



**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**

**DEMOLARE PARȚIALĂ CLĂDIRE EXISTENTĂ C1 ȘI EXTINDERE PE ORIZONTALĂ ȘI VERTICALĂ, SCHIMB DE DESTINAȚIE DIN CASĂ ÎN IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE, REALIZARE ÎMPREJMUIRE, REFACERE BRANȘAMENTE UTILITĂȚI TEHNICO-EDILITARE**

Titularul și beneficiarul investiției:  
VV ONE CONSULTING SRL

Alba Iulia,  
Aprilie 2026

### **FIȘA PROIECTULUI**

**DENUMIREA LUCRĂRII:** Plan Urbanistic de Detaliu  
"DEMOLARE PARȚIALĂ CLĂDIRE EXISTENTĂ C1 ȘI EXTINDERE PE ORIZONTALĂ ȘI VERTICALĂ, SCHIMB DE DESTINAȚIE DIN CASĂ ÎN IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE, REALIZARE ÎMPREJMUIRE, REFACERE BRANȘAMENTE UTILITĂȚI TEHNICO-EDILITARE"

**AMPLASAMENT:** Municipiul Alba Iulia, județul Alba  
Strada Tudor Vladimirescu, nr. 22  
CF 109421

**BENEFICIAR:** VV ONE CONSULTING SRL

**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:** 140/2025

**DATA ELABORĂRII:** aprilie 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 încadrare în zonă.....	U.1
2. Plan de încadrare în PUG/PUZ .....	U.2
3. Plan situația existentă 1:200.....	U.3
4. Reglementări urbanistice - 1:200.....	U.4
5. Reglementări urbanistice - mobilare 1:200.....	U.5
6. Reglementări tehnico edilitare 1:200.....	U.6
7. Regimul juridic 1:200.....	U.7
8. Analiza foto.....	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 recunoaștere a documentației
2. Încadrare în zonă
3. Situația existentă
4. Reglementări
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\_iulian@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:** "DEMOLARE PARȚIALĂ CLĂDIRI EXISTENTĂ C1 ȘI EXTINDERE PE ORIZONTALĂ ȘI VERTICALĂ, SCHIMB DE DESTINAȚIE DIN CASĂ ÎN IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE, REALIZARE ÎMPREJMUIRE, REFACERE BRANȘAMENTE UTILITĂȚI TEHNICO-EDILITARE"

**Inițiator:** VV ONE CONSULTING SRL

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

**Data elaborării:** Aprilie 2026

**Obiectul lucrării:**

Documentația s-a realizat la cererea beneficiarului, care, conform certificatului de urbanism nr. 1722 din 12.11.2025, eliberat de Primăria municipiului Alba Iulia, are obligația de a elabora Plan Urbanistic de Detaliu pentru terenul în studiu.

Obiectul prezentului plan este de a defini, din punct de vedere al reglementărilor urbanistice, cadrul în care se va înscrie construirea unui imobil de birouri și locuințe colective, în municipiul Alba Iulia, Tudor Vladimirescu, nr. 22.

Planul Urbanistic de Detaliu aprobat este necesar pentru etapa următoare, și anume elaborarea Documentației Tehnice pentru obținerea Autorizației de Construcție (DTAC), în baza căreia beneficiarul urmează să solicite eliberarea autorizației de construire.

## **2. Încadrare in zona**

### **2.1. Concluzii din documentațiile deja elaborate**

Terenul pe care se dorește realizarea investiției este situat în intravilanul localității Alba Iulia, pe strada Tudor Vladimirescu, la nr. 22. Acesta are o formă neregulată iar în prezent se află o construcție cu Rh Sp+P, construită înainte de anii 1935 situată pe latura de Vest, pe aliniamentul terenului.

Prezenta documentație propune studierea terenului cu suprafața totală de 495 mp, situat în mun. Alba Iulia, Str. Tudor Vladimirescu, Nr. 22, și se află sub incidenta a zonei de funcționare:

**UTR – ZCA2b** – Subzona centrală situată în exteriorul ariei protejate cu regim de construire continuu sau discontinuu, cu Rh max P+12.

Terenul studiat are categoria actuală de folosință curți construcții conform extrasului C.F. nr. 109421, nr. cad. 109421. Accesul la terenul studiat se face din strada Tudor Vladimirescu, latura vestică a parcelei.

Obiectul lucrării este elaborarea soluției urbanistice pentru demolarea parțială a clădirii existente C1 și extinderea pe verticală și orizontală a unui imobil de birouri și locuințe colective cu Rh = P+1+R, inclusiv sistematizarea terenului rămas liber de construcții cu alei pietonale, alei carosabile și parcaje. Construcția propusă respectă tipologia de construire specifică zonei. Restul terenului va fi amenajat cu vegetație de talie mică și medie, recomandată fiind utilizarea speciilor locale de arbori și arbuști, un loc de joacă precum și alte amenajări, dotări și servicii impuse de necesitățile investiției.

### **a. Regimul juridic – conform CU**

**Identificare imobil:** Plan de situație, Plan de încadrare în zonă, extras CF. nr. 109421, nr. cad. 109421

**Imobil:** teren în suprafață măsurată de 495 mp, situat conform planului de situație în intravilanul localității Alba Iulia;

**Drept de proprietate:** proprietate privată a persoanelor juridice – VV ONE CONSULTING SRL;



**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

Imobilul este inclus în listele monumentelor istorice / ale naturii ori în zona de protecție a acestora. Ansamblu situri: Așezare Civilă din preajma castrului roman (canabae) – Municipium Septimium Apulense – Praetorium consularis, AB-I-m-A-00001.02, Zona de protecție a bunului cultural înscris în Lista Patrimoniului Mondial UNESCO.

#### b.Regimul economic – conform CU

**Folosința actuală:** curți construcții, S= 495 mp.

Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism:

CA2b, PLAN URBANISTIC ZONAL,

**UTR – ZCA2b** – Subzona centrală situată în exteriorul ariei protejate cu regim de construire continuu sau discontinuu, cu Rh max P+12.

#### ► Utilizări admise

UTR – ZCA2b

- se admit funcțiuni publice reprezentative de importanță supramunicipală și municipală rezultate în urma procesului de modernizare, regionalizare și descentralizare: birouri regionale ale unor ministere, birouri pentru administrația Regiunii de Dezvoltare Centru, birouri pentru coordonarea dezvoltării zonale și intercomunale și pentru administrația municipală, sedii ale unor organisme internaționale și zonale și altele similare;
- se admit funcțiuni specifice unui centru regional:
- sedii de companii și firme în clădiri specializate pentru birouri (servicii avansate manageriale, tehnice și profesionale pentru întreprinderi);
- servicii financiar-bancare și de asigurări;
- biblioteca-mediateca;
- rețea infostructură, posta și telecomunicații;
- edituri, centre media;
- hoteluri pentru turismul de afaceri și alte spații de recepție;
- spații de expoziții, galerii;
- servicii profesionale, colective și personale, servicii specializate pentru comerț și pentru funcționarea zonei centrale;
- restaurante, cofetării, cafenele, baruri;
- comerț, galerii comerciale, comerț cu obiecte de artă;
- funcțiuni culturale
- locuințe colective și locuințe individuale
- parcaje publice;
- spații verzi, amenajări pietonale – piațete, scuaruri.

**Reglementări fiscale** - Reglementări ale administrației publice centrale și/sau locale cu privire la obligațiile fiscale ale investitorului: zona A de impozitare, anexa 3 la HCL Nr. 415/2019.



**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

c.Regimul tehnic– conform CU

Asupra imobilului este instituit un regim urbanistic special: zona de protecție stația meteo  
CONSTRUCȚII PROPUSE – IMOBIL BIROURI ȘI LOCUINȚE COLECTIVE- *se va amplasa strict pe  
amprenta construcției existente C1, în zona ZCA2b unde este admisă această funcțiune, conform  
reglementărilor din PUG și PUZ aprobat prin HCL 402 din 30/10/2018.*

#### AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform PUD cu următoarele condiționări:

- clădirile se amplasează pe aliniament în cazul în care înălțimea maximă la cornișă nu depășește distanța dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale străzii.
- clădirile care depășesc înălțimea maximă admisibilă vor fi retrase de la aliniament la o distanță egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale străzii din dreptul acesteia dar nu cu mai puțin de 4.0 metri dacă retragerea nu lasă vizibile calcane existente; fac excepție de la această regulă numai situațiile de marcare prin plus de înălțime a intersecțiilor și întoarcerile și racordările de înălțime a clădirilor pe străzile laterale
- clădirile izolate care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative, înscrise în fronturile continue / discontinue, se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanță de maxim 6.0 metri, cu condiția să nu lase vizibile calcane ale clădirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor învecinate;

#### AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE DE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se pot amplasa de preferință izolat dar, de la caz la caz, și în regim continuu sau discontinuu;
- în cazul în care parcela se învecinează cu o clădire care prezintă calcan pe una dintre limitele laterale ale parcelei iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi care necesită lumină naturală, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 4.0 metri;
- se interzice construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta este și linia de separație a subzonei centrale de subzona preponderent rezidențială precum și dacă este limita care separă orice funcțiune de o parcelă rezervată echipamentelor publice sau unei biserici ortodoxe; se admite numai realizarea cu o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 4.0 metri;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișe dar nu mai puțin de 5.0 metri.

#### AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACCEAȘI PARCELĂ

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișe a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 3.0 metri;
- distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre prin care nu se asigură luminarea unor încăperi principale de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală;



## 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

### ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- respectarea în planul aliniamentului a unei înălțimi la cornișe egală cu distanța dintre aliniamente și retragerea volumelor mai înalte la o distanță egală cu diferența, dar nu mai puțin de 4,0 m.;
- în cazul racordării între străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente;

### CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.

### STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- autorizarea construcțiilor de locuințe colective se condiționează de realizarea spațiilor de parcaj-un parcaj/ apartament și a platformelor gospodărești;
- unde se poate, parcajele vor fi realizate cu dale înierbate, având un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare;
- în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanța de maxim 250 metri.

### ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor, reclamelor și elementelor de mobilier urban va fi subordonat exigențelor specifice unui centru cu importanță simbolică și culturală deosebită;
- arhitectura clădirilor va ține seama de caracterul general al zonei și de aspectul clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- se va acorda atenție modului de tratare a fațadelor și acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din Cetate
- termoizolarea și alegerea culorilor pentru fațadele construcțiilor existente se va face numai cu acordul Comisiei de Urbanism;
- se interzic firmele comerciale care modifică aspectul inițial proiectat al fațadei;
- intervențiile asupra clădirilor cu valoare arhitecturală, istorică, ambientală sau memorială, chiar dacă acestea nu sunt clasate, se vor autoriza numai dacă acestea nu afectează valoarea identificată, după caz.

### CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV, a aparatelor de aer condiționat;



**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

- este obligatorie autorizarea echipării tehnico-edilitare în varianta subterană.

#### SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.0 cm.; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu arbori și arbuști decorativi cu rol de protecție fonică și umbrire.
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și trotuare de gardă;
- se va recurge la soluții de înverzire a fațadelor și teraselor precum și la dispunerea pe străzile mineralizate pe trotuarele având peste 3.0 m. a plantațiilor de aliniament sau a jardinierei cu arbuști la intrarea în construcțiile publice și comerciale;
- terenurile rămase libere până la construirea obiectivelor propuse vor fi înierbate;
- fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele gospodărești ale locuințelor colective vor fi împrejmuite cu gard viu;
- nu este obligatoriu a se amenaja locuri de joacă pentru copii în cadrul locuințelor colective, deoarece există un loc de joacă special amenajat în afara zonei de locuit, lângă șanțurile Cetății.

#### ÎMPREJMUIRI

- în fața fronturilor comerciale retrase de la aliniament, indicarea limitelor terenului privat față de trotuare va putea fi realizată prin diferențierea tratării pavajelor față de trotuare și prin plantații, jardiniere, elemente decorative;
- la autorizarea împrejmuirilor, se va cere acordul (nelegalizat) al vecinului pentru recunoașterea limitelor de proprietate;

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

- În afara zonei protejate POT max= 40%

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

- CUT max = 1.2 ADC/mp teren

#### 2.2. Concluzii din documentațiile elaborate anterior

Prevederi ale P.U.Z.;

Destinația imobilului conform PUZ aprobat:

**UTR – ZCA2b** – Subzona centrală situată în exteriorul ariei protejate cu regim de construire continuu sau discontinuu, cu Rh max P+12.

Planul Urbanistic de Detaliu este necesar pentru trecerea la elaborarea documentației tehnice în baza căreia beneficiarul urmează să solicite eliberarea autorizației de construire. Elaborarea prezentului Plan Urbanistic de Detaliu presupune o analiză complexă și în perspectivă a problemelor urbanistice ale zonei, având în vedere prevederile temei de proiectare întocmite cu beneficiarul lucrării.

Prin realizarea acestei documentații de urbanism se urmărește:



## 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

- aprofundarea și rezolvarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice ale zonei, având în vedere mobilarea în perspectivă;
- amenajarea terenului din punct de vedere urbanistic, ținând cont de condițiile cadrului natural și construit existent;

### **3. Situația existentă**

#### **3.1. Accesibilitate la căile de comunicație**

Prezenta documentație propune studierea terenului cu suprafața de 495 mp, situat în Alba Iulia, jud. Alba, str. Tudor Vladimirescu, nr. 22. Accesul la parcelă se face din str. Tudor Vladimirescu, latura vestică a parcelei. Amplasamentul studiat se află la o distanță de aproximativ 500m de Primăria Municipiul Alba Iulia, distanță măsurată pe partea carosabilă.

#### **3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți**

Terenul în suprafață de 495mp, are o formă neregulată, cu o adâncime maximă 21m și cu următoarele dimensiuni:

- 20.93 ml – la nord;
- 27.35ml – la est;
- 16.04ml – la sud;
- 27.35 ml – la vest strada Tudor Vladimirescu;

Investiția propusă se compune din construirea unui imobil de birouri și locuințe colective, cu regim de înălțime P+1+R. Amprenta acestui imobil la sol va fi de 189.76mp. Suprafața desfășurată va fi de 517.51mp.

#### **Vecinătățile terenului studiat**

Conform ridicării topografice vizate de OCPI, terenul studiat are ca vecinătăți definite următoarele limite:

- la nord: - proprietate privată
- la est: - proprietate privată
- la sud: - proprietate privată - stradă privată
- la vest: - domeniu public - strada Tudor Vladimirescu

#### **3.3. Suprafața de teren construită și suprafața de teren liber**

Terenul propus are o suprafață de 495 mp și dispune de o clădire existentă C1 cu o amprentă la sol de 187.90mp.

#### **3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic**

Din punct de vedere urbanistic, amplasamentul se află în zona centrală cuprinzând instituții, servicii și echipamente publice de interes municipal și supramunicipal, dar în exteriorul ariei protejate.

Țesutul urban este alcătuit dintr-un sistem parcellar destructurat, ocupat de locuințe individuale, locuințe colective, sedii de companii cât și complexe comerciale, având un caracter mixt. În ceea ce privește arhitectura, construcțiile din arealul de studiu reprezintă un amestec de arhitectură modernistă și post-comunistă. În urma unor intervenții de modernizare din zonă în ultimii ani au rezultat fațade



## 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

modernizate și inserții de clădiri comerciale cu volumetrie contemporană, cât și modernizarea circulațiilor și spațiilor publice.

### 3.5. Destinația clădirilor

Se dorește demolarea parțială a clădirii existente C1 și construirea unui imobil de birouri și locuințe colective, conform certificatului de urbanism nr.1722 din 12.11.2024. Suprafețele utile ale încăperilor vor fi dimensionate conform unui proiect de arhitectură avizat și aprobat conform legii.

### 3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate

Parcela în suprafață de 495mp care face obiectul PUD-ului se află în proprietatea privată a persoanelor juridice, VV ONE CONSULTING SRL.

Aceasta se învecinează cu alte proprietăți private pe laturile de nord și est, pe latura de sud învecinându-se cu o stradă privată, iar pe latura de vest cu domeniul public de interes municipal, respectiv cu strada Tudor Vladimirescu.

### 3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

Forma terenului prezentată în planul de situație, este neregulată. Terenul este compus dintr-o parcelă înscrisă în cartea funciară cu CF 109421, nr. Cad. 109421, curți construcții - teren în suprafață de 495mp. Din punct de vedere topografic terenul nu prezintă nici o particularitate. Au fost efectuate măsurători topografice în vederea delimitării proprietății atât ca limită cât și pentru determinarea cotelor de nivel necesare lucrărilor de trasare a construcției propuse.

### Clima

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

### Geologie și seismicitate

#### Strat de fundare

Studiul geotehnic nu a fost realizat încă.

#### Adâncimea de fundare

Studiul geotehnic nu a fost realizat încă.

#### Capacitatea portantă

Studiul geotehnic nu a fost realizat încă.

### 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 MUREȘ care, împreună cu râurile AMPOI și Sebeș (Alba Iulia - se definește ca "nod hidrografic") și cu o serie de alți afluenți (vâi 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



**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

umerilor de terasă medie - superioară și/sau în baza deluviilor de pantă, 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 (înălțime, structură, stare)

Țesutul urban este alcătuit dintr-un sistem parcellar destructurat, ocupat de locuințe individuale, locuințe colective, sedii de companii cât și complexe comerciale, având un caracter mixt. În ceea ce privește arhitectura, construcțiile din arealul de studiu reprezintă un amestec de arhitectură modernistă și post-comunistă. Regimul de înălțime preponderent în zonă este de P+1 pentru imobile locuințe individuale, P+5 pentru locuințe colective și P+6/P+9 pentru sedii de companii.

### 3.12. Echiparea edilitară

**Alimentarea cu apă** - se va realiza prin branșare la rețeaua publică existentă în zonă, respectiv din str. Tudor Vladimirescu

**Canalizarea** – se va realiza prin racordarea la rețeaua municipală de canalizare de pe str. Tudor Vladimirescu.

**Încălzirea** - asigurarea confortului termic se va realiza în regim centralizat, privat.

**Alimentarea cu energie electrică** - alimentarea cu energie electrică se va face prin racordarea la rețeaua existentă în proximitatea amplasamentului, respectiv din Str. Tudor Vladimirescu.

**Alimentarea cu gaze naturale** - alimentarea cu gaze naturale se va realiza prin branșare la rețeaua publică de pe strada Tudor Vladimirescu.

**Telecomunicații** - se va realiza prin racordare la rețeaua existentă, de pe strada Tudor Vladimirescu.

## 4. Reglementări

### 4.1. Obiective noi solicitate prin tema-program

Lucrarea P.U.D. pentru "DEMOLARE PARȚIALĂ CLĂDIRE EXISTENTĂ C1 ȘI EXTINDERE PE ORIZONTALĂ ȘI VERTICALĂ, SCHIMB DE DESTINAȚIE DIN CASĂ ÎN IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE, REALIZARE ÎMPREJMUIRE, REFACERE BRANȘAMENTE UTILITĂȚI TEHNICO-EDILITARE" cu amplasamentul în localitatea Alba Iulia, jud. Alba, str. Tudor Vladimirescu, nr. 22, s-a realizat la cererea beneficiarilor VV ONE CONSULTING SRL, care are obligația prezentării unei documentații în faza P.U.D.

Respectând obiectivele propuse de către investitor și opțiunile lui privitor la: structura funcțională, alcătuirea constructivă și expresia arhitecturală, și ținând seama de particularitățile amplasamentului propunem: - Construirea unui imobil birouri și locuințe colective, conform temei de proiectare și discuțiilor cu beneficiarul de investiție, prezentul studiu urmând să stabilească suprafața pentru construirea construcției și amplasarea acesteia în cadrul parcelei.



**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

Noul obiectiv – imobil birouri și locuințe colective - va avea o configurație planimetrică și expresie arhitecturală personalizată în conformitate cu exigențele beneficiarului, dar și în concordanță cu expresia arhitecturală a construcțiilor existente în sit.

Descrierea detaliată a lucrărilor propuse se va face la următoarea fază de proiectare – **DTAC**.

#### 4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Prezenta documentație propune studierea terenului cu suprafața totală de 495mp, situat în localitatea Alba Iulia, str. Tudor Vladimirescu, nr. 22, județul Alba. Accesul în incintă, atât pietonal cât și auto, se realizează din strada Tudor Vladimirescu, latura vestică a parcelei. Pe amplasamentul propus se află o locuința individuală, construită înainte de 1935, propusă spre demolare parțială iar pe conturul clădirii existente se propune realizarea unui imobil de birouri și locuințe colective.

Restul terenului va fi amenajat cu vegetație de talie mică, recomandat fiind utilizarea speciilor pentru aliniament sau plante ornamentale de arbori și arbuști, alei pietonale ocazional carosabile, alei carosabile și parcaje, precum și alte amenajări, dotări și servicii impuse de necesitățile investiției.

Accesul principal în imobil se va realiza din exteriorul incintei prin fațada de nord a clădirii, la nivelul parterului prin intermediul unei terase de acces. Amplasarea și funcționalitatea clădirii propuse este în concordanță cu tema de proiectare și nevoile beneficiarului pentru a-și asigura condițiile optime de desfășurare a activității propuse.

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

Amplasarea corpului de clădire în interiorul parcelei se face conform planșei cu propunerea: U5 – „REGLEMENTĂRI URBANISTICE - POSIBILITATE DE MOBILARE” atașată documentației. Propunerile de amenajare peisajeră și volumetria corpului de arhitectură propus nu obturează vizibilitatea unor obiecte de arhitectură, monumente istorice sau obiective naturale.

#### 4.3. Capacitate, suprafața construită și desfășurată

Construcția propusă cu destinația de imobil birouri și locuințe colective, va avea o suprafață construită de aproximativ 189.76mp și o suprafață desfășurată de aproximativ 517.51 mp, și va avea o capacitate de aproximativ 16 persoane, respectiv 2 birouri și 4 apartamente.

#### 4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe față de construcțiile existente, accese pietonale și auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor, etc)

Noua construcție va avea o volumetrie simplă, cu accente verticale și orizontale în fațade.

##### **Distanța propusă față de construcțiile de pe loturile vecine:**

De 0.34m față de limita de proprietate din sud (stradă privată);

De 3.38m față de limita de proprietate din est (proprietate privată);

De 10.96m față de limita de proprietate din nord (proprietate privată);

De 0.00m m față de limita de proprietate din vest (domeniu public strada Tudor Vladimirescu)

**Accesul pietonal și auto** pe parcelă se vor realiza din Str. Tudor Vladimirescu.

**Accesul utilajelor de stingere a incendiilor** se va putea realiza din Str. Tudor Vladimirescu.

#### 4.5. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute

Construcția propusă respectă tipologia de construire specifică zonei și arhitectura locală.



**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

#### 4.6. Principii de intervenție asupra clădirilor existente

Se propune demolarea parțială a clădirii existente C1. În cadrul demolării, se păstrează parțial placa de b.a. existentă pe sol, în corelare cu situația propusă, cât și parte din pereții existenți din zidărie 35cm de pe latura de Nord, Est și Vest. Aceștia vor fi consolidați și placați integral cu vată bazaltică 15cm pentru asigurarea capacității portante și a performanței la foc, astfel încât să funcționeze ca perete antifoc în baza și cu respectarea scenariului de securitate la incendiu. Toate geamurile propuse pe porțiunea peretelui antifoc, care se află la mai puțin de 6m de locurile de parcare, vor fi dotate cu cortine antifoc EI90-c cu închidere automată în caz de incendiu. Subsolul existent se va anula/desființa prin umpluturi compactate. Se propun doi pereți cu rol antifoc, REI 180, h=2.10m, în jurul parcarii nr.8 alipită clădirii, conform planșei U5. REGLEMENTĂRI URBANISTICE – MOBILARE. De asemenea, pe limita de proprietate de pe latura de Est, se propune o împrejmuire opacă, h=2.10m, cu rol de perete antifoc REI 180.

#### 4.7. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

Accesul auto și pietonal în interiorul incintei, se va face din Str. Tudor Vladimirescu. Circulația interioară de incintă auto va fi restricționată la 20km/h viteză auto. Accesul principal la construcția propusă se va realiza dinspre fațada de nord a clădirii, la nivelul parterului prin intermediul unei terase de acces.

#### 4.8. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei

Terenul este amplasat în intravilan, într-o zonă destul de dens populată și nu prezintă caracteristici deosebite sau valoroase în ceea ce privește cadrul natural. Din punct de vedere topografic terenul nu prezintă nici o particularitate. Prin propunere se va delimita o suprafață de 52.47 mp de spații verzi, care să deservească parcelei cu CF109421 și care vor reprezenta aproximativ 10.60% din suprafața totală a parcelei.

#### 4.9. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta

Nu este cazul.

#### 4.10. Soluții pentru reabilitare ecologică și dimensionarea poluării

Impactul intervenției asupra mediului va fi unul mic, reprezentat de apariția unei construcții noi în zonă. Funcțiunea propusă nu reprezintă o sursă de poluare, constând într-un imobil de birouri și locuințe colective. Intervenția propusă prin PUD nu periclitează în nici un fel arealul, astfel producerea unor riscuri naturale fiind inexistente. Apele uzate menajere provenite din construcțiile propuse vor fi descărcate la rețeaua municipală de canalizare de pe strada Tudor Vladimirescu.

Atât în cadrul lucrărilor de construire a obiectivului cât și în faza de exploatare, nu sunt folosite sau depozitate materiale care să prezinte risc de poluare a solului. Materialele folosite în faza de construcție, considerate surse potențiale de poluare a solului, vor fi amplasate în locuri special amenajate pentru a evita chiar și poluările accidentale ale solului.

Deșeurile vor fi periodic colectate pe baza unui contract al beneficiarului cu o societate specializată care deservește zona. După implementare, proiectul va respecta cerințele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental și vibrațiile. Funcțiunea propusă nu este generatoare de zgomot/vibrații și nu necesită planuri de acțiune speciale.



**ARHIMAR PROIECT SRL**

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

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

tel. 0723673130; e-mail mireaa\_iulian@yahoo.com;

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



**ARENCO GROUP SRL**

architecture, engineering, construction, real estate

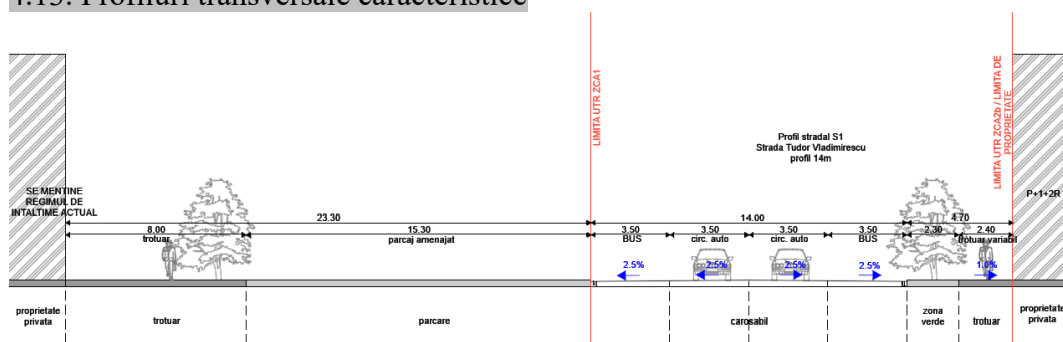
#### 4.11. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului

Nu este cazul.

#### 4.12. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Conform propunerii, parcela va fi ocupată în procent de aproximativ 10.60% de spații verzi amenajate. Pe această suprafață va fi plantat gazon natural cât și arbori și arbuști, dispuși pe toate suprafețele verzi propuse, care vor participa la ameliorarea climatului zonei.

#### 4.13. Profiluri transversale caracteristice



#### 4.14. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Se vor face conform proiectului tehnic de arhitectură, care va adapta noua construcție la condițiile de relief prezente în zona studiată.

#### 4.15. Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare al terenurilor)

Construcția propusă va fi retrasă față de limitele de proprietate astfel:

De 0.34m față de limita de proprietate din sud (stradă privată);

De 3.38m față de limita de proprietate din est (proprietate privată);

De 10.96m față de limita de proprietate din nord (proprietate privată);

De 0.00m față de limita de proprietate din vest (domeniu public strada Tudor Vladimirescu)

#### 4.16. Coeficientul de utilizare al terenurilor

Regim de inaltime: P+1+R

Inaltime maxima constructie:

H = +9.40m la atic fata de cota +0.00;

H = +9.70m la atic fata de CTS.

COTA ±0.00 = 245.18

CTA = -0.30 = 244.88

CTN = 244.88

Suprafața construită Sc= 189.76m<sup>2</sup>;

Suprafața desfășurată Sd= 517.51m<sup>2</sup>;

**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

POT propus (raportat la teren)= 38.33%;

CUT propus (raportat la teren)= 1.04;

**4.17. Bilanț teritorial**

Bilanț teritorial conform PUD		
	suprafata (mp)	procent %
Constructie propusa	189.76	38.33%
Spatiu verde	52.47	10.60%
Alei auto	113.63	22.95%
Parcaje	108.81	21.98%
Alei pietonale	17.60	3.55%
Loc de joaca	11.71	2.36%
Platforma gospodareasca	1.02	0.20%
<b>Total</b>	<b>495</b>	<b>100%</b>

Funcțiunea: IMOBIL BIROURI SI LOCUINTE COLECTIVE;

Steren = 495 mp

UTR ZCA2b - 495 mp

Regim de inaltime: P+1+R

Inaltime maxima constructie:

H = +9.40m la atic fata de cota +0.00;

H = +9.70m la atic fata de CTS.

COTA ±0.00 = 245.18

CTA = -0.30 = 244.88

CTN =244.88

Suprafata construita Sc= 189.76m<sup>2</sup>;Suprafata desfasurata Sd= 517.51m<sup>2</sup>;

POT propus( raportat la teren)= 38.33%;

CUT propus ( raportat la teren)= 1.04;

Se propun:

- 2 spatii birou la parter

- 4 apartamente la etajele superioare

- 8 locuri de parcare

**UTR - ZCA2b** - Subzona centrala situata in exteriorul ariei protejate  
cu regim de construire continuu sau discontinuu

POT max - 40%

CUT max - 1.2

Rh - P+12



**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

#### 4.18. Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri)

**Alimentarea cu apă** - se va realiza prin branșare la rețeaua publică existentă în zonă, respectiv din str.Tudor Vladimirescu.

**Canalizarea** – se va realiza prin racordarea la rețeaua municipală de canalizare de pe strada Tudor Vladimirescu.

**Încălzirea** - asigurarea confortului termic se va realiza în regim centralizat, privat.

**Alimentarea cu energie electrică** - alimentarea cu energie electrică se va face prin racordarea la rețeaua existentă în proximitatea amplasamentului, respectiv din Str. Tudor Vladimirescu.

**Alimentarea cu gaze naturale** - alimentarea cu gaze naturale se va realiza prin branșare la rețeaua publică de pe strada Tudor Vladimirescu.

**Telecomunicații** - se va realiza prin racordare la rețeaua existentă, de pe strada Tudor Vladimirescu.

**Salubritate** - activitatea nu este generatoare de deșeuri periculoase. Conform Hotărârii Guvernului Nr. 856 din martie 2002 privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, antreprenorul ca generator de deșeuri, are obligația să țină evidența lunară a gestiunii acestora, în conformitate cu prevederile Anexei Nr. 1 a acestei H.G., pentru fiecare tip de deșeu. Antreprenorul va încheia un contract cu o firmă specializată, care va asigura transportul și tratarea deșeurilor în instalații autorizate sau depozitarea deșeurilor în depozite ecologice.

#### 5. Concluzii

Prin P.U.D. se dorește construirea unui imobil de birouri și locuințe colective, ce va avea regimul de înălțime P+1+R și amenajarea terenului rămas liber de construcții cu alei pietonale, locuri de parcare pentru autoturisme și spații verzi amenajate minimal, cu vegetație de talie medie, recomandat fiind utilizarea speciilor pentru aliniament sau plante ornamentale de arbori și arbuști, precum și realizarea unui spațiu funcțional și estetic din punct de vedere arhitectural, care să îmbine elemente ale arhitecturii locale cu arhitectura specifică acestui tip de construcții, având în vedere integrarea acesteia în zona studiată. Realizarea investiției va continua tendința firească de dezvoltare a zonei și va contribui pozitiv la creșterea calitativă a aspectului arhitectural și urbanistic al zonei. Soluția propusă nu afectează în vreun fel trăsăturile specifice ale zonei din care face parte și va duce la îmbunătățirea valorii fondului construit.

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

Întocmit,  
**arh. Mirea Iulian**