

# **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

**ELABORARE DTAC PENTRU IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE CU  
DOTARI AFERENTE, IMPREJMUIRE SI RACORDURI LA UTILITATI.  
ELABORARE DTAD PENTRU CORP C1**

## **MEMORIU TEHNIC**

### **BENEFICIAR**

**SC MARINEX SRL**

### **ADRESA AMPLASAMENT**

**Mun. Alba Iulia, str. Livezii, nr. 35C, jud. Alba**

### **PROIECTANT DE SPECIALITATE**

**S.C. LIST STAR S.R.L.**

### **COLABORATOR**

**S.C. URBIA BIROU DE PROIECTARE S.R.L.**

**DATA**

**02.2025**

## **CUPRINS – PARTEA SCRISĂ**

### **MEMORIU TEHNIC**

#### **1. INTRODUCERE**

---

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Colectiv de elaborare
- 1.3. Obiectul lucrării
- 1.4. Cadrul legal – surse documentare
- 1.5. Concluzii

#### **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

---

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrarea în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural și/sau zone construite protejate
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echiparea edilitară
- 2.7. Probleme de mediu/ elemente ale cadrului natural
- 2.8. Opțiuni ale populației

#### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

---

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale P.U.G.
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificare funcțională – reglementări
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică

#### **4. CONCLUZII ȘI MĂSURI**

---

#### **5. ANEXE**

---

## **BORDEROU – PIESE DESENATE**

1. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	U01
2. PLANUL SITUAȚIEI EXISTENTE	U02
3. REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	U03
4. REGLEMENTĂRI URBANISTICE - MOBILARE URBANISTICĂ	U04
5. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	U05
6. REȚELE TEHNICO – EDILITARE	U06
7. ILUSTRAREA VOLUMETRICĂ A PROPUNERII	U07

# PLAN URBANISTIC DE DETALIU

## **1. INTRODUCERE**

---

### **1.1. Date de recunoaștere a documentației**

**DENUMIRE PROIECT:** ELABORARE DTAC PENTRU IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI AFERENTE, IMPREJMUIRE SI RACORDURI LA UTILITATI. ELABORARE DTAD PENTRU CORP C1

**NR. PROIECT:** 94

**FAZA DE PROIECTARE:** FAZA PUD (PLAN URBANISTIC DE DETALIU)

**SPECIALITATEA:** URBANISM

**DATA ELABORARII:** FEBRUARIE 2025

**AMPLASAMENT:** Mun. Alba Iulia, str. Livezii, nr. 35C, jud. Alba

**BENEFICIAR:** SC MARINEX SRL

**Adresa de contact:** Jud. Alba, Mun. Alba Iulia, str. București, nr. 59

S.C. URBIA BIROU DE PROIECTARE S.R.L.  
Alba Iulia, jud. Alba  
J01/1438/2022  
CUI: 46904665  
Tel: +40 744 34 9091  
e-mail: urbiaproiectare@gmail.com

**URBia**  
BIROU DE PROIECTARE

## 1.2. Colectiv de elaborare

**PROIECTANT DE SPECIALITATE:** S.C. LIST STAR S.R.L.

**COLABORATOR:** S.C. URBIA BIROU DE PROIECTARE S.R.L.

**ŞEF PROIECT:** arh. SPIRIDON CUREA

**PROIECTANT DE SPECIALITATE:** arh. SPIRIDON CUREA

**URBANISM:** arh. SPIRIDON CUREA

urb. BIANCA IVAŞCU

**REDACTAT ŞI ÎNTOCMIT:** urb. BIANCA IVAŞCU

### **1.3. Obiectul lucrării**

Elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) în conformitate atât cu prevederile *Regulamentului Local de Urbanism*, cât și cu *Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al planului urbanistic de detaliu G M 009 - 2000*, în vederea realizării obiectivului „*ELABORARE DTAC PENTRU IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI AFERENTE, IMPREJMUIRE SI RACORDURI LA UTILITATI.*”.

Prezenta documentație are ca obiect o singură parcelă, în suprafață totală de 2602 mp, conform extrasului de Carte Funciară nr. 114463. Teren care, este intabulat cu drept de proprietate, a persoanei juridice SC MARINEX SRL.

Beneficiarul dorește reglementarea terenului în scopul autorizării executării lucrărilor de construire a unui imobil de locuințe colective împreună cu dotările aferente.

Terenul studiat este amplasat în perimetrul construibil al Municipiului Alba Iulia, și a fost reglementat anterior prin *Planul Urbanistic General al Mun. Alba Iulia, aprobat cu HCL nr. 158/2014* și prin *PUZ aprobat cu HCL 402 din 30/10/2018 articolul 1*.

Prin reglementările urbanistice se va prezenta modul de construire și amplasare a viitoarelor imobile și se va avea în vedere:

- respectarea retragerilor minime față de limitele de proprietate;
- asigurarea și reglementarea acceselor auto și pietonale pe parcelă;
- reglementarea staționării autovehiculelor;
- stabilirea posibilităților de ocupare și utilizare a terenului;
- propunere privind planimetria spațiilor exterioare cu detalierea propunerilor
- asigurarea coerenței fluxurilor auto și pietonale în incintă și dezvoltarea unor relații funcționale;
- creșterea calității fondului construit în zonă prin propunerea ce este menită să aducă plus-valoare.

### **1.4. Cadrul legal – surse de documentare:**

#### **1.4.1 Lista studiilor și proiectelor analizate, care au fost elaborate anterior P.U.D.:**

- Planul Urbanistic General al Municipiului Alba Iulia, aprobat prin *HCL nr. 158/2014* și Regulamentul Local de Urbanism întocmit în cadrul aceluiași proiect;

- PUZ aprobat cu HCL 402 din 30/10/2018 articolul 1
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUD – indicativ GM 009 – 2000;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- Legea 50/1991, privind autorizarea executarii constructiilor cu modificarile si completarile ulterioare;
- Documentație cadastrală vizată de OCPI

#### 1.4.2. Lista studiilor întocmite concomitent cu P.U.D.:

- Studii de teren: planuri/ridicări topografice
- Studiu geotehnic

#### 1.5. Concluzii

- Regim juridic:
  - imobilul este situat în intravilanul Mun. Alba Iulia
  - localizat în afara zona de protecție aferente siturilor arheologice
  - localizat în afara fâșiilor neconstruibile generate de zonele de protecție aferente rețelelor tehnico-edilitare
  - imobile aflate în proprietatea privată a persoanelor juridice SC MARINEX SRL
- Reglementari urbanistice UTR:
  - în P.U.G.-ul Mun. Alba Iulia, zona se află în perimetrul intravilan construitibil. Amplasamentul studiat este inclus complet în **UTR MA 3 “Subzonă mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și inaltimi maxime de P+3 niveluri”**
  - în PUZ aprobat cu HCL 402 din 30/10/2018 articolul 1, amplasamentul este inclus complet în **UTR ZMA 4 - Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și inaltimi maxime de P+4 niveluri**
    - folosință actuală: arabil

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1. Evoluția zonei**

Terenul reglementat se află într-o zonă care este considerată în plină dezvoltare în ultimul deceniu din punctul de vedere al noilor inserții de construcții/ funcțiuni (de locuire și funcțiuni mixte). Țesutul construit din care face parte terenul este unul specific secolului XX – XXI unul caracteristic inserțiilor realtiv noi de construcții, reprezentat de un parcelar de tip mixt, cu dimensiuni variate și ample și deschideri mari la stradă. Mai exact, este amplasat într-un context marcat de hale și unități de producție (zonă mixtă d.p.d.v. funcțional) și este situat în proximitatea zonei de locuire individuală. Această alăturare funcțională nu este una tocmai benefică, ci mai degrabă potrivnică, motiv pentru care va fi nevoie în viitor de o zonă marcată de locuințe colective, cu regim de înălțime mai crescut decât cel prezent acum în cadrul zonei de locuire individuală, pentru a crea atât o trecere armonioasă între cele două funcțiuni (de la mic la mare), cât și o zonă de „buffer”/tampon. De asemenea este de menționat și faptul că aceste parcele cu dimensiuni mari care sunt specifice funcțiilor mixte, vor cunoaște o direcție de dezvoltare masivă pe viitor ținând cont de tendința actuală de dezvoltare a acestora.

### **2.2. Încadrarea în localitate**

Terenul studiat se află, în întregime, în intravilanul Mun. Alba Iulia, mai exact în partea de Nord Est a acestuia, fiind ușor accesibil prin intermediul arterelor de circulație care sunt tangente zonei studiate, respectiv: la nord de str Livezii (unde pe această parte este stradă de cat. a IV-a, de folosință locală) și la Vest de Str. Livezii (str. de cat a IIIa – colectoare, care preia fluxurile de trafic din zonele funcționale și le dirijează spre străzi de legătură). Terenul studiat are suprafața măsurată de 2602 mp conform datelor topografice existente și a Cărții Funciare existente. Acesta este relativ plat, fără diferențe de nivel considerabile, pe care se regăsește în prezent o construcție reprezentând sediu firmă, configurată sub forma unei hale.

În cadrul sistemului urban al Municipiului Alba Iulia, zona este situată în cadrul unui țesut mixt, caracterizat de spații de producție și depozitare de tip hale, care se învecinează direct cu o zonă de tip „dormitor” – caracterizat de locuințe individuale cu regim de înălțime mic și mediu.

Conformarea parcelei studiate este specifică zonelor mixte – cu suprafețe generoase și deschideri ample la stradă, cu adâncime mare; și unde gradul de ocupare al parcelei nu este mare. Acest fapt scoate în evidență potențialul acestor parcele și direcția de dezvoltare

pe care o poate dobândi zona studiată. Din punct de vedere arhitectural, se definește stilul specific halelor de producție și unde există deja o tendință de dezvoltare a zonei în acest sens. Această zonă servește drept limită între caracterul arhitectural specific intervențiilor urbane ample, de mari dimensiuni și zonele de locuit individuale, liniștite, unde tipologia de locuire este cea de „cartier dormitor”.

Vecinătățile amplasamentului sunt:

- la nord – domeniul public Mun. Alba Iulia – nr. CF. 107936 – Strada Livezii
- la est - terenuri proprietate privată persoanelor fizice – nr. CF. 94506, CF 122361, CF 113106
- la sud - terenuri proprietate privată persoanelor fizice – nr. CF. 78451
- la vest - domeniul public Mun. Alba Iulia – nr. CF. 107936 – Strada Livezii

### **2.3. Elemente ale cadrului natural și/sau zone construite protejate**

Imobilul nu beneficiază de elemente speciale ale cadrului natural, însă este situat în imediata proximitate a unei fâșii verzi și albastre (curs de apă) generoase: râul Ampoi împreună cu zonele verzi aferente acestuia, care în acest context joacă rol de limită naturală. Această învecinare reprezentând un mare plus din acest punct de vedere, deoarece deservește și zona reglementată.

Din analiza efectuată la nivel zonal pentru noul amplasament, din punct de vedere al alunecărilor de teren sau al cutremurelor de pământ, rezultă că amplasamentul viitoarei dezvoltări nu este supus riscurilor naturale previzibile.

Din analiza efectuată asupra fondului construit protejat precum și din consultarea Listei Monumentelor Istorice L.M.I. 2015, anexă la Ordinul Ministrului Culturii nr. 2.828/2015, pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul Ministrului Culturii și Cultelor nr. 2.314/2004 privind aprobarea Listei Monumentelor Istorice, actualizată și a Listei Monumentelor Istorice dispărute, cu modificările ulterioare din 24.12.2015 (Ordinul a fost publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, Nr. 113 bis, 15.02.2016) – terenul nu este monument istoric, dar se află în raza de protecție a monumentelor istorice și a siturilor arheologice de cat. A.

Terenul studiat prezintă o suprafață plană, cu un grad bun de stabilitate generală și locală, fără urme de degradare prin alunecare.

Zona climatică I, zona seismică F – fără riscuri naturale previzibile.

Nu sunt identificate și semnalate riscuri naturale în zona reglementată.



## 2.4. Circulația

În primul rând, terenul reglementat prin actualul P.U.D. este mărginit pe două laturi de nord și vest de o cale de circulație, Str. Livezii (stradă de cat. a III-a, care preia fluxurile din zona funcțională și le redirecționează către o stradă de importanță majoră), la care are deschidere directă și care face, mai departe, legătura cu o stradă de legătură de cat. a II-a (str: Tudor Vladimirescu - preiau traficul de pe străzile colectoare și le redirecționează către cele magistrale). Strada Livezii se va respecta întocmai (așa cum este proiectată în PUZ aprobat cu HCL 402 din 30/10/2018 articolul 1, nu așa cum este în situația existentă din teren. Așadar, conform proiectului, aceasta are două benzi de circulație, cu o ampriză variabilă (în jur de 12 m), compusă din carosabil cu o deschidere de aproximativ 7 m (câte 3,5 m pe fiecare sens de circulație) și trotuare pe ambele părți, fiecare având deschideri variabile de aproximativ 2,5m. Din aceeași stradă se face și accesul carosabil și pietonal pe terenul care a generat PUD.

Transportul rutier este predominant în zonă.

Acestea fiind menționate, putem susține faptul că terenul reglementat prezintă o bună accesibilitate, fapt ce va fluidiza intens fluxurile atât auto cât și cele pietonale. Din punct de vedere al accesibilității prin mijloacele de transport în comun, zona reglementată este deservită de transportul în comun suprateran, cea mai apropiată stație de autobuz fiind deja prezentă, la câteva străzi depărtare, ceea ce înseamnă că face parte din aria de deservire.

## 2.5. Ocuparea terenurilor

### Analiza funcțională și a fondului construit

Din punct de vedere **funcțional**, spațiul studiat se evidențiază prin elemente urbanistice distinctive la scară zonală : în zona mixtă, țesutul construit este răsfirat, morfologia urbană nefiind deloc densă, dar nu sunt prezente inserții care să iasă din tipar. Parcela care reprezintă obiectul PUD-ului actual este una de mari dimensiuni, specifică zonelor mixte.

Din punct de vedere al **fondului construit**, marea majoritate a clădirilor au fost construite în sec XX, dar în special zona de hale nu mai corespunde standardelor de dezvoltare actuale. În ce privește regimul de înălțime al clădirilor, acesta respectă reglementările regulamentului PUG Mun. Alba Iulia și a PUZ aprobat cu HCL 402 din 30/10/2018 articolul 1 în vigoare, atingând cu precădere un maxim de parter plus patru etaje.

## **2.6. Echipare edilitară existentă**

În prezent, având în vedere caracterul actual al zonei (în plină dezvoltare), zona studiată, împreună cu strada adiacentă (str. Livezii), sunt complet racordate la toate rețelele publice edilitare prezente (gaze naturale/ apă menajeră/ canalizare menajeră/ energie electrică), conform planșei desenate U6\_Rețele tehnico-edilitare.

Au fost solicitate și obținute avizele din partea tuturor deținătorilor de rețele din zonă. Amplasarea construcțiilor se va realiza ținând cont de condițiile impuse de rețele edilitare, precum și de zonele de protecție aferente acestora și condiționările ce trebuie respectate în vederea asigurării unei funcționări normale ale sistemelor de echipare edilitară.

## **2.7. Probleme de mediu**

Din analiza realizată la nivel zonal pentru amplasamentul, a alunecărilor de teren sau a cutremurelor de pământ, rezultă următoarele:

- amplasamentul viitoarei dezvoltări nu este supus riscurilor naturale previzibile;
- amplasamentul studiat nu ridică probleme de mediu;

Calitatea globală a mediului înconjurător din teritoriul administrativ al Mun. Alba Iulia este apreciată ca satisfăcătoare, calificativ rezultat din însumarea valorilor calității aerului, apei și solului prezente în zonă.

Din punct de vedere climatic, zona se încadrează în parametrii microclimatului Mun. Alba Iulia cu particularități specifice microclimatului urban. Pentru viitor se propune conservarea și îmbunătățirea calității mediului, printr-o judicioasă coordonare a factorilor poluanți în cadrul orașului, ținându-se seama de problemele specifice ale obiectivelor din zonă, existente sau viitoare.

## **2.8. Opțiuni ale populației**

La momentul actual, procesul de consultare a populației nu a fost încheiat.

# **PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

## **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Nu este cazul la faza și în situația actuală.

### 3.2. Prevederi ale PUG

Propunerea respectă contextul funcțional prezent în reglementările și regulamentul PUG-ului Mun. Alba Iulia, urmărind să mențină și să întărească statutul de zonă mixtă, punând accent pe dezvoltarea funcțiunii de locuire. Iar asta se realizează menținându-se UTR-ul și zona funcțională exact așa cum este în prezent: **UTR MA 3 “Subzonă mixtă cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P+3 niveluri”**. Fapt prin care se asigură coerența imaginii urbane și se asigură continuitatea funcțională urbană a zonei, dar mai ales o tipologie de inserție sănătoasă având în vedere situația actuală a zonei studiate.

**Corpul de clădire propus va respecta prevederile din reglementările PUG și RLU privind funcțiunea, amplasamentul în parcelă, relațiile cu existentul, aspect exterior, indicii maximali de ocupare și utilizare teren; va respecta proporțiile și regulile compoziționale urbane prezente în arealul în care se încadrează.**

### 3.3. Valorificarea cadrului natural

Cadrul natural va fi valorificat prin amenajarea spațiilor verzi din interiorul incintei care vor rămâne libere de construcții și vor suporta o tratare peisagistică specială – în sensul că vor suferi plantări masive de arbori și arbuști de înălțimi medii și mari, rămânând însă la latitudinea beneficiarilor în ce măsură și cu exactitate către ce specii se va opta. Acest gest se va respecta întocmai, pentru a asigura continuitatea și conservarea zonei ca o inserție generoasă de spațiu verde.

Spațiile verzi generoase sunt menite să ofere confort vizual/estetic și să ridice calitatea propunerii. Spațiile verzi dispuse perimetral limitelor parcelei studiate, vor avea importanță crescută deoarece vor crea, în primul rând, o zonă de „buffer” (perdea de vegetație) între construcții și clădirile aflate în imediata vecinătate a terenului și vor funcționa și ca protecție față de poluarea atât fonică, cât și a aerului de pe străzile adiacente parcelei. Nu în ultimul rând, aceste spații verzi vor crea un mediu propice dezvoltării multor specii de viețuitoare și vor ajuta la creșterea calității vieții, prin impactarea acestora cu spațiile construite.

În acest sens se vor asigura spații verzi în concordanță cu funcțiunea și modul de ocupare al terenurilor, în suprafață minimă de 389 mp – care vor ocupa un minim de 15 % din suprafața totală a parcelei.

### **3.4. Modernizarea circulației**

Atât accesele pietonale cât și cele auto se vor face prin racordarea la drumurile existente, ținând seama de proprietățile vecine existente și intabulate actual.

Accesul în incinta (atât pietonal cât și auto) se va realiza din strada Livezii – de pe partea de Est – acces principal existent și menținut.

Pentru a asigura o bună accesibilitate și fluentă a fluxurilor atât pietonale cât și auto, s-a optat pentru proiectarea unei căi de circulație care cu deschidere de 6 m (dispusă de-a lungul parcelei, care face legătura directă cu strada Livezii; alee care traversează longitudinal parcela, menită să faciliteze atât accesul principal către corpul de clădire propus, cât și către parcajele supraterane), cât și alei pietonale (de dimensiuni variabile, cuprinse între 1,2 m și 1,8 m lățime). Aceste propuneri se regăsesc în planșa U04\_REGLEMENTĂRI URBANISTICE – MOBILARE URBANISTICĂ.

Deoarece s-a dorit o și mai bună fluidizare a traficului din zonă, s-a impus asigurarea unui număr de 23 parcaje auto supraterane, adiacente corpului de clădire propus, conform planșei U04\_REGLEMENTĂRI URBANISTICE – MOBILARE URBANISTICĂ.

### **3.5. Zonificare funcțională - reglementări**

Etapă prezentă stabilește cadrul urbanistic în care se va poziționa ulterior construcția (imobil locuire colectivă împreună cu dotările aferente).

#### **3.5.1. Obiective:**

- Respectarea reglementărilor urbanistice specifice conform RLU PUG și PUZ aprobate anterior: suprafața de edificabil, accesele pe parcelă, retragerile obligatorii față de limite - conform PUG și PUZ aprobate, înălțimea maximă admisibilă, arealul ocupat de construcții, suprafețele aferente circulațiilor carosabile și pietonale;
- Construirea unui corp de clădire (locuire colectivă) împreună cu dotările aferente; care va respecta în totalitate caracterul zonei;
- Amenajarea spațiilor verzi din incintă, prin tratarea specială din punct de vedere peisagistic a acestora și asigurarea vegetației înalte obligatorii ;

- Creșterea calității vieții în zonă prin asigurarea unui nivel ridicat al locuirii în urma configurării urbanistice, a compartimentării arhitecturale și a materialelor de calitate și moderne folosite;
- Regimul de înălțime maxim propus al clădirii va fi de **S + P+4**
- Stabilirea soluțiilor de utilizare și organizare planimetrică a terenului
- Stabilirea reglementărilor urbanistice în cadrul arealului studiat: suprafața de edificabil a ansamblului de locuințe, accesele pe parcelă, retragerile obligatorii față de limite - conform PUG și PUZ aferent, înălțimea maximă admisibilă, arealul ocupat de construcții, suprafețele aferente circulațiilor carosabile și pietonale etc;
- Asigurarea coerenței circulațiilor auto și pietonale în incintă și dezvoltarea unui sistem funcțional și eficient din acest punct de vedere, menit să faciliteze fluenta fluxurilor utilizatorilor în cadrul spațiilor din interiorul parcelei;
- Demolarea clădirilor existente, marcate în prezent conform planșei U01\_Planul situației existente;
- Construirea unui ansamblu de locuințe colective care va respecta în totalitate caracterul zonei;
- Racordarea ansamblului la rețelele edilitare/ echipamentele publice existente în zonă;
- Amenajarea spațiilor verzi din incintă, prin tratarea specială din punctul de vedere al vegetației a acestora;

La realizarea construcției propuse se vor respecta legislația în vigoare și normele impuse prin PUG Mun. Alba Iulia aprobat cu HCL 158/2014 și prin PUZ aprobat cu HCL 402 din 30/10/2018 articolul 1.

### **3.5.2. Capacitatea, suprafața desfășurată :**

- **S totala teren conform CF = 2603 mp**
- **Suprafața construită (SC) maximă aferentă prezentei documentații tehnice = 646,15 mp**
- **Suprafața construită desfășurată totală (SCD totală) = 2614,59 mp (fără balcoane)**
- **Suprafața construită desfășurată totală (SCD totală) = 2809,7 mp (cu balcoane)**

### **3.5.3. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi:**

Soluțiile propuse – atât cea de volumetrie, cât și cea de configurare a spațiilor rămase libere după construcții - vor armoniza și vor ameliora calitatea fondului construit și a mesei de vegetație.

Conformarea morfologică a terenului va fi reglementată și stabilită conform planșei U3\_REGLEMENTĂRI URBANISTICE, iar proiectarea ansamblului de locuire colectivă a ținut cont de următoarele procente impuse obligatoriu: în proporție de aproximativ 25% construcții, în proporție de minim 15% spații verzi, iar în proporție de 60% circulații auto, pietonale și parcări aferente.

Din punct de vedere estetic, construcțiile se vor realiza ținând cont de reglementările impuse prin PUG și PUZ și RLU aferente (art. 11 – aspectul exterior al clădirilor). În plus, s-a hotărât această conformare planimetrică pentru a crește gradul calității propunerii : spații verzi generoase, menite să ofere atât intimitate, să susțină biodiversitatea locală, să scadă atât gradul de poluare locală, cât și impactul vizual al clădirii propuse asupra vecinătăților.

### **3.5.4. Fondul construit: valorificarea, amplasarea și conformarea acestuia**

Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente:

Perimetrul construibil/suprafața edificabilului a fost stabilit/ă în urma respectării tuturor reglementărilor urbanistice în vigoare conform PUG Mun. Alba Iulia aprobat 2014 și a PUZ aprobat cu HCL 402 din 30/10/2018. S-a ținut cont așadar de:

- retragerile laterale respectiv de  $H/2$ , dar nu mai puțin de 5 m pe latura de sud;
- retragerea posterioară de  $H/2$  dar nu mai puțin de 5 m pe latura de est;
- alinierea la stradă (pe latura de nord și vest) cu o retragere de 5,00 m pe această latură față de stradă, deoarece parcela este una de colț.
- Suprafața de edificabil s-a stabilit respectându-se aceste retrageri minime menționate

Pentru o bună coerență arhitecturală și urbanistică a viitorului fond construit care se va contura în zonă, s-a propus un singur corp de clădire reprezentat de imobil locuințe colective împreună cu dotările aferente.

Clădirea propusă având regim de înălțime de maxim S+P+4, se încadrează armonios în contextul arhitectural, urbanistic existent; deoarece propunerea nu va depăși, în punctul

de înălțime maximal, registrul de înălțime deja existent în imediata vecinătate, și în plus, va contribui la asigurarea unei continuități a funcțiunii de locuire deja existente. Așadar, aceasta va respecta și se va supune regulilor stabilite prin RLU PUG Alba Iulia a PUZ aprobat cu HCL 402 din 30/10/2018.

Clădirile existente se propun a fi demolate conform planșei U2\_PLANUL SITUAȚIEI EXISTENTE.

Nu este cazul și deci nu putem vorbi despre constituirea un regim de zonă protejată sau a unor condiționări impuse de acesta.

### **3.5.5. Regimul de construire și indicatorii urbanistici propuși**

- Alinierea construcției: corpul de clădire (locuire colectivă) se va amplasa retras de la strada principală de pe latura nord (str. Livezii), conform planșei U4\_REGLEMENTĂRI URBANISTICE – MOBILARE URBANISTICĂ și a prevederilor menționate în RLU aferent PUG Alba Iulia și a PUZ aprobat cu HCL 402 din 30/10/2018– retrasă cu 5,00 m de la stradă.
- Împrejmuirea: se va menține așa cum există în prezent, însă de va moderniza ținând seamă de folosința finală a terenului (locuire colectivă);
- Regimul de înălțime propus al clădirii va fi de **S+P+4**
- Aspect exterior - volumetria, proporțiile și tratarea fațadelor vor urmări îmbunătățirea confortului vizual, prin folosirea unor finisaje de calitate superioară și care se încadrează în prevederile PUG și PUZ aprobat cu HCL 402 din 30/10/2018 și a RLU aferente acestor proiecte.
- POT realizat =24.66 %
- CUT realizat = 0,69

### **3.6. Dezvoltarea echipării edilitare**

În acest moment, parcela care a generat PUD, este racordată la toate rețelele edilitare prezente în zonă - Gaze Naturale (S.C. DEL GAZ GRID S.R.L.), Apă Menajeră (S.C. Apa CTTA S.A.), Canalizare Menajeră (S.C. Apa CTTA S.A.), Energie Electrică (SDEE Distribuție) conform planșei desenate U6\_REȚELE TEHNICO-EDILITARE.

Remedierea eventualelor degradări ale rețelelor stradale datorate execuției se vor suporta de către investitor.

Colectarea deșeurilor menajere se face în containere sau pubele, amplasate în cadrul parcelei studiate. Acest procedeu de colectare a deșeurilor va fi realizat prin contract cu o regie de specialitate.

### **3.7. Protecția mediului**

Obiectivele propuse nu sunt generatoare de noxe și nu aduc niciun prejudiciu mediului, ba din contra, vor contribui în mod direct la ameliorarea calității aerului și diminuarea poluării atmosferice din zonă.

Deșeurile se vor colecta și se vor gestiona conform normelor sanitare pentru protecția mediului.

Se pastrează suprafața de teren cât mai aproape de calitatea naturală, urmând ca pentru respectarea normelor și prevederilor în vigoare să fie realizate toate lucrările de sistematizare verticală necesare, cu aplicabilitate local.

### **3.8. Obiective de utilitate publică**

#### **3.8.1. Listarea obiectivelor de utilitate publică**

Asigurarea suprafețelor de teren pentru asigurarea prospectelor finale ale drumurilor din perimetrul studiat – vor exista două porțiuni de teren (în suprafață însumată totală de 122.84 mp) marcate pe planșe întocmai, care vor fi cedate pentru a se înlăptui varianta propusă a străzii Livezii conform PUZ aprobat cu HCL 402 din 30/10/2018.

Obligativitatea ca drumurile de acces, pistele de ciclisti, trotuarele și spațiile verzi din cadrul profilelor transversale ale drumurilor mai sus menționate să devină domeniu public – în acest caz, beneficiarul își asumă obligativitatea de a ceda porțiunile de teren anterior menționate către administrația publică.



### **3.8.2. Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil din zonă**

Proprietate privată a persoanelor juridice SC MARINEX SRL.

### **3.8.3. Determinarea circulației terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor propuse**

Terenul va rămâne în proprietate privată. Nu vor exista schimburi sau concesiuni de teren.

## **3. CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE**

Autorizarea lucrărilor de construcții se va face în baza legislației în vigoare, cu respectarea atât a reglementărilor specifice din cadrul prezentei documentații, cât și a normelor și normativelor în vigoare; această acțiune înfăptuindu-se după obținerea în prealabil a Hotărârii de Consiliu Local care va aproba documentația de urbanism prezentă.

### **3.1. Consecințele realizării obiectivului propus :**

- Creșterea calității locuirii în zonă prin asigurarea unui nivel de trai ridicat în urma configurării urbanistice, a compartimentării arhitecturale și a materialelor folosite;
- Popularea zonei: creșterea fluxului de utilizatori care vor frecventa ansamblul construit;
- Amenajarea străzilor adiacente parcelei conform profilelor proiectate (și a normelor și normativelor legale);

### **3.2. Măsuri ce decurg din aprobarea PUD-ului:**

- facilitarea în autorizarea lucrărilor de construcții
- realizarea obiectivului de investiții

### **3.3. Punctul de vedere al elaboratorului:**

Prevederile documentației sunt benefice pentru executarea lucrărilor de construcții privind construirea locuință individuală, deoarece contribuie la îmbunătățirea calității vieții și a cadrului natural și respectă normele și normativele în vigoare în ce privește inserția de noi construcții. Soluția urbanistică a viitoarei investiții va urmări integrarea coerentă a acesteia, în cadrul țesutului aflat în curs de dezvoltare. Înșiruind toți factorii anteriori

menționați, se poate concluziona cu ideea că propunerea actuală va aduce plus valoare zonei și va fi una necesară cât și benefică teritoriului studiat.

Prezenta documentație are caracter de reglementare specifică și s-a elaborat în temeiul legislației în vigoare privind amenajarea teritoriului și urbanismului, respectând prevederile din Planul Urbanistic General al Mun. Alba Iulia și din PUZ aprobat cu HCL 402 din 30/10/2018 articolul 1.

#### **4. ANEXE**

---

- Certificat de urbanism nr:19913 din 12/12/2024 emis de Primăria Mun. Alba Iulia
- Extras CF:114463 - Documentația topografică cu viză cadastrală
- Avize și acorduri solicitate prin certificatul de urbanism faza PUD

Întocmit:  
urb. Bianca IVAȘCU

Specialist RUR:  
arh. Spiridon CUREA