

**S.C. KULE ARHITECTURA S.R.L.**

CUI: RO 47236629  
Reg. Comerțului: J1 / 1741 / 2022  
Adresă: Alba Iulia, str. Izvorului, nr. 2B, județul Alba  
Cont: RO97 BTRL RONC RT06 6482 3301  
Cont Trez.: RO26 TREZ 0025 069X XX01 1545  
Telefon: 0746079971  
E-mail: [kule.arhitectura@gmail.com](mailto:kule.arhitectura@gmail.com)

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D.)**  
pentru  
**RECONVERSIA ȘI REFUNȚIONALIZAREA ZONEI DE ȘANȚ EXTERIOR EST –  
CETATEA ALBA CAROLINA DIN MUNICIPIUL ALBA IULIA**

Beneficiar: **MUNICIPIUL ALBA IULIA**  
**Alba Iulia, str. Calea Moșilor, nr. 5A, județul Alba**

Amplasament: **Alba Iulia, șanț exterior est Cetatea Alba Carolina**  
**C.F. nr.: 101529 Nr. cadastral: 101529**

Proiectant general: **S.C. KULE ARHITECTURA S.R.L.**  
**Alba Iulia, str. Izvorului, nr. 2B, județul Alba**  
CUI: RO 47236629  
Reg. Comerțului: J1 / 1741 / 2022

Contract nr.: **50175 din 25.04.2024**

Nr. proiect: **2 / 2024**

## FIȘA PROIECTULUI

**Denumire proiect:** RECONVERSIA ȘI REFUNȚIONALIZAREA ZONEI DE ȘANȚ EXTERIOR EST – CETATEA ALBA CAROLINA DIN MUNICIPIUL ALBA IULIA

**Beneficiar:** MUNICIPIUL ALBA IULIA  
Alba Iulia, str. **Calea Moșilor**, nr. **5A**, județul Alba

**Amplasament:** Alba Iulia, șanț exterior est Cetatea Alba Carolina  
C.F. nr.: 101529 Nr. cadastral: 101529

**Faza de proiectare:** Plan Urbanistic de Detaliu – P.U.D.

**Specialitate:** URBANISM

**Nr. contract:** 50175 din 25.04.2024

**Nr. proiect:** 2 / 2024

## LISTA DE SEMNĂTURI

**Proiectant General:**        **S.C. KULE ARHITECTURA S.R.L.**  
**Alba Iulia, str. Izvorului, nr. 2B, județul Alba**  
CUI: RO 47236629    Reg. Comerțului: J1 / 1741 / 2022

**Șef proiect:**                arh. Marius BARBIERI  
Coordonator certificat R.U.R. seria C nr. 0124 / 29.12.2005  
Coordonator certificat R.U.R. seria D nr. 0470 / 29.12.2005  
Coordonator certificat R.U.R. seria E nr. 0493 / 29.12.2005

**Proiectat / Desenat:**      arh. Laura SABĂU-TĂTAR  
  
arh. Cagatay Tuna OZUDOGRU  
  
arh. Alina CUREA  
Specialist atestat M.C. nr. 573-S / 25.08.2016

## **BORDEROU PIESE SCRISE SI DESENATE**

### **A. PIESE SCRISE**

Foaie de capăt  
Fișa proiectului  
Lista de semnături  
Borderou piese scrise și desenate

### **MEMORIU GENERAL P.U.D.**

#### **1. INTRODUCERE**

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării

#### **2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ**

- 2.1. Concluzii din documentații elaborate
- 2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD

#### **3. SITUAȚIA EXISTENTĂ**

- 3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație
- 3.2. Suprafața ocupată, limite, vecinătăți
- 3.3. Suprafețe de teren construite, suprafețe de teren libere
- 3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic
- 3.5. Destinația clădirilor
- 3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate.
- 3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare, accidente de teren, adâncimea apei subterane, parametri seismici caracteristici zonei.
- 3.8. Adâncimea apei subterane
- 3.9. Parametri seismici caracteristici zonei
- 3.10. Analiza fondului construit existent
- 3.11. Echiparea existentă

#### **4. REGLEMENTĂRI**

- 4.1. Obiective noi solicitate prin temă
- 4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor
- 4.3. Capacitate, suprafața desfășurată
- 4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi.
- 4.5. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute
- 4.6. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente
- 4.7. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale
- 4.8. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural
- 4.9. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta
- 4.10. Soluții pentru reabilitare ecologică și dimensionarea poluării
- 4.11. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului
- 4.12. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi
- 4.13. Profile transversale specifice
- 4.14. Lucrări necesare de sistematizare vertical
- 4.15. Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor , procentul de ocupare a terenurilor
- 4.16. Coeficientul de utilizare a terenurilor
- 4.17. Asigurarea utilităților
- 4.18. Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat (existent și propus)

#### **5. CONCLUZII**

### **ANEXE**

## B. PIESE DESEMATE

1.	Plan de încadrare în P.U.G.	sc. 1:5.000	A 0	A3 (297x420 mm)
2.	Plan de încadrare în zonă	sc. 1:5.000	A 00	A3 (297x420 mm)
3.	Situația existentă	sc. 1:500	A 01	A0+ (841x1880 mm)
4.	Profile transversale / longitudinale tronson nordic- existent	sc. 1:200	A 01_1	A3+ (297x1100 mm)
5.	Profile transversale / longitudinale tronson sudic- existent	sc. 1:200	A 01_2	A3+ (297x1300 mm)
6.	Profile transversale / longitudinale tronson nordic- propus	sc. 1:200	A 01_3	A3+ (297x1100 mm)
7.	Profile transversale / longitudinale tronson sudic- propus	sc. 1:200	A 01_4	A3+ (297x1300 mm)
8.	Reglementări urbanistice	sc. 1:500	A 02	A0+ (841x1880 mm)
5.	Reglementări edilitare	sc. 1:500	A 03	A0+ (841x1880 mm)
6.	Proprietatea asupra terenurilor	sc. 1:500	A 04	A0+ (841x1880 mm)
7.	Posibilități de mobilare urbanistică	sc. 1:500	A 05	A0+ (841x1880 mm)

# DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ

## PLAN URBANISTIC DE DETALIU

### A. PIESE SCRISE

## MEMORIU GENERAL

### 1. INTRODUCERE

Planul Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) este documentația tehnică prin care se reglementează condițiile de amplasare, conformare arhitectural-volumetrică, acces și echipare edilitară pe o parcelă, pentru unu sau mai multe obiective de investiție. Documentația se realizează pentru aprofundarea prevederilor din Planul Urbanistic General, în relație cu vecinătățile și funcțiunea predominantă și corelată cu condiționările din Certificatul de Urbanism.

Obiectul Planului Urbanistic de Detaliu îl constituie "Reconversia și refuncționalizarea zonei șanț exterior est Cetatea Alba Carolina din Municipiul Alba Iulia", și constituie stabilirea condițiilor urbanistice de amenajare a parcelei studiate.

Documentația se elaborează conform Legii nr. 350/2001 privind „Amenajarea teritoriului și urbanismului”, corelată cu HGR 525/1996, cu cadrul conținut elaborat de MLPAT- Indicativ G M 009-2000 „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic de Detaliu”, cât și cu alte reglementări în materie de urbanism și amenajare a teritoriului.

După aprobare, prezenta documentație pentru Planul Urbanistic de Detaliu are valoare juridică și se constituie în act de autoritate a administrației locale.

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

<b>Denumirea obiectivului de investiție:</b>	<b>Reconversia și refuncționalizarea zonei șanț exterior est Cetatea Alba Carolina din Municipiul Alba Iulia</b>
<b>Ordonator principal de credite:</b>	<b>Municipiul Alba Iulia</b>
<b>Beneficiar:</b>	<b>Municipiul Alba Iulia</b> Alba Iulia, str. Calea Moșilor, nr. 5A, județul Alba
<b>Amplasament:</b>	<b>în intravilanul Municipiului Alba Iulia, șanț exterior est, Cetatea Alba Carolina</b>
<b>Proiectant general:</b>	<b>S.C. KULE ARHITECTURA S.R.L.</b> Alba Iulia, str. Izvorului, nr. 2B, județul Alba CUI: RO 47236629 Reg. Comerțului: J1 / 1741 / 2022
<b>Contract nr.:</b>	<b>50175 din 25.04.2024</b>
<b>Obiectul contractului:</b>	Servicii de elaborare documentație tehnico-economică Faza <b>STUDIU DE FEZABILITATE și PLAN URBANISTIC DE DETALIU</b> pentru obiectivul: Reconversia și refuncționalizarea zonei șanț exterior est Cetatea Alba Carolina din Municipiul Alba Iulia
<b>Proiect nr.:</b>	<b>2 / 2024</b>
<b>Faza:</b>	<b>P.U.D.- Plan Urbanistic de Detaliu</b>

## 1.2. Obiectul lucrării

Prin tema de proiectare nr. 29371 / 12.03.2024 realizată de beneficiarul investiției se dorește amenajarea și punerea în valoare a zonei de șanțuri situate pe latura de est a Cetății „Alba Carolina”, între elementele defensive ale fortificației de tip „vauban” și parcelarul locuințelor existente pe străzile Decebal și Octavian Goga. Astfel, prin amenajarea unor spații publice, se dorește dezvoltarea și extinderea zonei verzi de agrement și de petrecere a timpului în aer liber din municipiul Alba Iulia.

Proiectul constă în accesibilizarea și amenajarea peisajeră a spațiului verde studiat, cu plantații variate, perene sau sezoniere, mobilier urban, alei, zone de odihnă, sport și socializare, astfel încât șanțul de est al cetății se devină un nucleu în rețeaua de spații verzi ale orașului.

Pe spațiul verde se permite amplasarea dotărilor și echipamentelor necesare funcțiunii de grădină publică cu condiția ca acestea să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde.

## 2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

### 2.1. Concluzii din documentații elaborate

*Situarea obiectivului în cadrul localității, cu prezentarea caracteristicilor zonei/subzonei în care este inclus*

Obiectivul se situează în șanțul exterior de est al cetății „Alba Carolina”, între elementele defensive ale fortificației de tip „vauban” și parcelarul locuințelor existente pe străzile Decebal și Octavian Goga.

P.U.G. aprobat cu H.C.L. 158 / 2014:

**CP2 Subzona centrală protejată a fortificațiilor, acoperite cu vegetație, din jurul nucleului urban istoric (A)**

Conform P.U.Z. aprobat prin HCL 333 / 22.10. 2015, destinația stabilită se încadrează în:

<b>Z.I.R. 2</b>	Amenajările de apărare ale cetății stelate
<b>subzona SIR 2.4</b>	Sistemul de apărare spre zona de câmpie (escarpa, șanț exterior)
<b>subzona SIR 2.5</b>	Sistemul de apărare spre zona de platou (șanț exterior, contraescarpa)

Conform P.U.Z. aprobat în zonă se propun următoarele funcțiuni:

- **Spații verzi amenajate peisager, cu acces public limitat**
- **Funcțiuni mixte- Spații amenajate pentru sport și agrement / Servicii de interes general și turistic, comerț, alimentație publică, servicii profesionale**
- **Spații plantate publice amenajate: parcuri, scuaruri, piațete, plantații de aliniament, etc.**
- **Spații aferente circulației carosabile, pietonale și ciclabile**
- **Grădini private vizibile din cetate, amenajate peisager**  
*Această funcțiune corespunde ocupării abuzive a domeniului public aferent C.F. nr. 101529, conform planșei Situația existentă A 01*

*Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona/subzone/ansamblul care include obiectivul studiat*

Funcțiunea propusă pentru obiectivul de investiție este în concordanță cu reglementările prevăzute în documentațiile de urbanism aprobate anterior.

*Prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate/aprobate anterior*

Reglementările sunt regăsite în RLU- reactualizare 2012, aferent P.U.G. Municipiul Alba Iulia și în RLU aferent proiectului de Actualizare Plan Urbanistic Zonal: **Zona Protejată Cetatea Alba Iulia**, conform zonificării enunțate pentru obiectul documentației de față.

## 2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD

Concomitent cu elaborarea documentației P.U.D. prezente pentru obiectivul de față nu se elaborează alte documentații de urbanism în zonă. Documentația prezentă este corelată cu cele avizate anterior.

## 3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

și inaccesibil la sud de Poarta I a cetății Alba Carolina datorită vegetației crescute spontan. Terenul studiat se află în perimetrul Cetății Alba Carolina și anume în șanțul de est al fortificației. Ansamblul fortificației Cetatea Alba Carolina, cu toate componentele sale: ziduri, bastioane, porți, cortine, raveline, contragărzi, terase bastionare, șanțuri interioare și exterioare, contraescarpe, este inclus în L.M.I. cu docul AB-II-a-A-00088.

Conform Certificat de Urbanism nr.171 din 09.02.2024, folosința actuală a terenului este: curți construcții. Asupra imobilului este instituit un regim urbanistic special: ZONĂ CONSTRUITĂ PROTEJATĂ.

Terenul studiat este cuprins în CF nr. 101529 în suprafață de 84.430 mp. Suprafața terenului studiat este de 27.085,55 mp din care suprafața de implementare a P.U.D.-ului este de 19.803,70 mp.

Terenul este un spațiu verde neamenajat, insalubru, cu vegetație crescută spontan și care prezintă structuri dezafectate din beton și metal. Pentru o înțelegere mai bună a documentației, zona de implementare a Planului Urbanistic de Detaliu se delimitează în două tronsoane:

Tronson nordic - la nordul Porții I a Cetății

Tronson sudic- la sudul Porții I a Cetății

Tronsonul nordic prezintă zone de prăbușire a fortificației care pun în pericol siguranța vizitatorilor, aceste zone necesitând lucrări de consolidare. Terenul prezintă umpluturi contemporane de pământ și structuri dezafectate din beton. Cortinele prezintă vegetație crescută spontan care afectează structura de rezistență a zidurilor. În proximitatea Porții I se află pavilionul metalic al fostei grădini de vară care este în stare avansată de degradare. Șanțul este delimitat de contragardă în extremitatea estică.



Tronsonul sudic prezintă zone inaccesibile din cauza vegetației spontane și a zonelor împrejmuite abuziv din domeniul public. Legătura dintre cele două tronsoane este întreruptă după terenul de volei existent printr-un zid de cărămidă placat cu piatră care străbate transversal șanțul. Acest zid este traversat de o conductă dezafectată de canalizare, el neavând importanță istorică. În spatele zidului se regăsește un ochi de apă care este alimentat probabil printr-un izvor și care necesită valorificare.

Similar tronsonului nordic, zona prezintă depuneri contemporane de pământ, deșeuri și zone prăbușite ale zidurilor istorice care pot pune în pericol siguranța vizitatorilor.

Șanțul este delimitat la partea de est de împrejuririle loturilor de pe strada Octavian Goga.





### 3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație

În tronsonul nordic, la extremitatea nordică, accesul se face din strada Decebal, adiacent parcului de joacă pentru copii. La nivelul Porții I, în partea mediană a șanțului, accesul se face de pe o parte și alta a podului de acces spre poartă. Cu toate acestea, căile de acces nu sunt conforme:

- Accesul din strada Decebal se face printr-o zonă de taluz înierbat neamenajată, cu pantă abruptă.
- Accesele aferente podului se fac printr-o scară în două rampe de beton care prezintă degradări avansate și trepte inegale, respectiv o rampă din beton abruptă, întreruptă de trepte, pe partea cealaltă.

În extremitatea sudică a șanțului, accesul se face prin spațiul pietonal și de părcări amenajat, cu intrare din strada Octavian Goga.

Există un acces secundar pietonal de pe strada Octavian Goga între fronturile de case, în apropierea accesului principal din parcare.

În vecinătatea Porții I a Cetății Alba Carolina se regăsește un zid din cărămidă placat cu piatră și acoperit cu o șapă de beton la partea superioară, aflat într-o stare de degradare avansată. Acest zid se află la sudul terenului de volei și are o suprafață de 38,85 mp. În interiorul zidului se află o conductă de canalizare dezafectată. În prezent, zidul închide șanțul și nu permite accesul dintr-o parte în alta a sa, fiind în detrimentul accesibilității spațiului șanțului exterior de est.

Zidul este propus spre demolare pentru a facilita comunicarea dintre spațiile și funcțiunile propuse.



### 3.2. Suprafața ocupată, limite, vecinătăți

Forma terenului este alungită, de la nord spre sud, urmând conturul fortificației stelate.

Relația cu zonele învecinate:

- nord                    locul de joacă adiacent străzii Decebal, tronson 9 șanț exterior, proprietate publică
- est                    parcele locuințe / instituții publice pe strada Decebal și Octavian Goga, proprietate privată, respectiv proprietate publică, contragardă
- sud                    parcare cu intrare din strada Octavian Goga, proprietate publică
- vest                    curtinele fortificației de tip „vauban” Alba Carolina

### 3.3. Suprafețe de teren construite, suprafețe de teren libere

Momentan, pe suprafața terenului se regăsește corpul C1, conform extras C.F. nr. 101529 în suprafață de 38 de mp. Această construcție este de tip pavilion cu structură metalică dezafectată care deservea fosta grădină de vară a cetății.

Suprafața terenului aferent C.F. nr. 101529 Alba Iulia este de 84.430,00 mp. Suprafața zonei de studiu care face obiectul prezentei documentații de urbanism este de 27.085,55 mp. Suprafața zonei de implementare P.U.D. este de 19.803,70 și este dată de limitele inferioare ale zidurilor de apărare, respectiv parcelele caselor adiacente străzii Octavian Goga.

### 3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Zona este cuprinsă în **Z.I.R. 2** - Amenajările de apărare ale cetății stelate, conform P.U.Z. aprobat, și este definită în două subzone **SIR 2.4** -Sistemul de apărare spre zona de câmpie (escarpa, șanț exterior) și subzona **SIR 2.5** - Sistemul de apărare spre zona de platou (șanț exterior, contraescarpă).

Amplasamentul este lipsit de alte construcții în afara pavilionului dezafectat, fiind delimitat pe partea estică de îngrădirile parcelelor, respectiv contraescarpă, iar la vest de curtinele fortificației. Zona este un spațiu verde aflat conform P.U.G. aprobat în **UTR CP2**- Subzona centrală protejată a fortificațiilor, acoperite cu vegetație, din jurul nucleului urban istoric (A).

Amplasamentul este delimitat spre est de parcele aferente zonei CP3 conform P.U.G. aprobat, care reprezintă *Subzona centrală protejată de valoare locală (B), adiacentă pe latura de est a Cetății, formată din clădiri cu puține niveluri (P-P+1), din perioada interbelică, cu valoare ambientală.*

### 3.5. Destinația clădirilor

Amplasamentul este lipsit de construcții, cu excepția pavilionului metalic dezafectat. Clădirile învecinate situate pe latura de est sunt locuințe individuale, anexe gospodărești, spații pentru cazare și servicii sau instituții publice (spital, ADR Centru Alba). Conform Certificat de Urbanism nr.171 din 09.02.2024, folosința actuală a terenului este: curți construcții.

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

Natura proprietății, conform extras **CF nr. 101529, nr. Topo-, nr. Cadastral 101529, proprietate publică a Municipiului Alba Iulia**, în suprafață de 84.430 mp. În zonă există parcele proprietate privată a persoanelor fizice, juridice și proprietate publică.

### 3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare, accidente de teren, adâncimea apei subterane, parametrii seismici caracteristici zonei.

Din punct de vedere al geomorfologiei amplasamentul este plasat în culoarul Mureșului, în zona de contact dintre două mari unități teritoriale: Munții Apuseni și Podișul Târnavelor, despărțite de râul Mureș. Așezarea urbană s-a

dezvoltat pe malul drept al Mureșului, la confluența acestuia cu Ampoiul, la o altitudine medie de 230 m (orașul de jos la 224 m, Cetatea la 249 m).

Din punct de vedere stratigrafic, peste șisturile cristaline, care alcătuiesc fundamentul zonei, se dispun formațiunile sedimentare cărora li se adaugă produsele magmatice din ciclul tectono - magmatic prebaikalian și hercinic (reprezentate prin micașisturi, șisturi sericito - cloritoase, calcare și dolomite cristaline).

Terenul nu prezintă denivelări majore sau indicii pentru producerea unor fenomene de risc natural.

Alunecări de teren: zona studiată se încadrează în zone cu potențial de producere a alunecărilor ridicat, conform P.A.T.J. ALBA –vol.I-CADRU NATURAL-MEDIU-ZONE DE RISC.

Terenul cercetat se prezintă stabil, fără urme sau forme de degradare prin alunecare la data executării studiului geotehnic neexistând pericole iminente de degradare prin declanșarea sau reactivarea lor și/sau a altor fenomene geodinamice distructive: prabușiri de teren, eroziuni etc.

Apa subterană sub forma de acvifer freatic cu nivel liber a fost interceptată în sondajele S4 și S12-S16, la o adâncime cuprinsă între -0.55 m și - 1.80 m față de C.T.N, conform studiului geotehnic aferent.

Mentionăm ca nivelul apei subterane este în strânsă legătură cu regimul pluviometric local putând prezenta creșteri sau scăderi față de cota menționată mai sus cu aproximativ 1.00m în perioadele cu precipitații abundente.

Pe unele segmente apa freatică, provenită în special din cele câteva izvoare existente, dar și din surse pluviale s-a stabilizat și a erupt pe măsură ce sondajele au fost practicate.

### **3.8. Adâncimea apei subterane**

Apele subterane se regăsesc în formațiunile poroase și sunt reprezentate de stratele acvifere locale discontinu cantonate în pietrișurile și nisipurile din lunca Mureșului și ale afluenților săi. Din punct de vedere hidrochimic aceste ape sunt clorurate având o concentrație de 0-500 mg/l fiind întâlnite în lungul Mureșului și pe cursurile inferioare ale afluenților.

Din punct de vedere morfologic se disting două zone:

- Zona de lunca și terasa luvială joasă unde este localizată și zona cercetată, apa subterană este cantonată în acvifere la adâncimi cuprinse între -1.50 și -3.50 m de la nivelul suprafeței topografice și
- Zona de terasa superioară (243-249 m), unde apa subterană este cantonată la adâncimi de -7 și -10 m de la nivelul suprafeței topografice, ea neafectând fundațiile.

Apele subterane sunt cantonate în diverse structuri hidrogeologice impuse de o geologie foarte variată.

### **3.9. Parametri seismici caracteristici zonei**

Conform normativului P100/1 - 2013, privind zonarea teritoriului, perimetrul cercetat se înscrie d.p.d.v. al valorilor de vârf ale accelerației terenului cu valori  $a_g = 0.10$  g și  $T_c = 0.7$  sec.



### 3.10. Analiza fondului construit existent

#### *Situația existentă:*

Terenul studiat se află în intravilanul municipiului Alba Iulia.

Zona care delimitează latura estică a amplasamentului studiat este predominant ocupată de locuințe ale persoanelor fizice (proprietăți private), în regim predominant P, P+1, cu un aspect architectural omogen, specific perioadei inter și post-belice. Zona este inclusă în **UTR CP3** conform P.U.G. aprobat și reprezintă subzona centrală protejată de valoare locală (B), adiacentă pe latura de est a Cetății, formată din clădiri cu puține niveluri (P-P+1), din perioada interbelică, cu valoare ambientală.

Zona centrală a amplasamentului cu acces din zona Porții I a Cetății bastionare, este zona care prezintă cel mai mare interes, având în vedere ca este ușor accesibilă. Aici se găsește un teren de sport (volei) degradat și o fostă grădină de vară, care prezintă un foișor metalic dezafectat. Cele două amenajări degradate sunt amplasate pe dale de beton. Accesul la cele două zone se face prin intermediul unei scări din beton, respectiv rampe din beton. Sub podul de lemn al Porții I traversează conducta de canalizare ape pluviale.

Atât tronsonul nordic cât și tronsonul sudic sunt zone neamenajate, dominând vegetația înaltă crescută spontan, iar pe alocuri zona este inaccesibilă.

În prezent, pe amplasament este posibil accesul direct și în capătul nordic și în capătul sudic. Din strada Octavian Goga, în frontul de case există un acces secundar. Acest acces în proprietate publică aflat în frontul locuințelor de pe strada Octavian Goga, ar facilita accesul pietonal pe amplasament însă momentan este împrejmuț cu gard de plasă de sârmă spre stradă.

Desfășurarea liniară a amplasamentului de la nord la sud este intreruptă de traversări de canale și conducte edilitare dezafectate, iar planeitatea acestuia este afectată de mari și neregulate depuneri de pământ de umplutură, de diverse lucrări și săpături efectuate de-a lungul timpului și prăbușiri ale zidului istoric. Șanțul este străbătut de un zid în proximitatea terenul de voley care nu reprezintă valoare istorică și care este străbătut de o conductă de canalizare dezafectată.

#### *Neajunsuri la situația existentă:*

- Curtina Cetății bastionare este, pe alocuri grav afectată, cu vegetație crescută în rosturile zidului, în special la partea superioară;
- Limita de pe latura estică este delimitată de împrejmuiri neadecvate, unele cu aspect provizoriu, sau de anexe cu aspect de construcții improvizate;
- Accesul pietonal de pe strada Octavian Goga este blocat;
- Terenul de voley și fosta gradina de vară au o suprafață betonată care nu satisface condițiile necesare pentru desfășurarea funcțiunii, suprafața prezintă fisuri și denivelări care pot fi periculoase în exploatare; în restul amplasamentului amenajările lipsesc;
- Scara metalică de acces la terenul de sport este inadecvată, este veche și nesigură;
- Rampa de acces la zona terenului de sport este abruptă;
- Scara de beton de acces la platoul fostei gradini de vară prezintă spărturi și este periculoasă;
- Zone din amplasament acoperite cu vegetație medie și înaltă crescută necontrolat, spontan, constituind adevărate bariere vizuale și spațiale;
- Cota inițială de călcare mult ridicată;
- Accesibilitatea pietonală este discontinuă, nu este posibilă deplasarea de la un capăt la celălalt al plasamentului, cu bariere multiple și diferențe de nivel mari care prezintă risc de accidentare;
- Accesele pietonale existente nu sunt posibile persoanelor cu dizabilități (la terenul de voley și la grădina de vară).
- În prezent, pe amplasament nu se desfășoară niciun fel de activități.

### 3.11. Echiparea existentă

Conform Certificat de Urbanism nr. 171 din 09.02.2024, rețelele edilitare existente în zonă, sub 30 m distanță: rețea apa, rețea canal, rețea gaze naturale, iar la peste 30 m există rețea de energie electrică.

## 4. REGLEMENTĂRI

### 4.1. Obiective noi solicitate prin temă

Obiectivul principal al prezentului P.U.D. constă în reglementarea privind reconversia și refuncționalizarea zonei de șanț exterior de pe latura de est a Cetății Alba Carolina din Municipiul Alba Iulia, modul de ocupare a terenului și designul spațiului public vizat. Pe amplasament se dorește amenajare unei zone verzi publice ce va include plantații, alei, zone de socializare și teren multisport, zona de joacă și activități pentru copii, parc pentru câini, ameliorarea imaginii urbane generate de împrejurimile laturii de est, sistem de iluminare și supraveghere video, de alimentare cu apă, de captare și eliminare a apelor pluviale, precum și accesibilizarea pietonală. Accesul auto va fi permis doar pentru întreținere sau în caz de nevoie. Amenajarea va avea ca scop principal protejarea și punerea în valoare a laturii de est a Cetății Alba Carolina, îmbunătățirea calității mediului și a calității vieții locuitorilor. Având în vedere deficitul de spații verzi, necesitatea amenajării unor spații verzi bine întreținute joacă un rol semnificativ în promovarea sănătății populației urbane.

Răspunzând nevoilor umane de recreere și petrecerea timpului liber prin amenajare de spații verzi se contribuie la creșterea calității locuirii. Acestea oferă locuitorilor spații liniștite pentru relaxare și reducerea stresului, pentru evadarea din mediul construit și oportunități prin care se încurajează un stil de viață activ prin plimbări, alergare, exerciții fizice, având capacitatea de refacere a "stării de bine" a persoanelor care le frecventează.

Conform cerințelor din tema de proiectare impusă de către beneficiar, spațiul mineral propus (alei, piațete, grupuri sanitare etc- conform bilanțului teritorial), nu va depăși 10% din suprafața totală a spațiului verde reprezentată de zona de implementare a P.U.D.-ului.

### 4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Conform P.U.Z., ZP "Cetatea Alba Iulia", zona reprezentată prin UTR CP 2 conține următoarele reglementări:

#### Utilizări funcționale admise:

#### 9. Spații plantate publice amenajate: parcuri, scuaruri, piațete, plantații de aliniament, etc.

- Spații plantate cu acces nelimitat.
- Circulații pietonale și ciclabile din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile premise.
- Amenajări pentru joacă și odihnă.
- Fântâni, cișmele, foișoare, amenajări pentru belvedere.
- Grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere.

#### 10. Spații plantate publice amenajate turistic – parc cultural-istoric

- Spații plantate cu acces limitat sau nelimitat.
- Circulații pietonale și ciclabile din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile premise.
- Grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere.

### 11. Spații verzi amenajate peisager, cu acces public limitat

- Spații plantate amenajate peisager sau pentru stabilizarea versanților, cu acces limitat, exclusive pentru întreținere.

### 12. Spații amenajate pentru sport și agrement

- Construcții și amenajări pentru sport (terenuri de sport, piscine, Sali de sport, tribune, gradene, terenuri echitație etc.) și agrement.
- Circulații pietonale și ciclabile din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile premise (întreținere, aprovizionare etc.)
- Amenajări pentru joacă și odihnă.
- Grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere.
- Spații plantate.

### 13. Spații amenajate turistic, aferent fortificației

- Servicii de interes turistic și de informare
- Alimentație publică.
- Spații de expunere în aer liber.
- Comerț specializat.
- Circulații pietonale majore de tip promenadă, circulații ciclabile.
- Spații plantate cu acces limitat sau nelimitat, amenajări peisagere specific.
- Locuri de joacă pentru copii.
- Grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere.

Studiul P.U.D. este corelat cu documentația P.U.Z. aprobată și respectă dispozițiile aplicabile în zonă.

### **Situația propusă se prezintă astfel:**

Pe terenul cu C.F. nr. 101529, în suprafața de implementare a prezentei documentații aferente șanțului estic al cetății Alba Carolina, se va avea în vedere realizarea următoarelor obiective:

- Reducerea terenului la cota inițială de călcare conform sondajelor și propunerii de sistematizare verticală a terenului. Sistematizarea verticală a terenului va avea în vedere și preluarea și îndepărtarea apelor meteorice de la baza zidurilor istorice.
- Consolidarea breșelor din zidul Cetății, eliberarea acestuia de vegetația a cărei rădăcini afectează rezistența sau integritatea zidăriei monumentului
- Realizarea unui sistem de iluminat, diferențiat pe funcțiuni și eficient energetic
- Realizarea unui sistem de supraveghere video
- Reorganizarea terenului de volei
- Realizarea a două parcuri pentru câini, unul destinat câinilor de talie mare, celălalte câinilor de talie mică
- Realizarea accesului pietonal din strada Octavian Goga
- Amenajarea aleilor și spațiilor verzi pentru realizarea unei zone peisagere multifuncționale, bogată cromatic, pentru odihnă, promenadă, joacă și sport
- Dotarea spațiului public cu piațete pentru odihnă și socializare, amfiteatru, loc de joacă pentru copii
- Punerea în valoare a sursei de apă regăsite în partea mediană a amplasamentului.
- Amplasare de mobilier urban și grupuri sanitare modulare, moderne
- Accesibilizarea pentru persoanele cu dizabilități.
- Propunerea unei împrejurimi unitare pentru loturile aferente străzii Octavian Goga, în concordanță cu prevederile Regulamentului de Urbanism aprobat.

Se vor respecta prevederile Codului Civil, reglementările sanitare privind sănătatea populației, reglementările privind protecția mediului, reglementările privind siguranța populației.

Conform cerințelor din tema de proiectare impusă de către beneficiar, spațiul mineral propus (alei, piațete, grupuri sanitare etc- conform bilanțului teritorial), nu va depăși 10% din suprafața totală a spațiului verde reprezentată de zona de implementare a documentației prezente.

#### 4.3. Capacitate, suprafața desfășurată

Suprafața zonei de implementare P.U.D. este de 19.803,70 și este dată de limitele inferioare ale zidurilor de apărare, respectiv parcelele caselor adiacente străzii Octavian Goga.

Suprafața desfășurată – nu este cazul.

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

Realizarea obiectivului propus se bazează pe principiile ce stau la baza reabilitării, conservării și punerii în valoare a unui obiectiv istoric de mare importanță, precum și pe cele care contribuie la îmbunătățirea și sustenabilitatea spațiului urban, de accesibilizare a acestuia, de folosire a unui limbaj architectural contemporan, cu grijă față de mediu și care vin în întâmpinarea cerințelor și nevoilor cetățenilor ce îl folosesc.

Amenajarea peisagistică va ține cont de condițiile de climă locală, propunându-se specii rezistente și potrivite cadrului natural local.

Obiectivele principale de utilitate publică ale proiectului sunt:

1. Amfiteatru în aer liber
2. Piațetă, adiacent Porții I
3. Teren de voley
4. Oglindă de apă cu loc de odihnă
5. Parc pentru câini mici
6. Parc pentru câini mari
7. Grup sanitar modular (două)
8. Loc de joacă pentru copii

Aceste funcțiuni vor fi legate prin alei de lățime 2,00 m cu un traseu marcat de plantații cu arbori (ex: *juglans regia l.*, *prunus cerasifera nigra*, *betula pendula*, *tilia cordata*), plante ornamentale (ex. *cortaderia selloana*, *hakonechloa macra 'aureola'*, *lavandula angustifolia*, *pannisetum alopecuroides*) și plante arbustive (ex. *hortensia macrophylla*, *photinia fraserii 'red robin'*, *buxus sempervirens*, *syringa meyeri 'paliban'*), specii adaptate climatului local.



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

Amenajările peisagere propuse nu generează conflicte funcționale sau de compoziție, se armonizează cu vecinătatea, contribuind la conservarea și punerea în valoare a monumentului istoric "Cetatea Alba Carolina", la igienizarea zonei, precum și la creșterea ofertei de spațiu verde amenajat pentru petrecerea timpului în aer liber,

într-un mod cât mai plăcut și atractiv. Acest spațiu întregeste amenajările deja executate pe șanțul exterior al Cetății, pe latura de nord și parțial pe latura de est.

Împrejmuirea spre domeniul public se va construi pe suprafața parcelei cu o înălțime maximă de 2,00 m din care maxim 0,60 m soclu opac, iar diferența până la 2,00 m se va face prin împrejmuire transparentă. Se propune soclu din beton aparent sau cărămidă tencuit și vopsit în culoare albă, cu lamele dispuse vertical din lemn sau metal. Împrejmuirea se va dubla cu plantații de plante arbustive, specia photinia fraseri `red robin`, conform planșei de A 02- *Reglementări urbanistice*.

#### **Alei pietonale**

Aleile se vor realiza cu o lățime de 2,00 m din dale din piatră naturală. Sunt prevăzute de asemenea alei amenajate din geogrilă hexagonală de lățime 2,00 m, respectiv 1,80 m în zona terenului de voley și sub pod.

#### **Amfiteatru**

Amfiteatrul propus adiacent accesului de nord din vecinătatea parcului de joacă pentru copii de pe strada Decebal se va realiza din pământ compactat amenajat în trepte. Acesta va fi deservit de o mică platformă pavată cu piatră naturală. Gradenele vor fi prevăzute cu plantații ornamentale și acoperite cu gazon. Vor fi prevăzute bănci de formă concavă și conveză care preiau curbura gradenelor conform planșei A 05- *Posibilități de mobilare urbanistică*.

#### **Piațeta**

Realizată din pavaj din piatră naturală, este dotată cu mobilier urban pentru odihnă. Dalele de piatră se întrepătrund cu spațiul verde și plantații (plante ornamentale). Accesul în piațetă se realizează prin intermediul unei scări într-o singură rampă.

#### **Terenul de voley**

Terenul de voley cuprinde o suprafață de 128,00 mp de nisip, având dimensiunile unui teren de voley pe plajă (8,00 m x 16,00 m).

#### **Ochiul de apă**

Ochiul de apă se va integra într-o amenajare peisagistică cu plantații ornamentale și bănci sub forma unui cerc cu diametrul de 12.90 m. Oglinda de apă circulară cu diametrul de 5.10 m se va realiza din piese din beton prefabricate și va avea o înălțime de maxim 0.50 m. Aceasta va fi dotată cu țâșnitori.

#### **Parc pentru câini**

Zona de parc pentru câini va fi împărțită în zonă îngrădită pentru câini mari și zonă îngrădită pentru câini mici, dotată cu locuri pentru ședere. Cele două zone vor fi despărțite de un spațiu tampon amenajat sub forma unei zone de odihnă, dotate cu cișmele pentru câini, bănci.

#### **Grup sanitar modular**

Grupul sanitar modular va cuprinde și un grup sanitar pentru persoane cu dizabilități. Se propun două astfel de module, unul în tronsonul nordic, în proximitatea parcului de joacă

#### **Loc de joacă pentru copii**

Locul de joacă va fi dotat cu echipamente speciale pentru copii furnizate de la un producător specializat, respectându-se distanțele de protecție între elemente. Locul de joacă va fi amplasat pe iarbă, și vor prevedea plantații pentru umbră și zone de ședere.

## **4.6. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente**

Studiile de fundamentare a documentațiilor pentru amenajare conțin grade de detaliere diferențiate în funcție de natura intervențiilor solicitate și în funcție de gradul în care aceste intervenții se reflect asupra spațiului public și zonei învecinate.

În cadrul documentației de față, nu se intervine asupra construcțiilor existente.

Documentația de față prevede demolarea pavilionului metalic dezafectat și a zidului ce desparte tronsonul sudic în două zone fără comunicare.



Amenajarea propusă va urmări un program tematic integrat de ansamblu, corelat cu amenajările din tronsoanele deja executate, se va interveni pentru consolidarea terenului din zonele unde curtea este prăbușită, pentru eliberarea acesteia de vegetația crescută și pentru accesibilizarea zonei. Se va interveni pentru a igieniza împrejurimile existente de pe latura de est.

De-a lungul curții fortificației se impune o zonă de protecție de 3,00 m.

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

Amenajarea propune accese pietonale facile, de pe domeniul public adiacent amplasamentului, din patru locuri diferite (latura de nord și latura de sud ale amplasamentului, de o parte și de alta a Porții I a Cetății Alba Carolina și din strada Octavian Goga, prin intermediul parcelei din frontul de case) și platforme / alei pietonale între zonele de interes. Zona va fi accesibilizată pentru persoanele cu deficiențe motorii. Se vor amenaja alei cu lățime de 2,00 m.

Accesul auto va fi restricționat fiind posibil doar pentru intervenții de întreținere sau situații de urgență. Accesul auto pentru mentenanța spațiului verde va fi posibil la extremitatea sudică prin parcararea publică sau prin accesul de pe strada Octavian Goga, legătura cu tronsonul nordic făcându-se pe sub pod. Amenajarea amplasamentului nu necesită asigurarea locurilor de parcare pentru utilizatorii spațiului verde.

#### 4.8. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural

Amenajarea pe amplasament a unor spații atractive, multifuncționale, pentru petrecerea timpului liber pentru toate categoriile de vârstă, se bazează pe valorificarea cadrului natural. Spațiile sunt susținute de vegetație, în parte existentă, în parte plantată, zona verde reprezentând 90,33 % din întreaga suprafață amenajată.

Din totalul de 130 de arbori găsiți pe amplasament, se vor păstra 92. Arborii propuși spre tăiere sunt cei care afectează structura zidului istoric sau sunt creșcuți spontan pe umpluturi de pământ care necesită sistematizare. În total vor fi plantați 65 de arbori, dintre care 3 nuci (*Juglans regia* L.), numărul de arbori total după implementarea proiectului ajungând la 157 de bucăți.

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

Imobilul este monument înscris în LMI:

- Ansamblul fortificației "Cetatea Alba Carolina", cu toate componentele: ziduri, bastioane, porți, curte, raveline, contrașarzi, terase bastionare, *șanțuri exterioare și interioare*, contraescarpe, mun. Alba Iulia, cartier Cetate 1714 – 1739, AB-II-a-A-00088.
- Situl urban "Cetatea Alba Iulia", mun. Alba Iulia, delimitată de străzile: E – str. Nicolae Bălcescu, str. Decebal, str. Octavian Goga; N – Calea Moșilor, Bd. Horea; V – Bd. Horea, Bd. 1 Decembrie 1918, Bd. Încoronării; S – sec. XVIII-XX\_Protecție, AB-II-s-A-00091.

Imobilul suprapune parțial:

- Ansamblul urban: "Str. Decebal" mun. Alba Iulia, str. Decebal, sec. XX, AB-II-a-B-00093, și propunerea de extindere cu introducerea în LMI.

Valoarea culturală complexă a construcțiilor și amenajărilor din ZP "Cetatea Alba Iulia" se răsfrânge și asupra spațiilor libere și plantate (conf. O.M.C.C. nr.2260 / 2008). Construcțiile și amenajările din zona studiată sunt cu valoare culturală mare și presupun grad mare de protecție.

Tipurile de intervenții și lucrări premise în ZP "Cetatea Alba Iulia" sunt:

#### 1. Intervenții asupra construcțiilor și amenajărilor existente:

- conservare – restaurare – reabilitare a construcțiilor existente
- remodelare – restructurare a construcțiilor existente
- desființare parțială sau totală a construcțiilor.

#### 2. Executare a unor construcții și amenajări noi.

Asupra imobilului este instituit un regim urbanistic special: ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ.

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

Reabilitarea ecologică, ca măsură de refacere a zonelor naturale aduce natura, spațiile verzi disponibile în mediul urban, înapoi în viața locuitorilor. Reconfigurarea spațiului verde existent, plantarea de noi copaci cu o mai mare diversitate de soiuri, captarea apei naturale pentru reutilizare, suprafețe minerale minime sunt soluții adoptate în propunere pentru reabilitarea ecologică a spațiului studiat. Păsările pot găsi aici un cadru propice popasului sau cuibului.

Arborii plantați pot reduce cu până la 2°C temperaturile maxime din timpul verii, diminuează efectele poluării produse în special de mijloacele de transport și produc oxigenul necesar unui trai sănătos.

Numărul de arbori noi plantați:	65 buc
Numpărul de arbori existenți păstrați:	92 buc
Numărul de arbori tăiați:	38 buc
Numărul total de arbori:	157 buc

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

Nu sunt prevăzute noi obiective publice în vecinătatea amplasamentului.

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

Spațiile verzi, prin proiecte de reabilitare sunt permanent readaptate la condițiile și nevoile prezentului.

De la situația existentă, spațiul studiat se transformă într-un spațiu verde urban public cu funcțiuni comunitare. Un aspect important în dezvoltarea spațiului verde îl constituie partea de întreținere a acestuia inclusiv cu implicarea comunității pentru un stil de viață eco-conștient. Amenajarea propusă prevede activități și acțiuni permise în spațiul public care presupun un grad ridicat de participare a comunității:

- Amfiteatru înierbat în aer liber pentru evenimente;
- Spații pentru activități sportive;
- Spații pentru animale (câini);
- Loc de joacă pentru copii

Suprafața amplasamentului va fi curățată de vegetația crescută spontan și nedezvoltată, oferind un cadru prielnic dezvoltării arborilor de talie mare propuși sau păstrați. Amenajările cu plante ornamentale propuse care înfloresc, arborii cu flori (ex. tei- *tilia cordata*) și arbuștii propuși joacă un rol esențial pentru ecosistem.

#### 4.13. Profile transversale specifice

Se vor respecta profilele transversale ale arterelor de circulație auto, semi-auto și cele pietonale conform P.U.Z. aprobat.

Aleile vor avea o lățime de 2,00 m, amplasate la o distanță minimă de 3,00 m față de curtea cetății. Aleile vor fi asemănătoare celor realizate pe șanțul exterior de nord pentru integrare stilistică de ansamblu.

#### 4.14. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Amenajarea propusă presupune lucrări de săpătură și nivelare pentru coborârea nivelului de călcare la nivelul istoric, unde este posibil. Cota  $\pm 0,00$  ( cota absolută 221.20) se va considera nivelul de călcare din piațeta din zona Porții I a Cetății.

Se vor practica pante necesare pentru dirijarea controlată a apelor pluviale și scurgerea lor pe spațiul verde. Se vor executa taluzuri, terasamente sau denivelări acolo unde amenajarea peisageră o cere. Se vor folosi materiale naturale pentru suprafețele prevăzute cu îmbrăcăminte de orice tip.

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

Categoriile de intervenții propuse prin prezenta documentație respectă atât regimul de aliniere cât și pe cel de înălțime al construcțiilor, al zonei reglementate prin P.U.Z.

În amenajarea propusă se prevede amplasarea toaletelor publice modulare, cu arhitectură minimalistă, contemporană. Se vor executa alei pietonale, amenajări pentru sport, joc, odihnă, astfel încât suprafața cumulată a tuturor acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde.

Împrejmuirile loturilor private vor respecta reglementările P.U.Z. aprobat, împrejmuirea spre domeniul public construindu-se cu o înălțime maximă de 2,00 m din care maximum 0,60 m soclu opac iar diferența până la 2,00 m va fi împrejmuire transparentă. Deschiderea porților de acces se va face obligatoriu spre interiorul parcelei private iar prevederile referitoare la transparență se aplică și asupra acestora.

Intervențiile asupra construcțiilor monument istoric și a celor asimilate acestora, vor respecta bunele practici și doctrina de intervenție specifică reglementate prin documente naționale și internaționale, în special prin Carta de la Veneția (1964).

Față de curtea cetății, se impune o zonă de protecție de minim 3,00 m.

#### 4.16. Coeficientul de utilizare a terenurilor

Planul urbanistic de detaliu studiază și amenajează suprafața de 19.803,70 mp, aflată în proprietatea Municipiului Alba Iulia.

Reglementările urbanistice care se aplică amplasamentului studiat sunt:

- P.O.T.max conform P.U.Z. aprobat, spații verzi amenajate peisager cu acces public limitat Z.I.R. 2 = 0%
- C.U.T.max conform P.U.Z. aprobat, spații verzi amenajate peisager cu acces public limitat Z.I.R. 2 = 0
- H max nu va depăși regimul de înălțime al construcțiilor de pe parcelele învecinate.

#### 4.17. Asigurarea utilităților

Amenajările propuse pe amplasament necesită racordare la rețelele publice de energie electrică, apă și canalizare existente în zonă. Lucrările de branșare și de racordare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiar. Acestea se vor executa în varianta de amplasare subterană, cu sisteme de identificare, cu respectarea reglementărilor tehnice în vigoare. Apele meteorice vor fi dirijate către zonele plantate. O atenție deosebită se va acorda sistemului de iluminat public. Se vor folosi corpuri de iluminat numai cu lumina albă. Se vor amplasa puncte de colectare a deșeurilor în zone accesibile de unde, pe bază de contract cu un operator de salubritate, vor fi colectate și transportate în locuri speciale, corespunzător normelor și legislației în vigoare. Coșurile de gunoi vor fi selectate în unitate și coerență stilistică cu întreg mobilierul urban, pentru întreaga zonă.

Autorizarea lucrărilor de construcții se face după asigurarea contractuală a posibilității evacuării rapide și integrale a deșeurilor rezultate din aceste activități.

Pe amplasament nu va fi nevoie de racord la rețeaua de gaze naturale.

#### 4.18 Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat (existent și propus)

<b>BILANȚ TERITORIAL – SITUAȚIA EXISTENTĂ</b>			
<b>Nr.crt</b>	<b>DENUMIRE</b>	<b>SUPRAFAȚĂ (mp)</b>	<b>PROCENT (%)</b>
<b>1. Date generale</b>			
1.1	SUPRAFAȚĂ TEREN C.F. nr. 101529 ALBA IULIA	84.430,00	-
1.2	SUPRAFAȚA ZONEI DE STUDIU CARE FACE OBIECTUL PREZENTEI DOCUMENTAȚII	27.085,55	-
1.3	SUPRAFAȚA OCUPATĂ DE GRĂDINI ÎMPREJMUIE ABUZIV DIN ZONA DE STUDIU	8.803,48	-
1.4	SUPRAFAȚA OCUPATĂ DE GRĂDINI ÎMPREJMUIE ABUZIV DIN ZONA DE IMPLEMENTARE P.U.D.	<b>3.576,39</b>	<b>18,06</b>
1.5	SUPRAFAȚA ZONEI DE IMPLEMENTARE P.U.D.	<b>19.803,70</b>	<b>100,00</b>
1.6	SUPRAFAȚA MAXIMĂ ADMISĂ A SPAȚIULUI MINERAL AMENAJAT reglementat prin P.U.D.	1.980,37	10,00
<b>2. SPAȚII MINERALE / CONSTRUCȚII EXISTENTE</b>			
2.1	PAVILION METALIC DEZAFECTAT, conf. C.F. nr. 101529-C1	38,00	0,19
2.2	DALE / TROTUAR DE BETON	1.164,06	5,88
2.3	ACCESE (scară, rampă) DIN BETON	55,97	0,28
2.4	STRUCTURI DEZAFECTATE BETON / BLOCHEȚI	73,20	0,37
2.5	ZID DE SPRIJIN CĂRĂMIDĂ	5,60	0,03
2.6	ZIDURI DE SPRIJIN BETON	4,10	0,02
2.7	ZID DE CĂRĂMIDĂ PLACAT CU PIATRĂ	38,85	0,20
	<b>TOTAL</b>	<b>1.379,78</b>	<b>6,97</b>
<b>3. SPAȚIU VERDE</b>			
3.1	SPAȚIU VERDE	<b>18.423,92</b>	<b>93,03</b>
3.2	ARBORI EXISTENȚI în zona de implementare P.U.D.		<b>130 buc</b>

<b>BILANȚ TERIORIAL – SITUAȚIA PROPUȘĂ</b>			
<b>Nr.crt</b>	<b>DENUMIRE</b>	<b>SUPRAFAȚĂ (mp)</b>	<b>PROCENT (%)</b>
<b>1. Date generale</b>			
1.1	SUPRAFAȚĂ TEREN C.F. nr. 101529 ALBA IULIA	84.430,00	-
1.2	SUPRAFAȚA ZONEI DE STUDIU CARE FACE OBIECTUL PREZENTEI DOCUMENTAȚII	27.085,55	-
1.3	SUPRAFAȚA ZONEI DE IMPLEMENTARE P.U.D.	<b>19.803,70</b>	<b>100,00</b>
1.4	SUPRAFAȚA MAXIMĂ ADMISĂ A SPAȚIULUI MINERAL AMENAJAT reglementat prin P.U.D.	1.980,37	10,00
<b>2. SPAȚII MINERALE / CONSTRUCȚII EXISTENTE ȘI PĂSTRATE</b>			
2.1	ZID DE SPRIJIN CĂRĂMIDĂ	5,60	0,03
2.2	ZIDURI DE SPRIJIN BETON REABILITAT	2,30	0,01
	<b>TOTAL</b>	<b>7,90</b>	<b>0,04</b>
<b>3. SPAȚII MINERALE / CONSTRUCȚII PROPUSE</b>			
3.1	ALEI, RAMPĂ, SCĂRI PAVAJ PIATRĂ NATURALĂ, LOCURI DE ODIHNĂ ETC	1.657,50	8,37
3.2	ZID DE SPRIJIN BLOCHEȚI	10,20	0,05
3.3	AMENAJARE PIETRIȘ MĂRGĂRITAR	5,10	0,03
3.4	DOTĂRI- OGLINDĂ DE APĂ	20,40	0,10
3.5	DOTĂRI- TEREN DE VOLEY	128,00	0,65
3.6	DOTĂRI- MOBILIER URBAN AMPLASAT PE SUPRAFAȚA VERDE	65,60	0,33
3.7	DOTĂRI- MODUL GRUP SANITAR	17,55	0,09
	<b>TOTAL</b>	<b>1.904,35</b>	<b>9,62</b>
	<b>TOTAL SPAȚIU MINERAL (2+3)</b>	<b>1.912,25</b>	<b>9,66</b>
<b>4. SPAȚIU VERDE</b>			
4.1	<b>SPAȚII VERZI CU AMENAJĂRI VEGETAȚIE JOASĂ, MEDIE ȘI ÎNALTĂ</b>	<b>17.891,45</b>	<b>90,34</b>
	din care 4.1.1 Parc pentru câini mari	1.603,65	8,10
	4.1.2 Parc pentru câini mici	1.048,60	5,29
	4.1.3 Alee înierbată geogrila hexagonală	1.257,20	6,35
	4.1.4. Spațiu verde amenajat	13.982,00	70,60
4.2	ARBORI PĂSTRĂȚI	<b>92 buc</b>	
4.3	ARBORI TĂIAȚI	<b>38 buc</b>	
4.4	ARBORI PLANTAȚI	<b>65 buc</b>	
	<b>TOTAL ARBORI</b>	<b>157 buc</b>	

## **5. CONCLUZII**

Din punct de vedere al zonei unde se află amplasamentul studiat, reglementările din cadrul P.U.Z., ZP "Cetatea Alba Iulia", conlucrează în integralitatea lor, pentru protejarea și punerea în valoare a monumentului istoric și pentru dezvoltarea urbană a orașului, în strânsă legătură cu îmbunătățirea calității vieții cetățenilor.

P.U.D.-ul propus are exclusiv caracter de reglementare specifică pentru zona studiată în relație cu parcelele învecinate, urmărind reconversia funcțională, reabilitarea, reorganizarea și eficientizarea spațiului existent, recuperarea identității și rolului architectural de punerea în valoare și protejare a monumentului istoric, concomitent cu punerea la dispoziția cetățenilor a unui spațiu verde public atractiv unde să poată petrece timpul liber în mod plăcut și sănătos.

Terenul studiat nu este afectat de servituți de utilitate publică.

Prin planul urbanistic de detaliu se va stabili suprafața de teren (aparținând C.F. nr. 101529) destinată reconversiei funcționale, și anume 19.803,70 mp.

**Șef proiect,**

**Arh. Marius BARBIERI**

**Întocmit**

**arh. Laura SABĂU TĂTAR**