



ARENCO GROUP

Alba Iulia, str. Basmului, Nr.18, jud. Alba
C.U.L. RO41214958

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

ELABORARE PUD + DTAC - CONSTRUIRE IMOBL LOCUINȚE COLECTIVE CU PARCAJ AUTO ÎN DEMISOL. REALIZARE ÎMPREJMUIRE

Titularul si beneficiarul investitiei:
SC NATURA IMPORT-EXPORT SRL

Alba Iulia,
iunie 2025

FIȘA PROIECTULUI

DENUMIREA LUCRĂRII: Plan Urbanistic de Detaliu

" ELABORARE PUD + DTAC - CONSTRUIRE IMOBL LOCUINȚE COLECTIVE CU PARCAJ AUTO ÎN DEMISOL. REALIZARE ÎMPREJMUIRE"

AMPLASAMENT: Municipiul Alba Iulia, județul Alba
Str. ANGHEL SALIGNY, nr. 3
CF 1108044

BENEFICIAR: SC NATURA IMPORT-EXPORT SRL

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

SPECIALITATEA: Urbanism

PROIECTANT GENERAL: S.C. ARENCO GROUP S.R.L.
Alba Iulia str. Septimiu Severus, bl. TON7, ap.13, jud. Alba

PROIECTANT DE SPECIALITATE: S.C. CONCEPT ARKTECH S.R.L.
str. Pinului, nr. 12, Alba Iulia, jud. Alba

NUMĂR PROIECT: 122.2/ 2025

DATA ELABORĂRII: Iunie 2025



ARENCO GROUP

Alba Iulia, str. Basmului, Nr.18, jud. Alba
C.U.L. RO41214958

BORDEROU

PIESE SCRISE :

FIȘA PROIECTULUI

Borderou de piese scrise și desenate

Memoriu justificativ

PIESE DESEDATE:

1. Plan de incadrare in zona.....	U.01
2. Plan de incadrare în PUG,/PUZ	U.02
3. Plan situatie existenta conform PUZ APROBAT CU HCL 112/2018 ART.15	U.03
3. Plan situația existentă 1:200.....	U.04
4. Reglementări urbanistice - 1:200.....	U.05
5. Reglementari urbanistice - mobilare 1:200.....	U.06
6. Plan rețele tehnico edilitare 1:200.....	U.07
7. Regimul juridic 1:200.....	U.08
8. Analiza foto 1.....	U.09



CUPRINS

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



Denumirea proiectului: " ELABORARE PUD + DTAC - CONSTRUIRE IMOBL LOCUNȚE COLECTIVE CU PARCAJ AUTO ÎN DEMISOL. REALIZARE IMPREJMUIRE "

Initiator: SC NATURA IMPORT-EXPORT SRL

Elaborator proiect: S.C CONCEPT ARKTECH S.R.L , cu sediul in Municipiul Alba Iulia, str. Pinului nr.12, judetul Alba;

Data elaborarii: iunie 2025

Obiectul lucrarii:

Documentatia s-a realizat la cererea beneficiarului, care, conform certificatului de urbanism nr. 554 din 24.04.2025, 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 de locuinte colective cu dotari aferente, in municipiul Alba Iulia, Str. Anghel Saligny, nr. 3.

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 Str. Anghel Saligny, la nr. 3. Acesta are o forma trapezoidala si este liber de constructii.

Prezenta documentatie propune studierea terenului cu suprafata totală de 2114 mp, situat în mun. Alba Iulia, Str. Anghel Saligny, nr. 3, si se afla sub incidenta a unei zone functionare:

UTR – L2 M –zona locuintelor colective, cu regim de constuire continuu, discontinuu, si punctual, cu regim de inaltime D+P+4E, D+4+5E.

Terenul studiat are categoria actuala de folosinta curti constructii conform extrasului C.F. nr. 108044, nr. cad. 108044. Accesul la terenul studiat se face din Str. Anghel Saligny, latura vistica a parcelei.

Obiectul lucrarii este elaborarea solutiei urbanistice pentru construirea unui imobil de locuinte colective cu dotari aferente, inclusiv sistematizarea terenului ramas liber de constructii cu alei pietonale, alei carosabile si parcaje. 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, precum 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. 108044, nr. cad. 108044

Imobil: teren in suprafata măsurata de 2114 mp, situat conform planului de situatie in intravilanul localitatii Alba Iulia;

Drept de proprietate: proprietate privata a persoanei juridice – SC NATURA IMPORT-EXPORT SRL;

Includerea imobilului in listele monumentelor istorice/ale naturii ori in zona de protectia a acestora: -

Ansamblu situri: Zona de protectie a bunului cultural inscris in Lista Patrimoniului Mondial UNESCO.

b.Regimul economic – conform CU

Folosinta actuala: curti constructii (2114 mp).

Destinatia stabilită prin documentatiile de urbanism:



PLAN URBANISTIC GENERAL,

UTR – L2 M – zona locuintelor colective, cu regim de construire continuu, discontinuu, si punctual, cu regim de inaltime D+P+4E, D+4+5E.

► Utilizari admise

UTR – L2 M

- locuinte in proprietate privata;
- locuinte colective in proprietate comuna
- dotari de cartier (magazin , centre de agreement)
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare in proprietate comuna;
- 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.
- amenajarea de spatii cu functiune turistica in apartamente (apart-hotel) UTILIZARI

Reglementari fiscale -Reglementari ale administratiei publice centrale si/sau locale cu privire la obligatiile fiscale ale investitorului: zona B de impozitare, anexa 3 la HCL Nr. 519/2023;

c.Regimul tehnic– conform CU

Asupra imobilului este instituit un regim urbanistic special: nu este cazul;

AMPLASARE CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Cu urmatoarele conditionari:

- cladirile se vor retrage de la aliniament cu minim 1,0 metri pe strazi de categoria III si 0.5 metri pe strazi de categoria IV,
- in cazul situarii in intersectii, noile cladiri vor asigura racordarea intre retragerile diferite de la aliniamentele strazilor.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE DE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Conform PUZ, cu urmatoarele recomandari:

- cladirile izolate vor avea fatade laterale si se vor retrage de la limitele parcelei la o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu este obligatoriu in situatia in care acestea face parte dintr-un anamblu.
- in situatia unui ansamblu, cum este situatia de fata, acestea se vor pozitiona, in asa fel incat sa nu se umbreasca,
- cladirile se pot cupla, astfel pe fatada de de cuplare nu sunt premise ferestre, la o distanta mai mica de 2.00 m fata de fatada cladirii invecinate;
- retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren , dar nu mai putin de 5,0 m.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACCEASI PARCELA



Conform PUZ, cu urmatoarele recomandari:

- intre fatadele spre care sunt orientate camere de locuit distanta va fi egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte ; distanta se poate reduce la jumatate in cazul in care pe fatadele opuse sunt numai ferestre ale dependintelor si ale casei scarii.
- se permite cuplarea cladirilor , respectandu-se normativele in vigoare.

INALȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- inaltimea maxima admisibila este **D+P+5**
- se admit depasiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire insiruit sau cuplat;
- inaltimea maxima admisibila este egala cu distanta intre aliniamente ; in cazul in care inaltimea depaseste distanta intre aliniamente , cladirea se va retrage de la aliniament la o distanta egala cu diferenta dintre acestea dar nu mai putin de 4,0 m.
- regimul de inaltime va fi cel permis de UTR fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate.

CIRCULATII SI ACCESE

Cu urmatoarea conditionare:

- cladirile vor avea asigurat in mod obligatoriu accesul dintr-o circulatie publica fie direct , fie in cazul utilizarii terenului in comun de catre mai multe cladiri , prin intermediul unei strazi private.
- se va asigura circulatia carosabila si pietonala in incinta ,precum si accesul pentru interventia mijloacelor de stingere a incendiilor

se va asigura accesul pietonal dintr-o circulatie publica, prin trotuare, ale caror rezolvare tehnica permit circulatia libera a persoanelor cu dizabilitati si care are folosesc mijloace specifice de deplasare

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Cu urmatoarea conditionare:

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice, sau pe parcela distincta prin rezolvarea situatiei juridice in acest sens.
- este interzisa amplasarea parcajelor, la o distanta mai mica de 5.00 m fata de fereastra camerei de locuit , Este permisa stationarea autoturismelor la o distanta mai mica de 5.00 m fata de spatiul comercial situat la parterul cladirilor de locuit, insa nu mai putin de 1.50 m — zona destinata tranzitului persoanelor cu dizabilitati.
- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice. - se va asigura cate un loc de parcare pentru fiecare apartament, iar in situatia in care se solicita si alte functiuni decat cea de locuit , se vor suplimenta locurile de parcare pentru acele functiuni.
- aprovizionarea supermarketului, se va realiza exclusiv din parcare destinata situata in parcare interioara ansamblului;
- pentru constructiile comerciale, se va asigura un loc de parcare la fiecare 100 mp ADC magazin, daca Suparafata totala construita este cuprinsa intre 400 — 600 mp ; Daca Suparafata totala construita este cuprinsa intre 600 — 2000 mp se va asigura un loc de parcare la fiecare 50 mp ADC ,

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR



ARENCO GROUP

Alba Iulia, str. Basmului, Nr.18, jud. Alba
C.U.L. RO41214958

- se va acorda atentie aspectului cladirilor care intra in relatie de co-vizibilitate cu monumente de arhitectură si cu Cetatea;
- se va acorda atentie modului de tratare a fatadelor, acoperisurilor si amenajarilor din curti, perceptibile intr-o perspectiva descendenta din Cetate;
- se interzice imitatie de materiale naturale ca : piatra falsa, caramida falsa, lemn fals, folosirea asbocimentului si a tablei stralucitoare pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor;
- constructiile noi vor trebui sa se subordoneze valorii sitului punand in valoare cladirile monument existente;
- in plansa cu fatada principala a constructiei propuse , se vor desena si fatadele constructiilor vecine din stanga si din dreapta .
- interventiile asupra cladirilor cu valoare arhitecturala, istorica, ambientala sau memoriala, chiar daca acestea nu sunt clasate, se vor autoriza numai daca acestea nu afecteaza valoarea identificata, dupa caz.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

cu următoarele condiționări:

- spatiile libere din interiorul parcelei, vizibile fie din Cetate, fie din circulatiile publice vor fi tratate peisagistic;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 — 75 mp.;
- vor fi prevazute spatii verzi si plantate de cel putin 2.00 mp / locuitor ; loc de joaca pentru copii in functie de dimensiunile locuintei colective si punct de colectare a deseurilor;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- in zonele cu denivelari de peste 5% se recomanda plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale caror radacini contribuie la stabilizarea terenurilor.

ÎMPREJMUIRI

- imprejmuirile spre strada la locuintele colective , daca este necesar pentru protectia fonica si la praf, se vor realiza cu gard viu.
- se vor imprejmui platformele cu pubele cu gard viu cu inaltimea de 1,5 m.

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



ARENCO GROUP

Alba Iulia, str. Basmului, Nr.18, jud. Alba
C.U.L. RO41214958

- POT max= 40%

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

- CUT max = 2.50 ADC/mp teren.

2.2. Concluzii din documentatiile elaborate anterior

Prevederi ale P.U.G.;

Destinatia imobilului conform PUG aprobat:

UTR – L2 M –zona locunelor colective, cu regim de constuire continuu, discontinuu, si punctual, cu regim de inaltime D+P+4E, D+4+5E.

Nu sunt alte prevederi rezultate din hotarari ale consiliului local sau judetean cu privire la zona in care se afla situat imobilul.

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 2114 mp, situat în Alba Iulia, jud. Alba, Str. Anghel Saligny, nr. 3. Parcela beneficiaza de un singur acces, respectiv in partea de vest din str. Anghel Saligny. Amplasamentul studiat se afla la o distanta de aproximativ 0.8 km de Primaria Municipiul Alba Iulia, distanta masurata pe partea carosabila.

3.2. Suprafata ocupata, limite si vecinatati

Terenul în suprafata de 2114 mp, are o forma trapezoidala, cu o adancime maxima 33.20 m si cu urmatoarele dimensiuni:

- 30.73 ml – la nord – Str. Anghel Saligny;
- 33.18 ml – la sud;
- 65.11 ml – la vest;
- 64.11 ml – la est;

Investitia propusa se compune din construirea unui imobil de locuinte colective si dotari aferente, cu regim de inaltime D+P+5E. Acestea va ocupa o suprafata construita de aproximativ 901.80 mp

Vecinatatiile terenului studiat

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

la nord: - proprietate privata (strada privata) – Str. Anghel Saligny - IE 108046

la sud: - proprietate privata IE 109024

la vest: - proprietate privata - (strada privata) – Str. Anghel Saligny - IE 108046



la est: - proprietate privata - IE 75862

3.3. Suprafata de teren construita si suprafata de teren liber

Trenul propus are o suprafata de 2114 mp si este liber de constructii.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Din punct de vedere urbanistic, zona nu are un caracter special, facand parte dintr-un parcelar relativ nou.

Tesutul urban dominant este alcatuit dintr-un sistem parcelar structurat, ocupat de locuinte colective si dotari aferente. In ceea ce priveste arhitectura, constructiile din arealul de studiu nu prezinta valoare arhitectural-ambientala.

3.5. Destinatia cladirilor

Se doreste construirea unui imobil de locuinte colective si dotari aferente, conform certificatului de urbanism nr. 554 din 24.04.2025. 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 2114 mp care face obiectul PUD-ului se afla in proprietatea privata a persoanelor juridice, SC NATURA IMPORT-EXPORT SRL.

Aceasta se invecineaza cu alte proprietati private pe laturile de est, sud, iar pe latura nord si vest se invecineaza cu strada privata, Anghel Saligny.

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare

Forma terenului prezentata in planul de situatie, este neregulata. Terenul este compus dintr-o parcela inscrisa in cartea funciara cu CF 108044 nr. Cad. 108044 curti constructii, - teren in suprafata de 2114 mp. Din punct de vedere topografic terenul nu prezinta prezinta nici o particularitate. Au fost efectuate masuratori topografice in vederea delimitarii proprietatii atâta 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(concretioni marunte si/sau venule), brun roscate, plastic vartoase.

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 $B = 1.00\text{m}$ si adâncimi de fundare $D = 2.00\text{m}$) : $P_{conv.} = 330\text{kPa}$ - proiectantul structurist urmând a efectua corecțiile (C_b) si (C_d) pentru lățimi de fundare (B) si 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 groasere, specifice 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 și/sau 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)

Tesutul urban dominant este alcătuit dintr-un sistem parcellar structurat, cu parcele de forme neregulate, ocupat preponderent cu funcțiuni de locuire. În ceea ce privește arhitectura, construcțiile din arealul de studiu nu prezintă valoare arhitectural-ambientală. Regimul de înălțime preponderent în zona este de D+P+5E pentru imobile locuite colective.

3.12. Echiparea edilitară

Alimentarea cu apă - se va realiza prin bransare la rețeaua publică existentă în zonă, respectiv din Str. Anghel Saligny

Canalizarea - se va realiza prin racordarea la rețeaua municipală de canalizare de pe Str. Anghel Saligny.

Încalzirea - Asigurarea confortului termic se va realiza în regim centralizat, comun, la nivelul imobilului, pe combustibil gazos, în conlucrare cu pompe de caldura și panouri fotovoltaice.

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

Alimentarea cu gaze naturale - alimentarea cu gaze naturale se va realiza prin bransare la rețeaua Publică de pe Str. Anghel Saligny.

Telecomunicații - se va realiza prin racordare la rețeaua existentă, de pe Str. Anghel Saligny.

4. Reglementări

4.1. Obiective noi solicitate prin tema-program

Lucrarea P.U.D. pentru "ELABORARE PUD + DTAC - CONSTRUIRE IMOBIL LOCUITE COLECTIVE CU PARCAJ AUTO ÎN DEMISOL. REALIZARE IMPREJMUIRE "cu amplasamentul în localitatea Alba Iulia, jud. Alba, Str. Anghel Saligny, nr. 3, s-a realizat la cererea beneficiarilor SC NATURA IMPORT-EXPORT SRL, care are obligația prezentării unei documentații în faza P.U.D.



ARENCO GROUP

Alba Iulia, str. Basmului, Nr.18, jud. Alba
C.U.L. RO41214958

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 locuinte colective si dotari aferente, conform temei de proiectare si discutiilor cu beneficiarul de investitie, prezentul studiu urmand sa stabileasca suprafata pentru edificarea constructiei si amplasarea acesteia in cadrul parcelei.

Noul obiectiv – imobil locuinte colective,- va avea o configuratie planimetrica si expresie arhitecturala personalizata in conformitate cu exigentele beneficiarului, dar si in concordanta cu expresia arhitecturala a constructiilor existente in sit.

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 2114 mp, situat in localitatea Alba Iulia, Str. Anghel Saligny, nr. 3, judetul Alba. Accesul in incinta, atat pietonal cat si auto, se realizeaza din Str. Anghel Saligny, latura vistica a parcelei. Amplasamentul propus este liber de constructii. (conform Plansa U.04 Situatie existenta) si se propune realizarea unui imobil de locuinte colective si dotari aferente. Restul terenului va fi amenajat cu vegetatie de talie mica, recomandat fiind utilizarea speciilor pentru aliniament sau plante ornamentale de arbori si arbusti, alei pietonale ocazional carosabile, alei carosabile si parcaje, precum si alte amenajari, dotari si servicii impuse de necesitatile investitiei.

Accesul principal in imobil se va realiza din interiorul incintei prin fatada vistica a cladirii, la nivelul parterului (pentru zona de apartamente). Amplasarea si functionalitatea cladirii propuse este in concordanta cu tema de proiectare si nevoile beneficiarului pentru a-si asigura conditiile optime de desfasurare a activitatii propuse.

Distanta propusa fata de limita de proprietate si constructiile de pe loturile vecine:

De 12.91m față de limita de proprietate din sud (Proprietate privata);

De 8.35 m față de limita de proprietate din est (proprietate privata) si 18.22m fata de Bloc (loc. colective);

De 1.90 m față de limita de proprietate din nord (proprietate privata) si 19.16m fata de Bloc (loc. colective);

De 5.00 m m față de limita de proprietate din vest (str. Privata – Anghel Saligny);

Funcțiunea: IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE;

SUPRAFATA CF 108044 - 2114 mp

locuinte colective

Regim de inaltime: Rh=D+P+5

H max = +18.65 m (atic)

H total =20.20 m (de la CTA)

S CONSTRUITA DEMISOL - 846.20mp

S CONSTRUITA PARTER - 845.00mp

S CONSTRUITA PARTER +BALCOANE +TERASA ACCES- 901.80mp

S CONSTRUITA ETAJ 1,2,3,4,5 - 845.00mp

S CONSTRUITA ETAJ 1,2,3,4,5 +BALCOANE - 920.00mp

S CONSTRUITA PARTER CALCUL POT- 901.80mp



ARENCO GROUP

Alba Iulia, str. Basmului, Nr.18, jud. Alba
C.U.L. RO41214958

S DESFASURATA CALCUL CUT- 5 916.20mp
S DESFASURATA + BALCOANE + TERASA ACCES- 6 348.00mp

Se propun:

60 unitati locative

55 locuri de parcare (33 locuri la demisol)

+ 5 LOCURI DE PARCARE PE PARCELA ALATURATA

S PARCARI - 302.80 mp

S SP VERDE - 412.45 mp

S ALEI PIETONALE - 160.00 mp

S ALEI AUTO - 214.05 mp

Steren = 2114mp

Steren cedat drum=1088(CF 108046 -999mp +CF 108045 -89mp)

Steren calcul POT = 3202mp

Steren calcul CUT = 3202mp

POT propus =28.16%

CUT propus =1.84

UTR - L2 M - Zona locuintelor colective, cu regim de construire continuu , discontinuu,si punctual, cu regim de inaltime

D+4+5E

POT max. = 40%

CUT max = 2,5

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

Amplasarea corpului de cladire in interiorul parcelei se face conform plansei cu propunerea: U6 – „REGLEMENTARI URBANISTICE-MOBILARE” atasata documentatiei. 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 locuinte colective, va avea o suprafata construita de aproximativ 901.80 mp si o suprafata desfasurata de aproximativ 5916.20 mp, si va avea o capacitate de aproximativ 120 persoane, respectiv 60 apartamente.

4.4. Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi (distante 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 discrete in fatade.

Distanța propusă fata de constructiile de pe loturile vecine:

De 12.91m față de limita de proprietate din sud (Proprietate privata);

De 8.35 m față de limita de proprietate din est (proprietate privata);

De 1.90 m față de limita de proprietate din vest (proprietate privata);

De 5.00 m m față de limita de proprietate din vest (str. Privata – Anghel Saligny);



Accesul pietonal si auto pe parcela se vor realiza din str. Anghel Saligny.

Accesul utilajelor de stingere a incendiilor se va putea realiza din str. Anghel Saligny..

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

Amplasamentul propus este liber de constructii si se propune realizarea unui imobil de locuinte colective cu dotari aferente.

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

Accesul auto si pietonal in interiorul incintei, se va face din str. Anghel Saligny..

Accesul principal la constructia propusa se va realiza dinspre fatada vestica a cladirii, la nivelul parterului.

Se prevad un numar de 22 locuri de parcare in incinta din care 2 locuri pentru persoanele cu handicap, 33 parcari la demisol iar 5 locuri vor fi pe parcela alaturata, total 60 parcari.

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 destul de dens populata si nu prezinta caracteristici deosebite sau valoroase in ceea ce priveste cadrul natural. Din punct de vedere topografic terenul nu prezinta nici o particularitate. Prin propunere se va delimita o suprafata de 504.00 mp de spatii verzi, , care sa deserveasca parcelei cu CF 108044 si care vor reprezenta aproximativ 23.84 % 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 de locuinte colective. Interventia propusa prin PUD nu pericliteaza in nici un fel arealul, astfel producerea unor riscuri naturale fiind inexistente. Apele uzate menajere provenite din constructiile propuse vor fi descarcate la reseaua municipala de canalizare de pe str. Anghel Saligny..

Atat in cadrul lucrarilor de construire a obiectivului cat si in faza de exploatare, nu sunt folosite sau depozitate materiale care sa prezinte risc de poluare a solului. Materialele folosite in 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.

Asigurarea confortului termic se va realiza in regim centralizat, comun, la nivelul imobilului, pe combustibil gazos, in conlucrare cu pompe de caldura si panouri fotovoltaice.

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



ARENCO GROUP

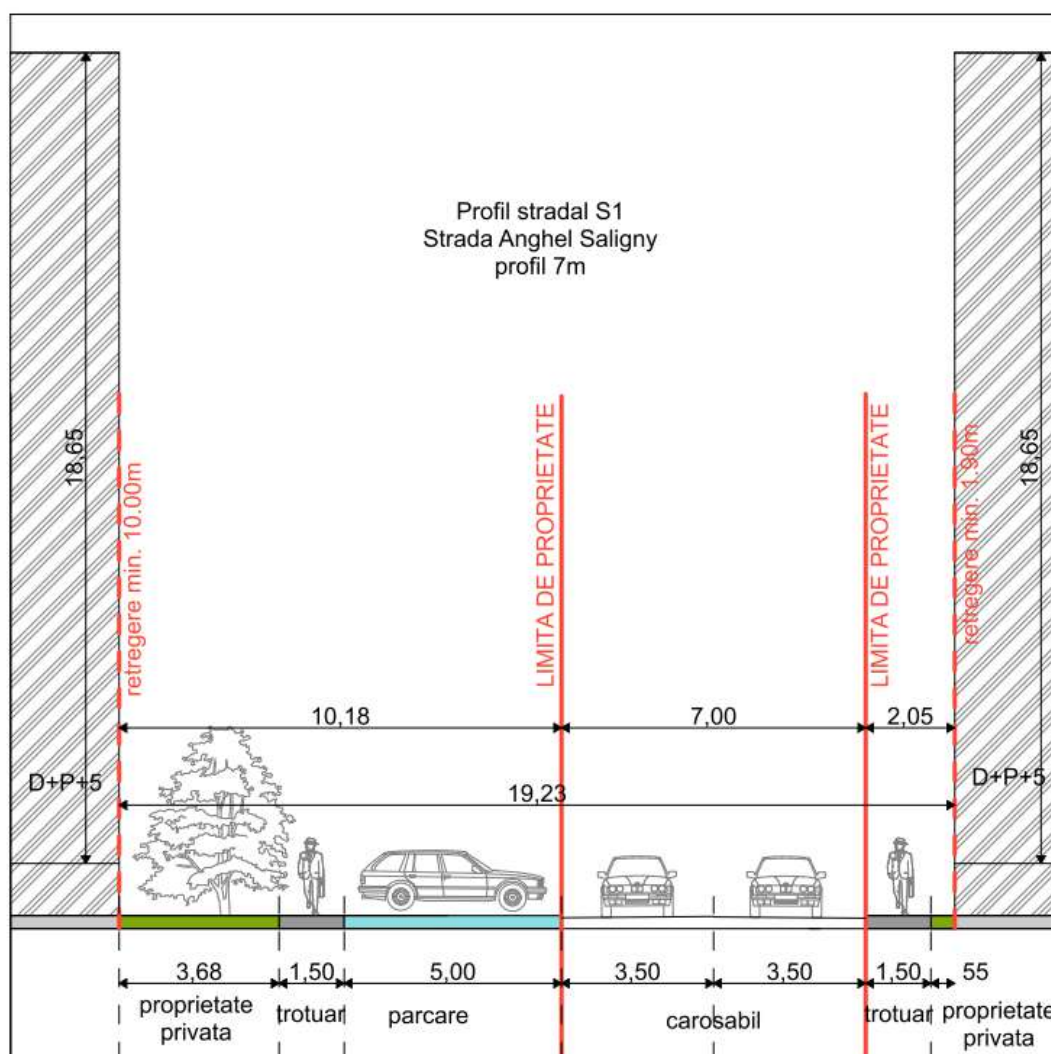
Alba Iulia, str. Basmului, Nr.18, jud. Alba
C.U.L. RO41214958

Nu este cazul

4.12. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Conform propunerii, parcela va fi ocupată în procent de aproximativ 23.84% de spații verzi amenajate. Pe această suprafață va fi plantat gazon natural cât și arbori și arbuști, dispusi 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.



Perimetral se prevede un trotuar de garda, din dale de beton aflat la cota -0.05m fata de cota zero. In partea de vest se prevede o platforma auto, cu acces din strada Anghel Saligny.

Cota terenului sistematizat va fi de la -1.65 (224.70), -1.75 (224.65), fata de ± 0.00 (226.35). Zona de spațiu verde se amenajează peisajer cu plante ornamentale de talie înaltă/medie/mică.

Apele pluviale se vor scurge spre strada Anghel Saligny, latura sud vestica a parcelei. Pământul rezultat din săpături se va folosi la umplutură si la sistematizare teren.

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

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

De 12.91 m față de limita de proprietate din sud est (proprietate privata);

De 8.35 m față de limita de proprietate din est (proprietate privata);

De 5.00 m față de limita de proprietate din vest (str. Privata -Anghel Saligny) ;

De 1.90 m față de limita de proprietate din nord (str. Privata -Anghel Saligny);

4.16. Coeficientul de utilizare al terenurilor

Inaltimea constructiei propuse:

Regimul de inaltime propus: D+P+5E;

Procentul de ocupare al terenului:

Calculul POT si CUT se vor raporta la terenurile (CF 108044 – 2114 mp,

CF 108046 -999mp +CF 108045 -89mp)

terenul studiat:

Steren calcul POT = 3202mp

Steren calcul CUT = 3202mp

P.O.T. maxim admis L2 M = 40%

POT propus = 28.16%;

Coeficientul de utilizare al terenului:

CUT maxim admis L2 M = 2.5

CUT propus = 1.84;

4.17. Bilanț teritorial

Bilant teritorial conform PUD parcela studiata 2114 mp		
	suprafata (mp)	procent %
Constructie propusa	845.00	39.97
Spatiu verde	412.45	23.84
Alei auto	214.05	10.40
Parcaje	302.80	14.14
Alei pietonale	160.00	11.64
Total	2114	100



ARENCO GROUP

Alba Iulia, str. Basmului, Nr.18, jud. Alba
C.U.L. RO41214958

BILANT propus :

Funcțiunea: IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE;
SUPRAFATA CF 108044 - 2114 mp
locuinte colective
Regim de inaltime: Rh=D+P+5
H max = +18.65 m (atic)
H total =20.20 m (de la CTA)

S CONSTRUITA DEMISOL - 846.20mp
S CONSTRUITA PARTER - 845.00mp
S CONSTRUITA PARTER +BALCOANE +TERASA ACCES- 901.80mp
S CONSTRUITA ETAJ 1,2,3,4,5 - 845.00mp
S CONSTRUITA ETAJ 1,2,3,4,5 +BALCOANE - 920.00mp

S CONSTRUITA PARTER CALCUL POT- 901.80mp
S DESFASURATA CALCUL CUT- 5 916.20mp
S DESFASURATA + BALCOANE + TERASA ACCES- 6 348.00mp

Se propun:

60 unitati locative
55 locuri de parcare (33 locuri la demisol)
+ 5 LOCURI DE PARCARE PE PARCELA ALATURATA

S PARCARI - 302.80 mp
S SP VERDE - 412.45 mp
S ALEI PIETONALE - 160.00 mp
S ALEI AUTO - 214.05 mp

Steren = 2114mp
Steren cedat drum=1088(CF 108046 -999mp +CF 108045 -89mp)
Steren calcul POT = 3202mp
Steren calcul CUT = 3202mp
POT propus =28.163%
CUT propus =1.847

UTR - L2 M - Zona locuintelor colective, cu regim de construire continuu ,
discontinuu,si punctual, cu regim de inaltime

D+4+5E

POT max. = 40%
CUT max = 2,5

4.18. Asigurarea utilitatilor(surse, retele, racorduri)

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

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

Incalzirea - Asigurarea confortului termic se va realiza in regim centralizat, comun, la nivelul imobilului, pe combustibil gazos, in conlucrare cu pompe de caldura si panouri fotovoltaice.

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

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



ARENCO GROUP

Alba Iulia, str. Basmului, Nr.18, jud. Alba
C.U.L. RO41214958

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

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 deeu. 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.

5. Concluzii

Prin P.U.D. se doreste construirea unui imobil de locuinte colective cu dotari aferente, ce va avea regimul de inaltime D+P+5E si amenajarea terenului ramas liber de constructii cu alei pietonale, locuri de parcare pentru autoturisme si spatii verzi amenajate minimal, 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 imbine elemente ale arhitecturii locale cu arhitectura specifica acestui tip de constructii, 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.Curea Spiridon