

## PLAN URBANISTIC DE DETALIU ( Memoriu Tehnic )

**PROIECT:** ELABORARE P.U.D.  
**CONSTRUIRE SPATII SERVICII, REALIZARE  
ACCESE SI IMPREJMUIRE**

**ADRESA:** Str. Viilor, nr. 27, Jud. Alba, localitatea Alba Iulia

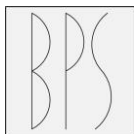
**BENEFICIAR:** **MADINI INVESTITII S.R.L.**  
Str. Tudor Vladimirescu, nr. 18, Alba Iulia, Alba

**NUMAR PROIECT** **1515 / 2021**

**PROIECTANT** **BIROUL DE PROIECTARE STRAJAN S.R.L.**

### COLECTIV DE ELABORARE :

Specialist M.C.C.:	arh. Stelian FLESCHIN
Arhitectura:	arh. Ioan STRAJAN arh. Vlad STRAJAN arh. Georgiana CHIVOIU
Urbanism:	urb. Bianca IVASCU
Instalatii:	ing. Bogdan MONDOC S.C. INSTADOC S.R.L.
Project Manager:	ing. Silviu STRAJAN S.C. STUDIO FX S.R.L.



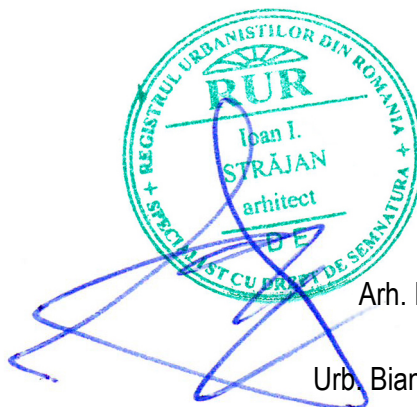
## BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

### PIESE SCRISE

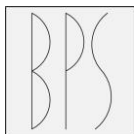
1. FOAIE DE CAPAT SI SEMNATURI
2. BORDEROU DE PIESE SCRISE
3. MEMORIU DE PREZENTARE

### PIESE DESENATE

1. PLAN DE INCADRARE IN TERITORIU	SC 1:300	U01
2. PLAN DE SITUATIE EXISTENT	SC. 1: 300	U02
3. PLAN DE SITUATIE PROPU	SC. 1: 300	U03
4. REGLEMENTARI URBANISTICE	SC. 1: 300	U04
5. REGIM JURIDIC EXISTENT	SC. 1: 300	U05
6. REGIM JURIDIC PROPU	SC. 1: 300	U06
7. PLAN COORDONATOR REELE	SC. 1: 300	U07
8. VOLUMETRIE	---	U08



Sef proiect:  
Arh. Ioan Strajan  
Elaborat :  
Urb. Bianca IVASCU



## MEMORIU DE PREZENTARE

**Observatie:** *Prezentul memoriu de prezentare a fost intocmit conform Continutului Cadru al PUD aferent Ordin GM 009-2000 - „Ghid privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al planului urbanistic de detaliu”.*

### CAP. 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoastere a documentatiei

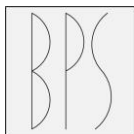
1.1.DENUMIREA OBIECTIVULUI:	<b>ELABORARE P.U.D. CONSTRUIRE SPATII SERVICII, REALIZARE ACCESE SI IMPREJMUIRE</b>
1.2. BENEFICIAR	MADINI INVESTITII SRL
1.3. PROIECTANT	BIROUL DE PROIECTARE STRAJAN S.R.L. ALBA IULIA
1.4. AMPLASAMENT :	JUDETUL ALBA Str. Viilor, nr. 27, Alba Iulia
1.5.DATA ELABORARII:	IUNIE 2021

**NOTA:** *Pe tot parcursul documentatiei, spatiile/constructiile propuse destinate diverselor servicii (birou, profesioni liberale etc), vor fi mentionate in prezentul document sub forma de „unit-uri” sau „unități”.*

Proiectul s-a întocmit în baza comenzii beneficiarului, a temei de proiectare, si a actelor doveditoare asupra proprietatii imobilului.

Pe amplasamentul dat se propune:

- Realizare imprejmuire si accese proprietate;
- Construirea unui numar de 13 unitati ce vor reprezenta spatii pentru diverse servicii (birou, profesioni liberale ex.: arhitect, creatie publicitara etc);
- Realizarea unor suprafete carosabile (plus a parcajelor aferente acestora) si pietonale menite sa integreze armonios unitatile propuse in cadrul spatiului studiat;
- Amenajarea peisagistica prin tratarea speciala din punctul de vedere al vegetatiei a unor spatii din interiorul proprietatii;
- Racordarea unitatilor propuse la retelele edilitare existente ale orasului;



## CAP.2. INCADRAREA IN ZONA

### 2.1. Concluzii din documentatiile elaborate concomitent cu P.U.D.

#### 2.1.1. Amplasamentul obiectivului in cadrul localitatii, cu prezentarea caracteristicilor zonei/subzonei in care acesta este inclus

Arealul studiat se afla in perimetrul intravilan al Municipiului Alba Iulia, in zona sudica denumita local si „Zona Portelanul“. Din punct de vedere functional, se observa o tendinta de dezvoltare continua sustinuta de noi interventii, ce au crescut valoarea zonei in timp, aducand-o in atentia locuitorilor, utilizatorilor, si nu numai. Caracterul teritorial al zonei este marcat de o dezvoltare specifica perioadei de dupa anul 1945, moment in care gradul de urbanizare de tip socialist si extinderea spatiala a orasului a inregistrat o crestere substantiala. Acesta face parte din Zona Arheologica cat B **Necropola de inhumatie si incineratie Podei COD LMI: AB-I-s-B 00003**.

Perimetrul studiat are forma poligonala si este amplasat in partea de sud a orasului, cunoscuta sub numele de „Orasul vechi“, situat la limita dintre zona de locuire (marcata de case individuale pe strazi linistite) si cea cu functiune mixta; marginit pe latura de Nord de o zona lipsita de constructii; pe Latura de Vest de o strada de Rang III si locuire individuala; pe latura de Est de functiuni mixte si canalul colector al Municipiului Alba; iar pe latura de Sud de Statia de Pompare a Apelor Uzate.

Vecinatati :

NORD	-	Zone lipsite de constructii;
SUD	-	Statia de Pompare a Apelor Uzate ;
VEST	-	Strada Viilor si zona de locuire individuala ;
EST	-	Functiuni mixte (canal colector si imobil locuinte colective).

Distante dintre propunere si proprietatile/cladirile vecine :

NORD	-	19,06 m fata de limita proprietatii vecine
SUD	-	10,82 m fata de limita proprietatii vecine
VEST	-	15,51 m respectiv 15,02 m fata de limita proprietatii vecine
EST	-	19,22 m respectiv 13,43 m fata de cladirile vecine

#### 2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona vizata :

Zona este reglementata urbanistic prin « **PUZ - Zona urbana de interes major in Municipiul Alba Iulia, APROBAT PRIN HCL. NR. 402/2018** » ca **UTR : ZMA2** – Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltimi maxime de P+10 niveluri

Avand urmatoorii indicatori urbanistici:

- **ZMA2** - P.O.T. maxim 70%
- **ZMA2** - CUT maxim = 7,7

### 2.1.3. Prescriptiile si reglementarile din documentatiile de urbanism elaborate / aprobate anterior

Conform RLU aferent « **PUZ - Zona urbana de interes major in Municipiul Alba Iulia, APROBAT PRIN HCL. NR. 402/2018** »; amplasamentul se afla in **UTR : ZMA2** – Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime maxime de P+10 niveluri.

- **UTR : ZMA2** – Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și inaltime maxime de P+10 niveluri.

#### ARTICOLUL 1: UTILIZARI ADMISE

Cladiri cu functiuni dominante:

**- institutii, servicii si echipamente publice;**

- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;

- servicii financiar -bancare;

- hoteluri

- locuinte colective;

Functiuni amenajate la nivelele inferioare ale constructiilor:

- comert cu amanuntul;

- agentii de turism;

- alimentatie publica;

- mini-market-uri, super market-uri

- gradinite

- parcaje publice subterane, supraterane

- amenajari pietonale – piatete, scuaruri.

- se admit activitati comerciale, **de servicii, depozitare si unitati mici si mijlocii de productie numai daca nu polueaza chimic si fonic, respectă normele specifice de protectie impotriva incendiilor, au capacitati care nu genereaza un trafic intens, nu produc sau comercializeaza marfuri de dimensiuni mari care nu pot fi transportate de cumparatori in portbagajul automobilului propriu, nu depoziteaza substante inflamabile, nu utilizeaza pentru productie sau depozitare terenul vizibil din circulatia publica**

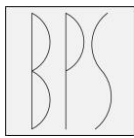
- showroom-uri

Amenajari urbane

- **amenajari pietonale – piatete, scuaruri.**

#### ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- cladirile vor avea la parterul orientat spre strada functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific;



- se interzice localizarea restaurantelor care comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica de 200 metri de scoli;
- se admite conversia locuintelor existente la parter in functiuni, compatibile cu functiunile unitatii subzonei.
- se admite completarea cu cladiri comerciale in interspatiile dintre cladiri existente, pe terenuri proprietate privata, cu conditia sa se mentina accesele carosabile si trecerile pietonale necesare si sa se respecte cerintele de protectie a cladirilor existente;
- se pot pastra in continuare functiunile existente la care se pot realiza operatiuni de reabilitare sau extindere pe orizontala sau verticala in limita indicilor urbanistici aferenti subzonei din PUZ. Nu se accepta schimbari de destinatie in functiuni incompatibile cu reglementarile prezentului PUZ.

### **ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE**

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- activitati comerciale si servicii poluante sau cu risc de incendiu ,constructii provizorii de orice natura;
- statii de intretinere auto-moto;
- curatorii chimice cu exceptia punctelor de primire-predare;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice, din institutiile publice sau din Cetate;
- depozitare en gros;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI, ORIENTARE).**

- pentru interventii la constructiile existente se va pastra parcelarul existent.
- pentru proprietati provenite din comasarea mai multor parcele, regimul de inaltime minim va fi P+8 si max.P+10: parcela construabila va fi de minim 2000 mp cu front la stada de min.50m

### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.**

- pentru bulevardul Tudor Vladimirescu: se impune o retragere de minim 10m fata de aliniament
- pentru bulevardul Republicii : se impune o retragere de minim 10m fata de aliniament
- pentru strada de legatura intre Tudor Vladimirescu si Livezii(propusa): se impune o retragere de 7 m.
- pentru bulevardului Ferdinand I:
  - o se impune o retragere de minim 10m fata de aliniament pentru frontul construit din partea de Est a bulevardului.
  - o se impune o retragere de minim 5m fata de aliniament pentru frontul construit din partea de Est a bulevardului.
- pentru bulevardului Incoronarii: se impune o retragere de minim 10 m fata de aliniament.



## **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.**

- in afara zonei protejate cladirile se vor amplasa in regim predominant in regim continuu sau discontinuu;
- cladirile vor alcatui fronturi continue prin alipire de calcanele cladirilor invecinate daca acestea sunt dispuse pe limitele laterale ale parcelelor, pana la o distanta de maxim 20.0 metri de la aliniament;
- in cazul fronturilor discontinue, in care parcela se invecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre, noua cladire se va alipi de calcanul existent iar fata de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumatate din inaltime dar nu mai putin de 3.0 metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta este si linia de separatie a subzonei mixte de o functiune publica izolata, de o biserică sau de o subzona predominant rezidentiala avand prima cladire retrasa de la limita parcelei; in aceste cazuri se admite numai realizarea cu o retragere fata de limitele parcelei egala cu jumatate din inaltimea la cornise dar nu mai putin de 5.0 metri;
- distanta dintre cladirea unei biserici ortodoxe si limitele laterale si posterioara ale parcelei este de minim 10.0 metri; cladirile apartinand altor confesiuni pot fi integrate in fronturi continue;
- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornise, dar nu mai putin de 5.0 metri;
- se recomanda ca, pe linia de separatie dintre zona mixta si zona de locuit, in cazul in care cladirile cu birouri sau activitati productive au fatadele laterale vitrate situate la mai putin de 10.0 metri de fatada laterala cu ferestre a unei locuinte ( cu respectarea Codului Civil ), parapetul ferestrelor sa fie ridicat la minim 1.90 metri de la pardoseala incaperilor (pentru respectarea exigentelor de intimitate si de protectia muncii);

## **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.**

- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu media inaltimei fronturilor opuse;
- distanta se poate reduce la jumatate din inaltime dar nu mai putin de 6.0 metri numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura lumina unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati ce necesita lumina naturala.

## **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.**

- parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 3.5 metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct reglementata urbanistic conform legislatiei in vigoare si hotararilor Consiliului Local.
- pentru situatiile fara acces direct la drumul public se va impune PUZ pe tot lotul. Reglementarea juridica va fi ulterioara aprobarii PUZ-ului;
- in cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanta dintre aceste pasaje masurata pe aliniament nu va depasi 30.0 metri sau prin intreruperea continuitatii frontului construit;
- se pot realiza pasaje si curte comune private accesibile publicului permanent sau numai in timpul programului de functionare precum si pentru accese de serviciu; in zona protejata curtile comune vor fi astfel amenajate incat sa pastreze permanent amprenta lotizarii anterioare;



- in cazul zonelor areale de dimensiuni de peste 1.0 ha. devin necesare circulatii carosabile si pietonale, parcaje publice, scuaruri sau piatete in pondere care va fi stabilită prin PUZ.
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dificultati de deplasare;
- pentru emiterea autorizatiei de construire, se vor prezenta acte care sa ateste rezolvarea juridica a accesului la parcela conform documentatiei de urbanism aprobate;
- pentru terenul aferent dezvoltarii strazii se va crea parcela distincta, se va schimba categoria de folosinta in „drum”. Parcela se va dona municipiului Alba Iulia sau se va institui in favoarea municipiului Alba Iulia servitute de utilitate publica. Indicii urbanistici (POT, CUT) se calculeaza pe parcela ramasa dupa dezmembrare.

## **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.**

– se pastreaza prevederile PUG cu urmatoarele completari/modificari (dimensionarea numarului de parcaje – cf. legislatie in vigoare):

- stationarea autovehiculelor necesare conform normelor pentru diferite activitati, se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice; in cazul dezvoltarii areale de peste 1,0 ha. se vor asigura prin PUZ circulatii carosabile si pietonale publice, precum si parcaje publice.
- in cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra, prin prezentarea formelor legale, realizarea unui parcaj colectiv in cooperare, simultan cu realizarea cladirilor; ori se va face contract de inchiriere (pe baza unei documentatii de urbanism aprobate) pe termen lung a locurilor necesare intr-un parcaj colectiv existent sau a carui constructie se va termina pana la data obtinerii autorizatiei de functionare. Aceste parcaje vor fi situate la o distanta de maxim 250 metri;
- unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale inierbate, avand un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare.

## **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.**

• **ZMA 2** –Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și inaltime maxime de P+10 niveluri

- in cazul fronturilor continue, cladirilor de colt situate la racordarea dintre strazi avand regim diferit de inaltime se va realiza astfel: daca diferenta este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara pe intreaga parcela; daca regimul difera cu doua niveluri se va realiza o descrestere in trepte, primul tronson prelungind inaltimea cladirii de pe strada principala pe o lungime minima egala cu distanta dintre aliniamente;
- in toate cazurile pentru inaltime P+5 – P+10 niveluri, se vor face justificari suplimentare prin P.U.D. tinand seama de inscrierea in caracterul zonei, de armonizarea cu vecinatatile imediate si de modul de percepere de pe principalele trasee de circulatie, de pe fortificațiile Cetatii si de pe traseul viitorului drum expres

## **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- se pastreaza prevederile PUG

- aspectul cladirilor va tine seama de caracterul zonei si, fie se va armoniza cu vecinatatile imediate, fie, in cazul dezvoltarilor areale de dimensiuni mari, va putea contrasta armonios cu acestea, date fiind cerintele specifice de reprezentativitate ale comunitatii, diversitatii functiuniunilor si dorintei de exprimare a prestigiului investitorilor;



- se va acorda atentie modului de tratare a fatadelor si acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din Cetate
- in zona mixta, pentru firme, afisaj si mobilier urban se va asigura coerenta pe arterele principale si in noile nuclee, pe baza unor studii si avize suplimentare.

### **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- se pastreaza prevederile PUG
- toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si din Cetate si dispunerea vizibila a cablurilor CATV, a aparatelor de aer conditionat si a ventilatiilor turbo de la centrala termica;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluviala sau rigole este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii pe trotuare si pe strazile pietonale;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea a apelor meteorice din spatiile mineralizate rezervate pietonilor si din spatiile inierbate.

### **ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.**

- din suprafata gradinilor de fatada ale echipamentelor publice, minim 40% va fi prevazuta cu plantatii inalte;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.;
- se recomanda ca minim 60% din terasele constructiilor sa fie amenajate ca spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si pentru ridicarea calitatii imaginii oferite catre cladirile invecinate si catre Cetate;
- in zonele de versanti cu risc de alunecare se recomanda ca plantarea sa se faca pe baza unor consultari de specialitate privind speciile de arbori care favorizeaza stabilizarea terenului.

### **ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI**

- in fata fronturilor comerciale retrase de la aliniament, indicarea limitelor terenului privat fata de domeniul public va putea fi realizata prin diferentierea pavajelor fata de trotuare si prin plantatii, jardiniere, elemente decorative;
- se recomanda separarea terenurilor echipamentelor publice si bisericilor cu garduri transparente de maxim 2.00 metri si minim 1.80 metri inaltime, din care 0.60 metri soclu opac, dublate de gard viu.
- la autorizarea imprejmuirilor, se va cere acordul (nelegalizat) al vecinului pentru recunoasterea limitelor de proprietate ;

### **ARTICOLUL 15 - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.**

- **ZMA2**

- Pentru interventii la constructii existente fara modificarea parcelarului existent – 40%
- Pentru constructii noi pe proprietati provenite din comasarea mai multor parcele – 70%

### **ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).**

- **ZMA2**

- Pentru interventii la constructii existente fara modificarea parcelarului existent – 1,2
- Pentru constructii noi pe proprietati provenite din comasarea mai multor parcele – 7,7

## 2.2. Concluzii din documentatiile elaborate concomitent cu P.U.D.

In zona nu au fost realizate documentatii care sa includa suprafata de teren ce face obiectul studiului.

### CAP. 3. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

#### ▪ Situația existentă:

#### REGIMUL JURIDIC:

Amplasamentul se afla in intravilanul municipiului ALBA IULIA .

Natura proprietatii: proprietatea privata a persoanelor fizice.

Imobilul este inclus in listele monumentelor istorice sau in zona de protectie a acestora - sit arheologic categoria B conform PUG aprobat.

#### REGIMUL ECONOMIC:

Folosinta actuala: pasune - 3095 mp

Destinatia stabilita prin documentatiile de urbanism: conform PUG aprobat , UTR = MA2 subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual iar conform PUZ aprobat ZMA 2 – Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime maxime de P+IO niveluri.

Reglementari fiscale - conform certificatului de atestare fiscala nr.49925 eliberat de Primaria municipiului Alba Iulia la data de 05.05.2021 - zona B de impozitare ; coeficientul de corectie de 2,30 prevazut de Legea nr.351/2001 se aplica la regularizarea taxei de autorizare.

Conform prevederilor art.23 alin.(3) din L.50/1991 terenul intravilan destinat construirii va fi scos din circuitul agricol, definitiv, prin autorizatia de construire.

In vederea actualizarii valorii de impunere, puteti opta la scoaterea din circuitul agricol doar a unei parti din terenul detinut.Pentru îndeplinirea acestei proceduri, autorizatia de construire va fi însoțită de documentația tehnică cadastrală vizata de OCPI Alba.

#### REGIMUL TEHNIC:

Regimul de aliniere a terenului este - la strada Viilor

Retragerile fata de proprietatile vecine conform Regulament local de urbanism - Cod Civil si Pompieri

Conform HG 525/1996, ART. 27 pentru racordarea la rețelele publice de echipare edilitară se vor respecta urmatoarele:

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.
- (2) De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:
  - a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
  - b) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

- (3) Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

Circulații, accese, parcaje necesare - accesul se face din strada Viilor, parcajele se vor amenaja în incinta proprie.

### 3.1 Accesibilitatea la caile de comunicație :

Terenul are deschidere la sistemul viar pe latura de Vest:

- Str. Viilor – Acces Principal Existent – strada de rang III care face legătura cu drumul European E81, artera ce traversează cartierul Partos, iar la nivel macro face legătura cu orașul Sebes pe partea de Sud.

Asadar, în ce privește accesibilitatea, zona studiată este situată în imediată proximitate a unei porți de intrare/ieșire din oraș.

### 3.2 Suprafața ocupată, limite și vecinătăți :

Terenul studiat are o suprafață de 3095 mp, și este liber de construcții.

Acești sunt ca vecinătăți :

NORD	-	Zone lipsite de construcții;
SUD	-	Stația de Pompare a Apelor Uzate ;
VEST	-	Strada Viilor și zona de locuire individuală ;
EST	-	Funcțiuni mixte (canal colector și imobil locuințe colective)

### 3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere :

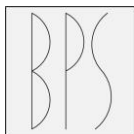
Terenul studiat are suprafața de 3095 mp, pe care nu este amplasată în momentul de față nicio clădire.

DOCUMENTE DE PROPRIETATE	
Extras CF	72377
S din Extras CF :	3095

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

În prezent, spațiul ce face obiectul studiului se prezintă sub forma unei parcele cu **funcțiune mixtă - cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual**.

Este de menționat faptul că în cadrul sistemului urban al Municipiului Alba Iulia, zona studiată este poziționată din punct de vedere cardinal în partea de Sud a orașului, cunoscută sub numele de „Orașul vechi”, situat la limita dintre zona de locuire (marcată de case individuale pe strazi liniștite) și cea cu funcțiune mixtă.



In ce priveste accesibilitatea acestuia, spatiul ce face obiectul studiului este adiacent strazii Viilor, strada de Rang III, ce face legatura intre zonele de locuit si strada de rang I – Bulevardul Ferdinand I. Acest aspect ii acorda o accesibilitate ridicata intr-un cadru mai larg si anume la nivel macro, deoarece este amplasat aproape de una din portile de iesire/intrare in oras – cea care face legatura cu drumul European E81, ce traverseaza cartierul Partos si continua spre Sebes.

Din punct de vedere arhitectural se remarca un stil ce denota atat mixitate, cat si destructurare, datorita vecinatatii zonelor de locuit cu cele mixte, creandu-se un contrast intre cladirile joase si cele cu regim de inaltime ridicat, iar in ce priveste fluxurile pietonale si auto – acestea sunt scazute deoarece zona nu este una de tranzit.

### 3.5. Destinatia admisa a cladirilor propuse in zona:

Sunt permise constructii care prin natura lor nu prejudiciaza atat mediul, cat nici vecinatatile acestora, dar care insa prezinta functiune mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual.

**PROPUS:** Realizare imprejmuire si accese proprietate; construirea unui numar de 13 unitati ce vor reprezenta spatii pentru diverse servicii (birou, profesii liberale); realizarea unor suprafete carosabile (plus a parcajelor aferente acestora) si pietonale, menite sa integreze armonios unitatile propuse in cadrul spatiului studiat; racordarea unitatilor propuse la retelele edilitare existente ale orasului;

**NOTA:** Conform PUG Mun. Alba Iulia, terenul studiat este cuprins in suprafata intravilanului orasului, chiar daca categoria de folosinta actuala este cea de pasune; in CF-ul prezent, informatiile nu sunt actualizate.

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

Suprafata totala a perimetrului studiat este de : 3095 mp

Terenul avand CF 72377, face obiectul unor ante-contracte de vanzare - cumparare aut. nr. 909/2008 al SC MADINI INVESTITII SRL.

### 3.7. Concluziile studiului geotehnic

A se consulta studiul geotehnic atasat prezentei documentatii.

### 3.8. Accidente de teren

Nu este cazul, caci nu exista riscuri naturale sau antropice in cadrul parcelelor studiate.

### 3.9. Adancimea apei subterane

Nu este cazul.

### 3.10. Parametrii seismici caracteristici zonei

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

### 3.11. Analiza fondului construit existent (inaltime, structura, stare, etc)

Zona este situata in intravilanul Municipiului Alba Iulia, unde se remarca un regim de construire preponderent de tip izolat, calitatea fondului construit fiind una buna. In ce priveste regimul de inaltime al cladirilor, acesta atinge cu precadere un maxim de parter plus doua etaje si mansarda in zona locuintelor joase protejate; iar in zona mixta predomina caracterul destructurat al tesutului – unde se regasesc constructii atat de tip hale, cat si a locuintelor colective, sau sedii de firma - cu inaltime variata, existand doua accente de inaltime in imediata vecinatate a zonei – cladiri cu inaltime de pana la zece etaje, insa este de mentionat faptul ca acestea sunt adiacente strazii de grad I paralela cu zona studiata si anume Bulevardului Ferdinand I.

Tipologia de parcelar care se regasesc in cadrul spatiului studiat este una specifica zonelor cu mixtate functionala, unde domina parcelele cu suprafete mari, rezultate in urma comasarii; iar in zona aferenta locuirii, se remarca tipologia ardeleneasca, cu deschideri inguste la strada si adancimi generoase in lungul acestora.

### 3.12. Echiparea edilitara existenta

Spatiul studiat se va racorda la toate retelele publice edilitare stradale existente in zona – Gaze Naturale (S.C. DEL GAZ GRID S.R.L.), Apa Menajera (S.C. Apa CTTA S.A.), Canalizare Menajera (S.C. Apa CTTA S.A.), Energie Electrica (SDEE Distributie).

## CAP. 4. REGLEMENTARI URBANISTICE

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

#### Se propune:

- Realizare imprejmuire si accese proprietate – pe toate laturile care au vecini (de Nord, Est si Sud), limita de proprietate se va constitui dintr-un gard opac cu inaltime  $H = 2,2$  m;
- Construirea unui numar de 13 unitati ce vor reprezenta spatii pentru diverse servicii (birou, profesioni libere ex.: arhitect, creatie publicitara etc) – ce vor deveni spatii pretabile pentru orice tip de productie atat timp cat nu este poluanta sau generatoare de trafic greu;
- Realizarea unor suprafete carosabile (plus a parcajelor aferente acestora) si pietonale menite sa integreze armonios unitatile propuse in cadrul spatiului studiat;
- Amenajarea peisagistica prin tratarea speciala din punctul de vedere al vegetatiei a unor spatii din interiorul proprietatii;
- Racordarea unitatilor propuse la retelele edilitare existente ale orasului;
- Amenajarea peisagistica prin tratarea speciala din punctul de vedere al vegetatiei a unor spatii din interiorul proprietatii (conform plansei U04 – Reglementari Urbanistice), pentru a oferi intimitate si a creste valoarea estetica actuala;

Regimul de inaltime propus al unui unit va fi de P cu  $H_{max} = 7,05$  m cu posibilitate de a realiza o subpanta interioara (de mici dimensiuni), fara a modifica volumetria.

La realizarea constructiei propuse se vor respecta legislatia in vigoare si normele impuse prin **PUZ - Zona urbana de interes major in Municipiul Alba Iulia, APROBAT PRIN HCL. NR. 402/2018.**

#### 4.2 Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor

Uniturile vor fi pozitionate grupat in cadrul perimetrului studiat, astfel – alinierea la strada Viilor se va realiza cu o retragere fata de limita de Vest la distanta de 4 m – la care vor fi adiacente Corpul C (C – grupare de 2 unitati) si Corpul B (B - grupare de 4 unitati; Corpul A (A – grupare de 7 unitati) retras fata de limita posterioara (de Est) cu o distanta de 5 m; A si B vor fi retrase fata de limitele laterale (de la Sud si Nord in situatia de fata) cu o distanta de 3 m (Sud) si 5 m (Nord). Aceste retrageri constituie si perimetrul constructibil (edificabilul), in cadrul caruia au fost amplasate un numar de 13 unitati de servicii – cladiri ce se prezinta sub forma unor poligoane retrase de la limite astfel incat sa poata fi utilizat intreg perimetrul constructiei, atat din punct de vedere functional cat si din punct de vedere al protectiei impotriva incendiilor; propunandu-se in acest sens si trotuare de garda, perimetral fata de acestea. Fiecare unitate in parte va dispune de cate un acces auto si unul pietonal si va dobandi un caracter distinctiv in functie de utilitatea ce i se va atribui. Corpurile A, B si C sunt legate printr-o zona aferenta circulatiilor carosabile, zone adaptate in functie de necesitatile utilizatorilor astfel - pana la o distanta de 2,5 m in fata acestor corpuri, zonele vor dobandi interdictie totala de stationare – deoarece ar putea fi folosite ocazional in scopuri practice ca si platforme de lucru in aer liber.

Perimetrul studiat se va deschide catre strada adiacenta (Viilor) prin doua zone destinate accesului – care vor face legatura cu zona parcajelor (situata central), propunandu-se un numar total de 16 parcare, menite sa deserveasca strict utilizatorii unitatilor. Suplimentar fata de acestea s-a propus si o platforma ecologica de depozitare deseuri cu o suprafata de 9,8 mp si doua zone (variante) destinate bransamentelor retelelor edilitare existente, ce vor avea suprafete variabile in functie de varianta aleasa de catre furnizorii de servicii, urmand ca ulterior, restul spatiilor din acest areal ce nu au fost utilizate in acest sens, sa fie acoperite cu gazon.

Imprejmuirea se va realiza pe toate laturile care au vecini (de Nord, Est si Sud); constituindu-se dintr-un gard opac cu inaltime  $H = 2,2$  m;

Cele trei corpuri vor avea un singur registru – cel privat – Parter cu posibilitate de a realiza o subpanta interioara (de mici dimensiuni), fara a modifica volumetria;

Din punct de vedere estetic, unitatile se vor realiza tinand cont de reglementarile impuse prin PUZ si RLU aferent (art. 11 – aspectul exterior al cladirilor).

#### 4.3. Capacitatea, suprafata desfasurata

- **S totala teren 3095 mp**
- **S construita propusa : 561,63 mp (A) + 323,96 mp (B) + 165,46 mp (C) = 1051,05 mp**
- **S desfasurata propusa : 1051,05 mp**
- Nr. Parcare Private: 16 locuri de parcare la sol destinate utilizatorilor unitatilor

**POT propus = 33,96 %**

**POT max : 70 %**

**CUT propus = 0,34**

**CUT max : 7,7**

#### 4.4. Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi

Construciile noi vor respecta prevederile din reglementarile PUZ si RLU privind functiunea, amplasamentul in parcela, relatiile cu existentul, aspect exterior, indicii maximali de ocupare si utilizare teren. In ceea ce priveste aliamantul stradal, acesta este inexistent in momentul actual din punct de vedere volumetric, astfel incat solutia de volumetrie in cadrul zonei, va armoniza si va ameliora calitatea, atat a fondului construit cat si a mesei de vegetatie din zona.

#### 4.5 Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente:

Cladirea propusa avand regim de inaltime P se incadreaza armonios in contextul existent, va respecta si va tine cont de toate regulile stabilite prin RLU aferent PUZ Zona urbana de interes major a Municipiului Alba Iulia.

#### 4.6. Principii de interventie asupra constructiilor existente:

Nu este cazul.

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

Atat accesele pietonale cat si cele auto se vor face prin racordarea la drumurile existente, tinand seama de proprietatile vecine existente si intabulate actual.

Accesul in incinta se va realiza :

- din Strada Viilor – Accese Auto nu mai mici de 5.50 m

Parcajele se vor realiza in incinta proprietatii - un numar total de 16 parcaje – toate acestea fiind la sol.

#### 4.8. Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural

Cadrul natural va fi valorificat prin amenajarea spatiilor verzi existente si tratarea speciala din punct de vedere peisagistic a unora dintre acestea. Pe terenul proprietate privata – se va folosi gazon rului, arbori coniferi si arbusti atat ornamentali cat si pereni.

Aliniamentul de arbori dispus perimetral va fi imperativ in primul rand pentru asigurarea intimitatii in interiorul parcelei, iar in al doilea rand acesta functioneaza si ca o „zona tampon” fata de contextul exterior parcelei. Zonele ce dobandesc o amenajare peisagistica speciala contribuie la cresterea valorii estetice a arealului studiat si ofera spatiilor de intrare/acces o mai mare importanta.

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

Acesta face parte din zona de importanta arheologica cat B - **Necropola de inhumatie si incineratie Podei COD LMI: AB-I-s-B 00003**; ceea ce inseamna ca detine valoare locala, fiind deci reprezentative pentru patrimonial cultural local;

#### 4.10. Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarii poluarii (dupa caz)

Se vor asigura spatii verzi in concordanta cu functiunea si modul de ocupare al terenurilor;  
Problemele legate de poluarea atmosferică în Municipiul Alba Iulia nu afectează teritoriul studiat prin prezentul PUD.

Obiectivele propuse nu sunt generatoare de noxe si nu aduc niciun prejudiciu mediului.

#### 4.11. Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului

Conform PUZ - Zona urbana de interes major in Municipiul Alba Iulia, APROBAT PRIN HCL. NR. 402/2018.

#### 4.12. Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi

Spatiile verzi ce sunt incluse in suprafata parcelei studiate, se vor reabilita si amenaja integral, iar unele dintre acestea vor fi tratate special din punct de vedere peisagistic – se va folosi gazon rului, arbori coniferi, arbusti atat ornamentali cat si pereni si plante perene din speciile: Juniperus Communis Sentinel (Ienupar Columnar Sentinel) sau Thuja Occidentalis Smaragd (Tuia) pentru aliniamentul de arbori dispus perimetral, adiacent limitelor de proprietate; Juniperus Horizontalis "Blue Chip" (Ienupar Tarator Argintiu), Chamaecyparis Pisivera Sungold (Chiparos Auriu), Lavandula Angustifolia (Lavanda), Cornus Alba Sibirica (Corn Alb), Cortaderia Sellowiana Alba (Iarba de Pampas), Festuca Glauca (Iarba Albastra), Stipa Tenuissima Pony Tails (Stepa Coadă de Ponei), Carex Morrowii Ice Dance (Iarba Ornamentala Verde) – pentru zona ce dobandeste o amenajare peisagistica speciala (conform plansei U04 – Reglementari Urbanistice).

Se vor planta cel putin cate un arbore pentru fiecare 50 mp de zona verde.

Dupa terminarea lucrarilor de santier terenul liber se va aduce la calitatea initiala de sol fertil prin transportarea deseurilor de santier la o zona de depozitare autorizata si imprastierea pe zona verde a stratului de sol fertil decapat si pastrat in timpul executiei.

Deseurile se vor colecta si se vor gestiona conform normelor sanitare pentru protectia mediului.

#### 4.13. Profiluri transversale caracteristice

Atat accesele pietonale cat si cele auto se vor face prin racordarea la drumurile existente, tinand seama de proprietatile vecine existente si intabulate actual.

Accesul in incinta se va realiza:

- din Str. Viilor

In incinta se vor realiza trasee auto si pietonale de dimensiuni variabile in functie de limitele de proprietate si a constructiilor propuse, dar nu mai inguste de 3,5 m (auto).

#### 4.14. Lucrari necesare de sistematizare verticala

Nu sunt necesare lucrari semnificative pentru nivelarea terenului.

Se pastreaza suprafata de teren cat mai aproape de calitatea naturala, urmand ca pentru respectarea normelor si prevederilor in vigoare sa fie realizate toate lucrarile de sistematizare verticala cu aplicabilitate locala.

Pamantul rezultat din sapturi va fi imprastiat pe restul suprafetei de teren, astfel incat cota de calcare sa creasca cu 3 – 5 cm. Iar daca va exista pamant surplus ce nu va putea fi nici imprastiat, va fi evacuat si depozitat in locuri special amenajate.



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

- Aliniament: obiectivele se vor amplasa in perimetrul proprietatii, cu o retragere de 5 m fata de limita de Vest, 3 m fata de limita de Sud si 5 m fata de limitele de Nord si Est, conform plansei U04 – Regementari Urbanistice ;
- Inaltimea maxima a constructiei la cornisa este de 7,05 m
- Regimul de inaltime pentru unitatile propuse va fi de Parter cu posibilitate de a realiza o subpanta interioara (de mici dimensiuni), fara a modifica volumetria.
- Aspect exterior - volumetria, proportiile si tratarea fatadelor vor urmari imbunatatirea confortului vizual, prin folosirea unor finisaje de calitate superioara si care se incadreaza in prevederile PUZ si RLU aferente.
- POT propus = 33,96 %

#### 4.16. Coeficientul de utilizare a terenurilor

CUT propus = 0,34

#### 4.17. Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri)

Alimentarea cu energie electrica, apa, gaze naturale, telefonie, canalizarea se face prin bransarea la retelele existente si apropiate din zona.

Este asigurata racordarea constructiilor existente la reseaua publica de alimentare cu apa potabila a judetului (SC. Apa CTTA S.A.).

Este asigurata racordarea constructiilor existente la reseaua publica de canalizare menajera a judetului (SC. Apa CTTA S.A.).

Este asigurata racordarea constructiilor existente la reseaua publica de energie electrica a judetului (SDEE Distributie).

Alimentarea cu agent termic se realizeaza din centrala proprie, prin racordarea constructiilor existente la reseaua publica de gaze naturale a judetului (S.C. DEL GAZ GRID S.R.L).

In functie de solutia aleasa de furnizorii de servicii dintre cele doua variante posibile de bransare, acest aspect se va realiza prin spatiile verzi posterioare (pe latura de Est), respectandu-se normele si normativele in vigoare.

Colectarea deșeurilor menajere se face în containere sau pubele, amplasate în cadrul parcelei studiate, prin contract cu o regie de specialitate.

Constructia propusa se va bransa la retelele existente sau extinse pe cheltuiala investitorului, conform avizelor beneficiarilor de retele. Remedierea eventualelor degradari ale retelelor stradale datorate executiei se vor suporta de catre investitor.

#### 4.18. Bilant teritorial, in limita amplasamentului studiat (existent si propus)

-- Bilant Teritorial construire spatiu, servicii, realizare accese si imprejmuire Madini Investitii --					
EXISTENT			PROPUS		
DENUMIRE	Suprafata	%	DENUMIRE	Suprafata	%
SUPRAFATA CF 72377	3.095,00	100	SUPRAFATA CF 72377	3.095,00	100
Constructii	0	0,00	Constructii	1.051,05	33,96
Alei Carosabile	0	0,00	Alei Carosabile	874,66	28,26
Alei Pietonale	0	0,00	Alei Pietonale	195,75	6,32
Zone Verzi	3097,08	100,07	Zone Verzi	755,59	24,41
Parcari	0	0,0	Parcari	181,56	5,87
Platforme Ecologice + Bransare	0	0	Platforme Ecologice + Bransare	48,5	2
	POT Admis	70%		POT Admis	70%
	POT Existent	0%		POT Realizat	33,96%
	CUT Admis	7,7		CUT Admis	7,7
	CUT Existent	0		CUT Realizat	0,34

### Cap. 5.CONCLUZII

- prezentul PUD releva compatibilitatea functiunii propuse cu zona si cadrul existent si faptul ca amplasarea acestui obiectiv nu creeaza servituti pentru dezvoltarea urbanistica viitoare
- Respecta indicatorii urbanistici ai zonei
- POT = 33,96 %
- CUT = 0,34
- Regim de Inaltime unitati propuse : P
- Toate constructiile propuse respecta aliniamentul minim fata de limitele proprietatii.

**REGIMUL DE CONSTRUIRE** - conditiile de construire si amplasare se vor stabili conform planului urbanistic de detaliu, a cerintelor din certificatul de urbanism, cu respectarea conditiilor din avize.

**AUTORIZAREA** executarii constructiei se va face cu avizul organelor administratiei locale.

**Observatie:** Prezentul memoriu de prezentare a fost intocmit conform Continutului Cadru al PUD aferent Ordin GM 010-2000 - „Ghid privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al planului urbanistic de detaliu”.



Sef proiect:  
Arh. Ioan Strajan  
Intocmit