alimentarea cu energie electrica se va face prin racordarea la reseaua existenta in proximitatea amplasamentului, respectiv din Str. Iliada.

Alimentarea cu gaze naturale - alimentarea cu gaze naturale se va realiza prin bransare la reseaua Publica de pe strada Iliada.

Telecomunicatii - se va realiza prin racordare la reseaua existenta, de pe strada Iliada.

Salubritate - activitatea nu este generatoare de deseuri periculoase. Conform Hotararii Guvernului Nr. 856 din martie 2002 privind evidenta gestiunii deseurilor si pentru aprobarea listei cuprinzand deseurile, antreprenorul ca generator de deseuri, are obligatia sa tina evidenta lunara a gestiunii acestora, in conformitate cu prevederile Anexei Nr. 1 a acestei H.G., pentru fiecare tip de deșeu. Antreprenorul va încheia un contract cu o firma specializata, care va asigura transportul si tratarea deseurilor in instalatii autorizate sau depozitarea deseurilor in depozite ecologice.



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta: Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba



ARENCO GROUP SRL

architecture, engineering, construction, real estate

5. Concluzii

Prin P.U.D. se dorește construirea unui imobil – sediu social societate comerciala, ce va avea regimul de inaltime D+P si amenajarea terenului ramas liber de constructii cu alei pietonale si spatii verzi amenajate, cu vegetatie de talie medie, recomandat fiind utilizarea speciilor pentru aliniament sau plante ornamentale de arbori și arbusti, precum si realizarea unui spatiu functional și estetic din punct de vedere arhitectural, care sa respecte restrictiile si recomandarile privind materialele prin PUZ aprobat cu HCL 195/2013, avand in vedere integrarea acesteia in zona studiata. Realizarea investitiei va continua tendinta fireasca de dezvoltare a zonei si va contribui pozitiv la cresterea calitativa a aspectului arhitectural si urbanistic al zonei. Solutia propusa nu afecteaza in vreun fel trasaturile specifice ale zonei din care face parte si va duce la imbunatatirea valorii fondului construit.

Planul Urbanistic de Detaliu va fi cuprins in cadrul P.U.G.-ului la actualizarea acestuia, dupa aprobarea P.U.D.-ului in Consiliul Local.

Intocmit,
arh. Mirea Iulian