



## MEMORIU TEHNIC – PLAN URBANISTIC ZONAL

**PROIECT: ELABORARE P.U.Z. PENTRU  
MODIFICARE REGLEMENTARI  
URBANISTICE (ALINIERI  
OBLIGATORII), IN VEDEREA  
EXTINDERII SPATIULUI COMERCIAL  
DE LA PARTER**

**ADRESA:** Jud. Alba, Municipiul Alba Iulia, Str. Mitropolit Alexandru Sterca Sulutiu , Nr. 1 , Romania;

**BENEFICIAR: S.C. VV ONE S.R.L.**  
Str. Tudor Vladimiresu, Nr.50A ; Alba Iulia, Jud. Alba ;  
Romania ;

**NUMAR PROIECT 1612 / 2022**

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



### COLECTIV DE ELABORARE :

Urbanism : Specialist M.C.C.: arh. Stelian FLESCHEAN

Sef Proiect : arh. Ioan STRAJAN

Proiectat : arh. Vlad STRAJAN

Coordonator Proiect : ing. Ioan Gheorghescu





## 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 ÎNCADRARE ÎN TERITORIU              | SC ---     | 01.6  |
| 2. PLANUL SITUAȚIEI EXISTENTE                  | SC.1:200   | 01.7  |
| 3. REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUNERE          | SC.1: 200  | 01.8  |
| 4. REGLEMENTARI URBANISTICE 5                  | SC. 1: 200 | 01.9  |
| 5. REGLEMENTARI URBANISTICE MOBILARE DETALIATA | SC. 1: 200 | 01.10 |
| 6. REGIM JURIDIC EXISTENT PROPUȘ               | SC. 1: 300 | 01.11 |
| 7. PLAN COORDONATOR REȚELE                     | SC. 1: 200 | 01.12 |

Specialist Ministerul Culturii  
Arh. Stelian FLESCHIN



Sef Proiect :  
Arh. Ioan STRAJAN

Elaborat :  
Arh. Vlad STRAJAN





# MEMORIU DE PREZENTARE

**Observatie:** *Prezentul memoriu de prezentare a fost întocmit conform Conținutului Cadru al PUZ aferent Ordin GM 010-2000 - „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al planului urbanistic zonal”.*

## CAP. 1. INTRODUCERE

### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

1.1. **DENUMIREA OBIECTIVULUI: ELABORARE P.U.Z. PENTRU MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE (ALINIERI OBLIGATORII), INVEDEREA EXTINDERII SPATIULUI COMERCIAL DE LA PARTER**

1.2. **BENEFICIAR S.C. VV ONE S.R.L.**

1.3. **PROIECTANT BIROUL DE PROIECTARE STRAJAN S.R.L. ALBA IULIA**

1.4. **AMPLASAMENT :** Str. Mitropolit Mihai Sterca Solutiu, Nr 1 , Ceteta Alba Carolina, Municipiul Alba Iulia, Jud. Alba, Romania

1.5. **DATA ELABORARII:** SEPTEMBRIE 2023

1.6. **FAZA:** **PUZ**

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

Pe amplasamentul dat se propune:

- Realizarea trotuarului pietonal propus de autoritati pe parcela proprietatea S.C. VV ONE S.R.L.
- Amenajarea acestuia conform proiectului elaborat si executat de primaria Mun. Alba Iulia;
- Realizarea unei terase de aprox 100 mp din care 49.34 mp sunt situati inafara amprentei imobilului construit , 41,5 mp fiind sub amprenta deja existenta a constructiei ;



- Modificarea aliniamentului propus in vederea realizarii terasei ;
- Renuntarea la locurile de parcare propuse prin autorizatia de construire nr. 394 din 30.05.2018 , emisa de Primaria Mun. Alba Iulia;
- Schimbarea destintatiei constructiei din imobil locuinte colective cu 28 apartamente in hotel ;

## **CAP.2. INCADRAREA IN ZONA**

### **2.1. Concluzii din documentațiile elaborate concomitent cu P.U.Z.**

#### **2.1.1. Amplasamentul obiectivului în cadrul localității, cu prezentarea caracteristicilor zonei/ subzonei în care acesta este inclus :**

Zona studiata se află în interiorul Cetatii Alba Carolina din Alba Iulia, pe str. Mitropolit Sterca Sulutiu. Dispunea strazii in cadrul cetatii este in zona de Nord Est, vis-à-vis de ceea ce candva a insemnat Colegiul Bethlen ;

Este o zona construita, care in ultimii 5 ani a primit o revigorare ampla din partea autoritatilor locale, dar si a investitorilor privati, prin deschiderea strazii mai sus mentionate pana la intersectia cu str. Gabriel Bethlen in zona Inspectoratului Scolar al Jud. Alba.

Arealul este construit in proportie de 90 % cu cladiri istorice, printre ele existand mici accente ale constructiilor noi, inasa cu o buna plastica arhitecturala, si respectand in totalitate contextul limitrof acestora. Constructiile se prezinta in buna stare de functionare, fara degradari ample ale elementelor constructive sau estetice ( in special cele care intra in relatia cu domeniul public ) – respectiv fatadele cladirilor ; :

Terenul studiat sa afla in lista monumentelor istorice, inasa nu individual, ci datorita faptului ca se afla « pe » Ceteta Alba Carolina ;

- Situl urban "Cetatea Alba Iulia" municipiul ALBA IULIA Delimitata de strazile: E - Balcescu Nicolae, str. Decebal, str. Goga Octavian; N - Calea Motilor, Bd. Horea; V - Bd. Horea, Bd. 1 Decembrie 1918, Bd. incoronarii"; S - sec. XVIII-XX\_Froctie, AB-II-s-A-00091
  - Castrul Legiunii a XIII-a Gemina municipiul ALBA IULIA Zona centrala a Cetatii Vauban sec. II - IV p. Chr, Epoca romana, AB-I-m-A-00001.01
- Accesul la teren se realizeza din Str. Mitropolit Sterca Sulutiu ;

Mentionam faptul ca pe terenul studiat a fost eliberat certificat de descarcare arheologica pentru realizarea imobilului ;

#### **Importanta este evolutia particulara a zonei :**

La momentul aprobarii documentatiilor de urbanism si de autorizare a imobilului ce face obiectul prezentului PUZ, Str. Mitropolit Sterca Sulutiu era o strada infundata, cu

poarta de acces in Unitatea Militara apartinand M.Ap.N. Propunerea urbanistica la momentul respectiv, viza realizarea unui imobil avand functiunea de locuinte colectiva, cu spatii comerciale ( alimentatie publica la parter ) ; Imobilul era prevazut cu o serie de locuri de parcare situate in fata.

Ulterior autorizarii, beneficiarul actual, VVONE a achizitionat intreg proiectul impreuna cu terenul pentru realizarea constructiei, pe care o doreste transformata intr-un imobil hotelier.

In anul 2020 Primaria Mun. Alba Iulia, a finalizat negocierile pentru cedarea unei suprafete de teren apartinand M.Ap.N. pentru deschiderea si continuarea strazii .Sterca Sulutiu, pana la Str. Gabriel Bethlen, suprafata de teren déjà amenajata, si deschisa circulatiei publice ( atat pietonale cat si rutiere ) Profilul stradal executat propune una din circulatiile pietonale pe terenul proprietate privata, cu o latime de 1.80 m. Acest lucru face impracticabila , sau cel putin nepotrivita , parcarea autoturismelor in fata cladirii, atat din punct de vedere tehnic, cat si estetic. Consideram nepotrivita parcarea unui numar de 11 autovehicule in ciruclatia pietonale. Sustinand efortul deschiderii strazii Mitropolit Sterca Sulutiu, se propune transformarea unui spatiu destinat masinilor in spatiu destinat pietonilor.





Deschiderea strazii si a circulatiilor pietonale, Schimbul destinatiei imobilului din locuinte colective in hotel, transformarea bistroului de la parter in restaurant a la carte, atrag dupa sine necesitatea unei terase, la nivelul parterului care sa mobilizeze adecvat noua conformare urbana a strazii / zonei.

Pentru aceasta , se propune modificarea aliniamentului existent astfel incat sa poata fi realizata constructia terasei, registru parter, in suprafata de 49.34 mp inafara amprentei constructiei.

Judecand toate cele prezentate mai sus, elemente urbane coroborate cu gradul de interes al utilizatorilor, se propune deschiderea trotuarului pietonal propus prin renuntarea la locurile de parcare din fata imobilului si realizarea unei terase deschisa catre domeniul public ;

Vecinatati :

- NORD-EST - Domeniul Public – Str. Mitropolit Sterca Solutiu ;
- SUD-VEST - Universitatea 1 Decembrie 1918 – Alba Iulia ;
- NORD-VEST - Universitatea 1 Decembrie 1918 – Alba Iulia ;
- SUD-EST - Domeniul Public – Str. Mitropolit Sterca Solutiu ;

Distante fata de proprietatile vecine :

- NORD - 8.14 m ( Laborator Universitate )
- SUD - 7.81 m ( Cladirea Universitatii )
- VEST - 6.00 m ( Sala de sport a Universitatii )
- EST - 11.18 m ( Fosta Cladire a colegiului Bethlen )



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

Zona este reglementata urbanistic prin

- P.U.G. Mun. Alba Iulia 2012 « aprobat cu HCL 158/2014
- PUZ ZONA PROTEJATA ( elaborat de Quattro Design )
- VADAN VALERICA EMILIA, CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATH ALIMENTATIE PUBLICA LA PARTER, ALBA IULIA, STR. MITROPOLIT AL. STERCA SULUTIU, NR.1 , aprobat cu HCL nr.52 art.2 din 16.02.2018

### 2.1.3. Prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate/aprobate anterior

Conform PUZ si RLU aferent **PUZ aprobata prin HCL 333 din Art 1 , 22/10/2015,**

**Plan Urbanistic Zonal – P.U.Z.**

**« ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL ZONA PROTEJATA CETATEA ALBA IULIA Beneficiar: MINISTERUL DEZVOLTĂRII REGIONALE ȘI ADMINISTRATIEI PUBLICE**

Executant: S.C. QUATTRO DESIGN S.R.L. – proiectant general Administrator: arh. Andrei JELESCU

Șef proiect: arh. Toader POPESCU Coordonator știintific: arh. Șerban POPESCU-CRIVEANU

**amplasamentul se afla in « amplasamentul se afla in Z.I.R. 1 – S.I.R. 1.4 – Institutiile culturale ( UNIVERSITATEA 1 DECEMBRIE 1918, CLADIREA BATTHYANEUM ; SI SEMINARUL TEOLOGIC ;**

**Plan Urbanistic de Detaliu – P.U.D.**

**faza PUD aprobata prin HCL 58 din 16/02/2018 articolul 2**

**CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII ALIMENTATIE PUBLICA LA PARTER**

Beneficiar : VADAN VALERICA EMILIA

**Elaborator : Biroul de Proiectare Strajan – Sef Proiect Coodornator : Arh. Ioan STRAJAN**

### 2.2. Concluzii din documentațiile elaborate concomitent cu P.U.Z.

In zona nu sunt in elaborare documentatii care sa includa suprafata de teren ce face obiectul studiului, cu exceptia prezentei documentatii urbanistice ;



## CAP. 3. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

### Situația existentă:

#### 1. REGIMUL JURIDIC:

1. Situarea imobilului in intravilan sau in afara acestuia: Imobilul se afla in intravilanul Municipiului Alba Iulia

2. Natura proprietatii sau titlul asupra imobilului, extras CF: privata a persoanelor juridice SC VV ONE SRL

intabulat in CF in data de 20.08.2018, pnn act notarial 2579, ca drept de proprietate cu titlu cumparare , dobandit prin conventie, cota actuala 111

PANA LA SOLICITAREA AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE SE VA INSCRIE IMOBILUL CONSTRUCTIE AUTORIZAT CU A.C. nr 394/30.05.201 8 IN EXTRASUL DE CARTE FUNCARA

3. Servitutile care greveaza asupra imobilului, dreptul de preemtiune, zona de utilitate publica:

- nu este cazul

4. Includerea imobilului in listele monumentelor istorice /ale naturii ori in zona de protectie a acestora: Zona protectie:

Situl urban "Cetatea Alba Iulia" municipiul ALBA IULIA Delimitata de strazile: E - Balcescu Nicolae, str. Decebal, str. Goga Octavian; N - Calea Motilor, Bd. Horea; V - Bd. Horea, Bd. 1 Decembrie 1918, Bd. incoronarii"; S - sec. XVIII-XX\_Froprotectie, AB-II-s-A-00091

Ansamblu situri:

Castrul Legiunii a XIII-a Gemina municipiul ALBA IULIA Zona centrala a Cetatii Vauban sec. II

- IV p. Chr, Epoca romana, AB-I-m-A-00001.01,Casa municipiul ALBA IULIA Str. Regina Maria 2 sf. sec. XIX;

Biblioteca Universitatii "1 Decembrie 1918" municipiul ALBA IULIA Str. Saguna Andrei, mitropolit 6 sf. sec. XIX;Fostul colegiu iezuit municipiul ALBA IULIA Str. Unirii 15 sec. XVI Curte Monumente Istorice:

Ansamblul fortificatiei "Cetatea Alba Carolina", cu toate componentele: ziduri, bastioane, porti, curtine, raveline, contragarzi, terase bastionare, santuri interioare si exterioare, contraesca112e. municipiul ALBA IULIA cartier Cetate 1714 - 1739, AB-II-a-A-00088

Ansamblu Urban:





Situl urban "Cetatea Alba Iulia" municipiul ALBA IULIA Delimitata de strazile: E P Balcescu Nicolae, str. Decebal, str. Goga Octavian; N - Calea Motilor, Bd. Horea; V Bd. Horea, Bd. 1 Decembrie 1918, Bd. Incoronarii; S - sec. XVIII-XX, AB-II-s-A-00091

I .Destinatia stabilita prin documentatiile de urbanism : VADAN VALERICA EMILIA, CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATH ALIMENTATIE PUBLICA LA PARTER, ALBA IULIA, STR. MITROPOLIT AL. STERCA SULUTIU, NR.I , aprobat cu HCL nr.52 art.2 din 16.02.2018

2. Folosinta actuala: curti constructii - 1404 mp, teren imprejmuit
3. Reglementari ale administratiei publice centrale i/sau locale cu privire la obligatiile fiscale ale investitorului: Zona A conform Anexa 3 la HCL Nr. 415/2019
4. Alte prevederi rezultate din hotararile consiliului local sau judetean cu privire la zona in care se afla imobilul:  
HCL 333 DIN 2015 FUNCTIUNI MIXTE LOCUIRE COLECTIVA SERVICII DE INTERES GENERAL SI TURISTIC COMERT ALIMENTATIE PUBLICA SERVICII PROFESIONALE

#### I. DISPOZITII GENERALE

##### Art. 2. Autorizarea directa a construirii

###### 2.1. Conditii generale

- a. Autorizarea directa a construirii inseamna autorizarea prin respectarea prevederilor prezentului R.L.U., rara a fi necesara o alta documentatie de urbanism prealabila.
- b. Autorizarea directa a construirii este permisa doar in conditiile respectarii integrale a prevederilor prezentului R.L.U. i numai pentru acele amplasamente i situatii pentru care R.L.U. nu mentioneaza in mod explicit necesitatea elaborarii avizarii i aprobarii unor documentatii de urbanism P.U.D. sau P.U.Z.
- c. In cazul in care prin cererea pentru emiterea Certificatului de urbanism se solicita o modificare de la prevederile prezentului R.L.U., Primaria mun. Alba Iulia are dreptul, dupa caz, sa respinga in mod justificat aceasta cerere sau sa solicite elaborarea, avizarea i aprobarea unei documentatii de urbanism P.U.D. sau P.U.Z., in conditiile Art. 3 din prezentul R.L.U.
- d. Autorizarea executarii lucrarilor de constructie se va face cu respectarea dispozitiilor Legii nr . 5011991 i a normelor de aplicare ale acesteia. Avizele solicitate prin Certificatul de urbanism vor fi cele conforme cu legislatia specifica, cu amendamentele specificate la Art. 2 i Art. 3 din prezentul R.L.U.
- e. In cursul procesului de autorizare i executare a lucrarilor de constructie, toti factorii implicati vor respecta prevederile referitoare la calitatea in constructii din Legea nr. 10/1995 i din actele normative subsecvente acesteia.



- f. Autorizarea executarii constructiilor generatoare de riscuri se va face cu respectarea legislatiei specifice.
- g. Autorizarea executarii constructiilor sau amenajarilor pe terenurile situate in zonele de siguranta ale altor functiuni , precum i a celor situate in zone de servitute pentru protectia sistemelor de alimentare cu energie electrica, cu gaze naturale, cu apa, a conductelor de canalizare, a cailor de comunicatie i a altor lucrari de infrastructura se realizeaza in conditiile respectarii legislatiei in vigoare (zone de protectie, distante de siguranta etc. - Anexa 5 a R.L.U., precum cele prevazute in Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 5361/1997).
- h. Se interzice realizarea oricaror constructii sau amenajari pe terenurile rezervate pentru largirea unor artere, realizarea unor artere noi carosabile sau pietonale, modernizarea intersectiilor i realizarea parcajelor.
- 2.2. Autorizarea directa a construirii pentru imobile clasate sau propuse spre clasare in L.M.I.
- a. Imobilele clasate i cele propuse spre clasare in Lista Monumentelor Istorice prin prezentul P.U .Z. sunt cele mentionate in Anexa 4 la R.L.U.
- b. Prevederile specifice monumentelor clasate se aplica in mod corespunzator i imobilelor propuse spre clasare prin prezentul P.U.Z., precum i oricarui imobil pentru care s-ar declana ulterior o procedura de clasare, pana in momentul clasarii acestuia sau, dupa caz, respingerii documentatiei de clasare.
- c. Autorizarea directa a construirii pentru imobilele clasate in L.M.I. (in categoriile „monument” i „ansamblu”) este posibila in conditiile respectarii dispozitiilor prezentului R .L.U. i este in competenta Primariei mun. Alba Iulia; autorizarea se va face dupa urmatoarul flux:
1. Cererea pentru eliberarea Certificatului de Urbanism (C.U.);
  2. Eliberarea C.U., insotit de Obligatia de folosinta a monumentului istoric emisa de Directiei pentru Cultura a Judetului Alba (D.C.P.N. - J.AB), care extrage din prezentul R.L.U. conditiile de construire pe parcela respectiva i solicita pentru Documentatia Tehnica pentru Autorizarea Construirii (D.T.A.C.) eel putin urmatoarele avize favorabile:
    - (i) Avizul M.C. pentru lucrari efectuate in imobilele monument istoric clasate in grupa valorica A, cu exceptia lucrarilor de intretinere i reparatii curente ale constructiilor din acestea (cf. Ordinului M.C.C. nr. 2435/25.10.2006); avizul se elibereaza pe baza Studiului istoric de fundamentare a interventiilor, elaborat de un specialist atestat in domeniul protectiei monumentelor (domeniul „studii, cercetari i inventariere monumente istorice”); avizul M.C. va lua in considerare in mod obligatoriu concluziile cercetarii arheologice preventive in imobil, efectuate i avizate conform prevederilor legale specifice.
    - (ii) Avizul D.C.P.N. - J.AB pentru imobilele monument istoric clasate in grupa valorica B, precum i pentru lucrari de Intretinere i reparatii curente ale constructiilor din imobilele monument istoric clasate in grupa valorica A (cf. Ordinului M.C.C. nr.



2435/25.10.2006); avizul se elibereaza pe baza Studiului istoric de fundamentare a interventiilor, elaborat de un specialist atestat in domeniul protectiei monumentelor (domeniul „studii, cercetari si inventariere monumente

istorice"); avizul D.C.P.N. - J.AB va lua in considerare in mod obligatoriu concluziile cercetarii arheologice preventive in imobil, efectuate si avizate conform prevederilor legale specifice.

3. Cererea pentru eliberarea Autorizatie de Construire (A.C.), bazata pe D.T.A.C. care respecta in totalitate conditiile prezentului R.L.U. si ale avizelor favorabile de la alin. 2. de mai sus.

4. Eliberarea A.C., in cazul in care D.T.A.C. respecta cerintele de la alin. 2 de mai sus.

d. Autorizarea desfiintarii constructiilor lor anexe din imobilele clasate in L.M.I. se face conform aceluia si fluxului administrativ.

2.3. Autorizarea directa a construirii pentru imobile care nu sunt clasate sau propuse spre clasare in L.M.I.

a. Autorizarea directa a construirii pentru imobilele in teritoriul studiat prin P.U.Z. si care nu sunt clasate sau propuse spre clasare in L.M.I. (sau care fac parte dintr-un teritoriu inscris in L.M.I. in categoria „sit) este posibila in conditiile respectarii dispozitiilor prezentului R.L.U. si este in competenta Primariei mun. Alba Iulia; autorizarea se va face dupa urmatorul flux:

### **3.1 Accesibilitatea la căile de comunicație :**

Parcela aferentă zonei de studiu, are deschidere directă la o singură stradă de legătură (cu sens unic) – Str. Mitropolit Sterca Suluțiu, drum local de categoria a III-a, dispunând așadar de accesibilitate pe o singură latură (cea de EST), inasa cu doua iesiri distincte, marcate de portile de acces existente. În momentul de față, accesul pe parcelă se face de pe același drum și se va menține întocmai, doar suplimentat ca numar;

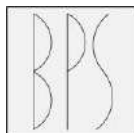
### **3.2 Suprafața ocupată, limite și vecinătăți :**

Suprafața totală a proprietății aferentă terenului studiat este de 1404.00 mp conform datelor topografice existente și a C.F.-ului existent. Terenul nu este liber de construcții, căci în prezent, pe suprafața aferentă teritoriului studiat, se află clădirea aprobată prin AC nr. 394 din 30.05.2018, a carei parter se dorește extins;

Acesta are ca vecinatati :

NORD - 8.14 m ( Proprietatea Universitatii 1 Decembrie 1918 din Alba Iulia- Laborator Universitate )

SUD - 7.81 m ( Proprietatea Universitatii 1 Decembrie 1918 din Alba Iulia Clădirea Universitatii )



- VEST - 6.00 m ( Proprietatea Universitatii 1 Decembrie 1918 din Alba Iulia Sala de sport a Universitatii
- EST - 2.74 m ( Domeniul Public- Str. Mitropolit Sterca Solutiu )

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

Terenul studiat are suprafața măsurată de 1404 mp conform CF-urilor existente; în cadrul căruia, pe suprafața aferentă teritoriului studiat, se află o clădire aprobată în condițiile legii, și prezentată în detaliu în aliniatele precedente ;

| DOCUMENTE DE PROPRIETATE | DE      |
|--------------------------|---------|
| Extras CF                | 79917   |
| S din Extras CF :        | 1404 mp |

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

Zona studiată este formată de ansamblul imobilelor și clădirilor vecine , parcelei reglementate în prezenta documentație urbanistică. Se prezintă sub forma unui areal cu specificitate istorică, marginit de clădiri aparținând Universității 1 Decembrie 1918, și fostă clădire a Colegiului Bethlen , dispusă vis a vis de terenul beneficiarilor.

Clădirile inconjurătoare sunt clădiri cu caracter educațional, având Sali de clasă și laboratoare, cu program specific. Clădirea de vis a vis este o clădire istorică, având un regim de înălțime de P+1, dispusă paralel construcției ce se dorește extinsă.

Începând cu anul 2020 , asupra străzii / zonei, autoritățile au reușit finalizarea negocierilor cu Ministerul Apărării Naționale , pentru predarea unei suprafețe de teren din cadrul proprietății lor, transformată în scurt timp în stradă publică, și deschiderea legăturii cu Str. Gabriel Bethlen , situată în zona inspectoratului Școlar Alba ; Având în vedere că până la momentul creării segmentului de stradă de legătură , construcția beneficiarilor se situa într-o fundatură, iar autoritățile au deschis această stradă circulației publice, este imperativă renunțarea la parcare din fața imobilului, realizarea unei terase cu o suprafață redusă, care să mobilizeze adecvat noua conformare spațială.

Istoric al locului terenului studiat, în cadrul Cetății :

Din planurile Cetății bastionare întocmite în anii 1711, 1736, 1817-1823 și anexate documentației, rezultă că terenul studiat aparținea curții mănăstirii iezuitilor.

După anul 1918 , în perioada interbelică terenul intră în proprietatea particulară a unei persoane fizice și pe el se construiește o locuință cu regim de înălțime parter.

În anul 2010 această construcție este demolată cu autorizație de desființare.

Construcția desființată nu avea valoare istorică sau ambientală și era construită pe limita de proprietate de la stradă.



### **3.5. Destinația admisă a clădirilor propuse în zonă:**

Sunt permise construcții care prin natura lor nu prejudiciază atât mediul, cât nici vecinătățile acestora, având funcțiuni mixte, de la locuire la comercial, însă fără a aduce prejudicii de vecinătate, clădirilor existente și funcționale.

**PROPUS:** se propune renunțarea la locurile de parcare din fața imobilului, creându-se astfel o amplă zonă pietonală, și mobilarea acesteia cu o terasă de 2.50 în afara amprentei imobilului, deschisă spre spațiul public, și care să deservească utilizatorii Cetății Alba Carolina.

După deschiderea strazii, gradul de interes al utilizatorilor asupra acestei părți din Cetate este sporit, motiv pentru care se solicită realizarea terasei la parterul hotelului, deschisă pe 3 laturi și care să deservească publicul pietonal.

### **3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate: Suprafața în CF a perimetrului reglementat este de : 1404.00mp**

Terenul ce face obiectul studiului, este compus din parcelele având CF 79917, este în proprietatea privată a persoanelor juridice S.C. VVONE S.R.L.

### **3.7. Concluziile studiului geotehnic:**

A se consulta studiul geotehnic atașat prezentei documentații.

### **3.8. Accidente de teren:**

Nu este cazul, căci nu există riscuri naturale sau antropice în cadrul parcelelor studiate.

### **3.9. Adâncimea 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 (înălțime, structura, stare, etc):**

Clădirile limitrofe imobilului VVONE, sunt construcții istorice, o parte monumente de arhitectură. Se prezintă sub forma unor imobile într-o bună stare de funcționare, Clădirea Universității fiind modernizată, în interior, și refacută odată cu deschiderea Cetății Alba Carolina, publicului larg. În ultimii 20 ani, Universitatea 1 Decembrie a modernizat aproape toate construcțiile aflate în proprietate, dar și curtea acestora, prin amenajarea unor spații publice, parcuri pentru profesori, dar și modernizări ale împrejurimii.



### 3.12. Echiparea edilitară existentă:

In zona se gasesc toate rețelele edilitare posibile, cladirea fiind déjà bransata la acestea ;

## CAP. 4. REGLEMENTARI URBANISTICE

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

#### Se propune:

- Realizarea trotuarului pietonal propus in proiectul deschiderii strazii Mitropolit Sterca Solutiu privind modernizarea strazii si crearea legaturilor functionale firesti ;
- Renuntarea la 5 locuri de parcare situate in fata imobilului ( constructie ) ;  
Propunere secundara : renuntarea la toate locurile de parcare dispuse in fata constructiei si deschiderea spatiului public catre utilizatori.
- Modificarea aliniamentului in vederea realizarii unei terase provizorii avand un regim de inaltime parter, acoperita cu o terasa necirculabila. Structura de rezistenta a acesteia va fi metalica, existand posibiliteta prefabricarii acesteia si amplasarii in situ mecanizat, fara a crea un santier care sa prelungeasca perioada in care parcela de teren este inchisa publicului. Este de mentionat faptul ca reversibilitatea terasei va fi totala in cazuri de necesitate ;
- Realizarea unei terase deschise pe 3 laturi avand dimensiunile de 2.50 m ( inafara amprentei blocului ) x 22.36 m , avand suprafata totala de 80.98 mp din 49.34 mp inafara amprentei cladirii existente ;
- Modernizarea sistemului rutier pe parcela proprietatea VVONE pentru realizarea iesirii din parcare privata.
- Plantarea unor arbori ( respectandu-se speciile existente in Cetatea Alba Carolina )
- Realizarea sistumului de iluminat public, prin amplasarea unor corpuri de iluminat identice cu cele deja executate pe deschidera strazii Mitropolit Sterca Solutiu ;
- Nu se aduc modificari regimului de inaltime
- Nu se aduc modificari ale distantelor fata de cladirile Universitatii ( Cladirea principala, laborator sau sala de sport ;
- Nu se aduc modificari ale fatadelor existente cu exceptia regimului parter;

### 4.2 Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor:



Constructia existenta este amplasata respectandu-se intocmai prevederile avizate si aprobate conform PUD ( HCL 58 din 16.02.2018 art 2 , si autorizate cu AC nr 394 din 30.05.2018 ). Din punct de vedere functional, constructia a fost autorizata de Vadan Valerica Emilia, ulterior vanduta catre S.C. VVONE S.R.L. Acesta din urma, doreste transformarea imobilului existent, intr-unul hotelier, pastrand intacta conformarea spatiilor interioare. Singura modificare va fi cea de utilitate. Imobilul existent se prezinta sub forma unui monovolum, avand regimul de inaltime de Sp + P + 3E + 4r.

Funcțiunea publica nou propusa constructiei, alaturi de pozitia in cadrul cetatii , alaturi de functiunile limitrofe dar si de mobilarea functionala, pentru a crea un pol de interes civic, atrag , aproape in mod imperative realizarea unei terase extrioare. Criteriile ce au stat la baza deciziei si implicit a solicitarii sunt date de contextul cultural-turistic urban in care se situeaza constructia si implicit propunerea, corroborate cu modalitatea de utilizare a spatiilor de alimentatie publica prin relatia imperativa cu exteriorul. Perspectivele, atmosfera si pozitionarea vor atrage client, care altfel, probabil, nu ar fi “ folosit” zona deloc.

Din punct de Vedere al realizarii constructiei terasei, aceasta va avea o structura metalica, realizata din profile leminate. Acoperirea acesteia se va realiza pe structua usoara, metalica, montata mecanic pe elementele de rezistenta existente ale cladirii edificate. Cu exceptia placii de la cota +0.00 , nu vor exista elemente de beton, atat armant monolit cat si prefabricate.

Toate elementele constructive ale terasei propuse vor fi astfel montate incat constructia sa fie oricand reversibila, cu posibilitaeta aducerii terenului la starea initiala, in functie de necesitatile urbane zonale.

Volumul propus, va avea 2.50 inafara amprentei blocului pe 22.35 m lungime. Suprafata totala propusa va avea 80.98 mp . Aceasta va fi deschisa pe 3 laturi , cu posibilitatea inchiderii cu sticla in lunile reci sau in cazul evenimentelor meteorologice severe – ploi, furtuni ;

#### 4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată :

- **S totala teren conform CF 79914 – 1404 mp**
- **S Edificabil Parcela Conform POT ( 65%) : 912.60 mp**
- **S Construit Existent : 644.46 mp**
- **S Libera conform edificabil propus 72.68 mp**
- **Suprafata Ocupata cu Terasa Propusa : 58.13 mp**
- **Suprafata Totala Desfasurata Edificabila : ( 1404 x 2.30 = 3229.20 mp )**
- **Suprafata Totala desfasurata : 2903,69 mp ( cu balcoane )**
- **Suprafata Desfasurata propusa : 2903.69+49.34 mp = 2953.03 mp**
- **POT EXISTENT : 46.60 % ;**



- **POT PROPUS : 49.47 %**
- **POT MAXIM : 70%**
- **CUT EXISTENT : 2.06**
- **CUT PROPUS : 2.13**
- **CUT MAXIM : 2.30**

Imobilul este format din 28 de unitati de inchiriat ( avand un numar total de 56 de utilizatori ) intr-un tronson cu doua scari.

- 6 apartamente cu 1 camera

- 22 apartamente cu 2 camere

- Subsolul va fi spatiul unde vor fi expuse zidurile medievale propuse spre conservare prin raportul de cercetare arheologica. Accesul in subsol se va face din parter, din spatiul restaurantului pe o scara ce coboara pe sub scara ce urca la etaje, la apartamente.

In urma transformarii imobilului spatial museal de la subsol , cu rol de adapost de aparare civila, a fost amenajat ca spatiu intalniri neconventionale, cu o mixtura plastica intre adapost de aparare civila, cu usi de razboi si inchideri armate, pana la punerea in valoare a zidurilor de sec XIX conservate in situu.

Pe timp de razboi acest subsol va avea functiunea de adapost de protectie civila.

- La parter va fi un spatiu de alimentatie publica – restaurant cu 30 de locuri, spatiile anexe ale restaurantului , centrala termica si scarile de acces la etaje.

- Tot l anivelul parterului se propune realizarea unei terase metalice, acoperite, ca extindere a spatiului restaurantului propus. Necesitatea terasei este una imperativa, luand in cosniderare comportamentul utilizatorilor, dar si locatia particulara a imobilului. Zona turistica a Cetatii Alba Carolina.

Accesul locatarilor la cele doua case de scara se face dintr-un spatiu deschis, acoperit.

Cele doua case de scara pentru accesul la apartamente vor avea cate un lift pentru patru persoane si doua spatii pentru depozitare biciclete / carucioare.

- La etajul 1 vor fi 8 apartamente (2 apartamente cu 1 camera, 2 apartamente cu 2 camere si 4 apartamente cu 3 camere) .

- La etajul 2 vor fi 8 apartamente (2 apartamente cu 1 camera, 6 apartamente cu 2 camere)

- La etajul 3 vor fi 8 apartamente(2 apartamente cu 1 camera, 6 Apartamente cu 2 camere)

- La etajul 4, in volum retras de la fatade vor fi 4 apartamente (4 apartamente cu 2 camere)

In prima etapa a documentatiei au fost propuse 35 parcaje.





Data fiind deschiderea strazii pentru circulatia publica, si transformarea cladirii din imobil de locuit colectiv in imobil hotelier, se propune renuntarea la locurile de parcare dispuse in fata cladirii si care obstructioneaza traficul pietonal. Trotuarul dispus pe latura vestica a strazii, masoara in cel mai ingust punct 1.80 m, astfel ca prin prezenta propunere se asigura un profil cel putin identic in zona cea mai deficitara.

Calculul propus initial primariei Mun. Alba Iulia, viza renuntarea la doar 5 locuri de parcare conform plansei 01.09 \_ Reglementari Urbanistice 5, si materializarea spatiala a unui numar cat mai mare de parcari pe parcela proprietate a beneficiarilor, ori....

Consider ca varianta renuntarii la intreg pachetul de parcari dispuse in fata imobilului este mai oportuna din doua considerente. Unul de plastica urbana si arhitecturala, altul fiind unul ce vizeaza mobilitatea urbana;

#### **CONTEXT :**

In momentul de fata , Municipiul Alba Iulia trece prin cele mai ample lucrari de modernizare a strazilor din ultimii 30 ani. Solutiile propuse descurajeaza fundamental utilizarea masinilor, si propune folosirea transportului in comun, dar si a bicicletelor. Se propun benzi dedicate transportului in comun, piste de biciclete pe toate arterele principale, staii de incarcare a masinilor electrice si a trotinetelor;

Lasand cele 12 parcari in locul in care acestea au fost propuse, comportamentul utilizatorilor hotelului si al restaurantului, este de la sine inteles. In acest context, propun descurajarea pana la imposibilitatea parcarii auto, in apropierea imobilului , si utilizarea parcarilor publice cu timp limitat existente la o distanta mai mica de 50m de locatie.

Propunerea alocarii lorurilor de parcare este urmatoarea :

Din totalul propus de 19 parcari, hotelul va avea alocate un numar de 9 locuri de parcare, restul de 7 pentru restaurant si doua pentru personalul angajat al hotelului sau suplimentare oricarei functiuni din cele doua comerciale, in functie de necesitate ;

Conform HG 525/1996 \_ Constructiile hoteliere, necesita un necesar de 30 % parcari din totalul numarului de unitati de cazare , de unde rezulta un necesar de 9 parcari ;

Pentru restaurant, se propun 7 locuri de parcare la 12 mese (restaurant + terasa);

Pentru situatiile de aglomerare sau momente speciale, clientii vor putea folosi parcarile cu timp limitat din apropiere ;

Distributia propusa initial a fost :

-28 parcaje pentru cele 28 de unitati de cazare ;

-5 parcaje pentru clientii restaurantului- un loc de parcare la 10 locuri la masa conform HG nr. 525

-2 parcaje pentru personalul restaurantului

In situatia in care se renunta la doar 5 locuri de parcare, distributia parcarilor va fi urmatoarea

-23 parcaje pentru cele 28 de unitati de cazare ;



-5 parcaje pentru clientii restaurantului- un loc de parcare la 10 locuri la masa conform HG nr. 525

-2 parcaje pentru personalul restaurantului

Este de mentionat faptul ca nu va fi permisa inchirierea unitatilor locative pe o perioada lunga de timp.

**POT propus = 70 %**

**CUT propus = 2.3**

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

Clădirea propusă va respecta prevederile din reglementările PUG si PUZ impreuna cu RLU aferente privind funcțiunea, amplasamentul în parcelă, relațiile cu existentul, aspect exterior, indicii maximali de ocupare și utilizare teren;

Soluțiile propuse – atât cea de volumetrie, cât și cea de amenajare peisagistică a spațiilor verzi, vor armoniza și vor ameliora atât calitatea moderna intr-un context istoric din cadrul zonei, dar și calitatea fondului construit ;

Constructia edificata avand subsol partial cu pastrarea elementelor istorice gasite in teren, si 4 niveluri supraterane, din care parterul si etajul 3 retrase, a fost realizata pastrand aliniamentul existent al Universtatii 1 Decembrie 1918 din vecinatate. Ca propunere, terasa va fi realizata doar la nivelul parterului , pastrand aceleasi elemente de plastica arhitecturala cu cele ale imobilului extins. Se propune realizarea unui monovolum rectangular, caracteristic cladirilor din zona, care sa antreneze intreg spatiul public inconjurator ;

Din punct de vedere al juxtapunerii volumelor coroborate cu volumul imobilului de vis-à-vis, acesta avand doua niveluri inalte supraterane si un pod amplu, dar si cu renuntarea la locurile de parcare din zona publica, volumul terasei va dinamiza intreaga strada iar experienta perspectivei utilizatorului spatiului public rezultat va fi ameliorata ;

Volumul propus va fi conceput incat sa intre sub amprenta etajului 1, pastrand intreaga fatada a etajelor superioara nemodificata. Inaltimea maxima a terasei propuse va fi de 4.20 m

#### **4.5 Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente:**

Extinderea propusa vizeaza in principal utlizarea spatiului public intr-un mod adecvat, prin crearea unui spatiu exterior restaurantului de la parter. Astfel , deschiderea strazii si modernizarea circulatiilor pietonale in zona, vin in sustinerea crearii unui pol de interes al utlizatorilor pentru acesta strada/zona. Studenti ai Universtatii, turisti , dar si localnici vor putea accesa zona, deschisa si amenajata traficului pietonal.

Constructia va fi realizata din structura metalica, cu o inaltime de 4.20 , un monovolum deschis pe toate laturile cu exceptia celei vestice, inasa acoperit, avand o suprafata de 49.34 m cu dimensiunile de 18.95 m x 2.50 m. Dat fiind regimul de inaltime



scazut al acestuia, suprapus peste toate elementele de mobilare urbana, corpuri de iluminat, banci , cosuri de gunoi, accese in imobilul existent, coroborat cu caracterul deschis al acesteia, integrarea in zona este potrivita. Cota pardoselii interioare va fi la aceeasi nivel cu cea a trotuarului exterior, neexistand un prag fizic intre acestea, accesul fiind neingradit si persoanelor cu dizabilitati locomotorii. Hotelul de asemenea este accesibil integral persoanelor cu dizabilitati.

Zona de parcare va fi strict in zonele posterioare si laterale, lasand zona publica neangajata autoturismelor.

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

Volumul principal al constructiei existente, volumul finisat ceramic, ramane nemodificat. Se propune realizarea unui volum compact , monovolum structural metalic, care sa fie introdus in spatiul situat sub amprenta etajului 1. Continuarea spatiului interior in exterior, va fi realizata prin glisarea ferestrelor existente pana la deschiderea intergrala si conectarea toatala a celor doua spatii.

Sistematizarea verticala a intregului spatiu public, va fi realizata astfel incat sa exista continuitate fara denivelari sau praguri pe intreg arealul; Finisajele zonelor publice din punct de vedere al materialitatii pardoselilor vor respecta intocmai cele existente, respectiv piatra cubica, ajungand in zona terasei, la piatra naturala identica din punct de vedere mineral cu cea a troturelor, inasa cu un finisaj aparte, specific zonelor acoperite. Piatra cubica ( andezit ) 10 x 10 x 20 se va transforma la interior in andezit fiamat ( 20 x 20 x 20 ); Trecerea dintre cele doua suprafete va fi materializata printr-o srafa ingusta de inox, specifica spatiilor publice europene .

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

Atât accesese pietonale cât și cele auto se vor face prin racordarea la drumurile existente;

Accesese in zona parcarilor se va realiza prin intermediul gangului de trecere pe sub constructive avand sens unic, si iesirea prin zona de nord a proprietatii.

Se propune renuntarea la locurile de parcare dispuse in fata imobilului, realizarea unei terase deschise acoperite, si modernizarea intregului spatiu public ;

Accesese în incintă se vor realiza direct din strada Mitropolit Mihai Sterca Solutiu ;

- Un acces principal, pentru Utilizatori – deschidere de 3.50 m sens unic, poziționate pe partea de sud a parcelei, care fac legătura directă cu zona de parcare propusă (19 de parcaje totale);

#### **4.8. Principii și modalități de integrare și valorificare a 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 special. Din punct de Vedere al speciilor utilizate , se propun cele deja existente in cetate, in continuarea plasticii spatiilor verzi deja create.



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

Un se impune regim de zona protejata suplimentar celor deja existente ;

- Situl urban "Cetatea Alba Iulia" municipiul ALBA IULIA Delimitata de strazile: E - Balcescu Nicolae, str. Decebal, str. Goga Octavian; N - Calea Motilor, Bd. Horea; V - Bd. Horea, Bd. 1 Decembrie 1918, Bd. incoronarii"; S - sec. XVIII-XX\_Frotectie, AB-II-s-A-00091
- Castrul Legiunii a XIII-a Gemina municipiul ALBA IULIA Zona centrala a Cetatii Vauban sec. II - IV p. Chr, Epoca romana, AB-I-m-A-00001.01

#### **4.10. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuării poluării (după caz)**

Nu este cazul

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

Nu sunt propuse obiective de utilitate publica , cu exceptia unor elemente de zid roman, care sunt propuse in zona publica noui creata ;

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

Este de menționat faptul că dupa terminarea lucrărilor de șantier, terenul liber se va aduce la calitatea inițială de sol fertil prin transportarea deșeurilor de șantier la o zonă de depozitare autorizată și se va împrăștia stratul de sol fertil decapat și păstrat în timpul execuției.

Deșeurile se vor colecta și se vor gestiona conform normelor sanitare pentru protecția mediului, pentru care s-au propus platforme specifice și care au fost împrejmuite cu un gard verde pentru o mai bună protecție sanitară.

Spațiile verzi dispuse în interiorul parcelei studiate, vor crea o relație de comunicare și complementaritate cu zonele verzi din exteriorul zonei reglementate. Acestea vor fi amenajate în mare parte cu gazon tip rului și arbori și arbuști decorativi de înălțimi medii și mari.

#### **4.13. Profiluri transversale caracteristice**

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

Se propun și se asigură deschideri de drumuri (care în situația asta reprezintă căi de acces la parcaje) cu un profil transversal de minim 3.50 m (pentru circulațiile cu un singur sens)

#### **4.14. Lucrări necesare de sistematizare verticală**

Nu sunt necesare lucrări semnificative pentru nivelarea terenului.



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 cu aplicabilitate locală.

Pământul rezultat din săpături va fi împrăștiat pe restul suprafeței de teren, astfel încât cota de călcare să crească cu 3 – 5 cm. Iar dacă va exista pământ surplus ce nu va putea fi nici împrăștiat, va fi evacuat și depozitat în locuri special amenajate.

Lucrările de sistematizare verticală aferente construcției viitoare, vor fi de asemenea subordonate declivității naturale a terenului; atât clădirea cât și anexa gospodărească vor fi compatibile cu relieful zonei.

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

- **Aliniament: 3.00** m la strada Mitropolit Mihai Sterca Solutiu ;
- Înălțimea maximă a construcției: S+P+3 este de 17.20 m raportat la cota terenului sistematizat; Regim maxim de înaltime S+P+3 : 19:00 m
- 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 RLU aferente.
- POT EXISTENT : 46.60 % ;
- POT PROPUS : 49.47 %
- POT MAXIM : 70%

#### 4.16. Coeficientul de utilizare a terenurilor

CUT existent : 2.03 - CUT propus = 2.16

CUT existent și menținut = 2.30

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

Clădirea este integral bransată la toate rețelele publice edilitare stradale existente 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), Internet ( RDS/RCS ) dar și prevăzută cu rampa ecologică subterană cu colectare selectivă a deșeurilor. Această platformă este amplasată în cadrul parcelei.

Colectarea deșeurilor menajere se face prin contract cu o regie de specialitate..

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

### BILANT TERITORIAL Plan Urbanistic Zonal - Calea Motilor Nr 61-65 Alba Iulia

|   |                   |           |            |             |
|---|-------------------|-----------|------------|-------------|
| <b>Bilant</b>                               | <b>Teritorial</b> | <b>VV</b> | <b>ONE</b> | <b>2023</b> |
| <b>Str. Mitropolit Mihai Sterca Solutiu</b> |                   |           |            |             |



| Amprenta la Sol  | Suprafata Totala     | 1404   | 100   | 1404   | 100   |
|------------------|----------------------|--------|-------|--------|-------|
|                  | Constructii          | 654.35 | 46.61 | 703.69 | 50.12 |
|                  | Circulatii Rutiere   | 242.72 | 17.29 | 257.99 | 18.38 |
|                  | Circulatii Pietonale | 34.34  | 2.45  | 155.32 | 11.06 |
|                  | Parcari              | 319.43 | 22.75 | 170.38 | 12.14 |
|                  | Zona Verde           | 153.16 | 10.91 | 116.62 | 8.31  |
| POT MAXIM PROPOS |                      |        |       | 70%    |       |
| CUT MAXIM PROPOS |                      |        |       | 2.3    |       |

### Cap. 5.CONCLUZII

- prezentul PUZ 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 = 70 %
- CUT = 2.3
- Regim de înălțime construcție :
  - Existent mentinut – extindere propusa - Parter
  - MA3 = S+P+3E; ( existent si mentinut)

**REGIMUL DE CONSTRUIRE** - condițiile de construire și amplasare se vor stabili conform planului urbanistic de detaliu, a cerințelor din certificatul de urbanism, cu respectarea condițiilor din avize.

**AUTORIZAREA** executării construcției se va face cu avizul organelor administrației locale.

**Observatie:** Prezentul memoriu de prezentare a fost întocmit conform Conținutului Cadru al PUZ aferent Ordin GM 010-2000 - „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al planului urbanistic de zonal”.



Specilist Ministerul Culturii  
Arh. Stelian FLESCHIN

Sef Proiect :  
Arh. Ioan STRAJAN

Elaborat :  
Arh. Vlad STRAJAN





# REGULEMENT LOCAL DE URBANISM – R.L.U. PUZ

**PROIECT: ELABORARE PUZ PENTRU OPERAȚIUNI NOTARIALE (DEZMEMBRARE, COMASARE), EXTINDERE, RELOCARE PARCARE ȘI MODERNIZARE ACCESE**

**ADRESA:** JUD. ALBA, LOCALITATEA ALBA IULIA, Strada Mitropolit Mihai Sterca Sulutiu , Nr 1.

**BENEFICIAR:** **S.C. VV ONE S.R.L.**  
Str. Tudor Vladimirescu, Nr 50 ; Alba Iulia, Jud. Alba ; Romania

**NUMAR PROIECT** **1612 / 2023**

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



## COLECTIV DE ELABORARE :

Urbanism : Specialist M.C.C.: arh. Stelian FLESCHEAN

Sef Proiect : arh. Ioan STRAJAN

Proiectat : arh. Vlad STRAJAN

Coordonator Proiect : ing. Ioan Gheorghescu





A. FOAIE DE CAPAT

B. BORDEROU DE PIESE SCRISE

C. REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

I. Dispoziții generale

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

III. Zonificarea functionala

IV. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale



Specialist Ministerul Culturii  
Arh. Stelian FLESCHIN

Sef Proiect :  
Arh. Ioan STRAJAN

Elaborat :  
Arh. Vlad STRAJAN





## CP - ZONA CENTRALĂ PROTEJATĂ

### GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona Centrală protejată a Municipiului Alba Iulia are un potențial de dezvoltare cu totul deosebit prin diversificarea și extinderea într-un cadru urbanistic de mare valoare culturală a unor funcțiuni naționale, regionale, județene și municipale, având premise favorabile pentru conturarea unei identități de excepție, în raport cu rolul de Capitală Simbolică a României și principal centru al Regiunii Centru.

**CP** - Zona centrală protejată a Municipiului Alba Iulia, se suprapune peste

„Situl urban Cetatea Alba Iulia” Cod LMI AB-II-s-A-00091, delimitata de strazile :la Est- Nicolae Balcescu, Decebal, Octavian Goga; la Nord - Calea Motilor, b-dul Horea; la Vest- b-dul Horea, b-dul 1 Decembrie 1918, b-dul Incoronarii; la Sud – b-dul Incoronarii Zona centrala protejata cuprinde patru entități:

**CP 1** - Subzona centrală protejată suprapusă peste situl urban și arheologic protejat de valoare națională (A) - cuprinzând zona centrala a Cetatii Alba Iulia impreuna cu „Castrul Legiunii aXII-a Gemina” Cod LMI AB-I-m-A-00001.01 , pana la zidurile bastioanelor.

**CP 2** - Subzona centrală protejată a fortificațiilor, din jurul nucleului urban istoric (A), între linia bastioanelor și santurile exterioare ale fortificației, constituită din spații construite în interiorul zidurilor fortificației și spațiile exterioare din santurile fortificației.

**CP 1 + CP 2** -formeaza „Ansamblul Fortificatiei Cetatea Alba Carolina” Cod LMI AB-II-a-A-00088

**CP 3** - Subzona centrală protejată de valoare locală (B), adiacentă pe latura de est a Cetății, formată din clădiri cu puține niveluri (P – P+1) aparute după 1922 prin exproprierea glacisului, - str. Octavian Goga și str. Decebal ; clădiri de factura interbelică cu valoare ambientală. Ansamblul urban „str. Decebal”, sec. XX se afla pe lista monumentelor istorice, Cod LMI 2004: AB-II-B-00093.

Pe baza studiului de fundamentare se propune să se claseze „Ansamblul urban str. Octavian Goga”, împreună cu alte construcții interbelice valoroase .

**CP 4** - Subzona centrala protejata, adiacenta pe latura de sud, vest și nord a Cetatii, definita de parcelar și construcții de sec. XX (b-dul Incoronarii, str. Cetatii- str. Apulum, b-dul 1 Decembrie 1918, str. Aurel Vlaicu- b-dul Horea, str. Gemina- str. Calea Motilor )

Utilizarea operațiunilor legate de Cetate ca impuls principal pentru regenerarea urbană a Municipiului Alba Iulia prin includerea în zona centrală a sitului urban al Cetății Alba Iulia , punerea lui în valoare și rezolvarea necesităților funcționale legate de învățământ superior, administrație, turism ,servicii , comerț, locuire:

- refuncționalizarea și punerea în valoare a imobilelor eliberate de funcțiunile militare – Palatul Princiar
- trecerea celor două imobile din administrarea MApN, în administrarea Primăriei: „Colegiul Bethlen” și „Cazarma Pionierilor” - pentru refuncționalizare amenajarea curților interioare și deschiderea lor pentru vizitatori.
- refacerea traseelor tramei stradale istorice :prelungirea strazii N. Iorga între Colegiul Academic Bethlen și Cazarma Pionierilor.

c)- interpretarea inelului de fortificații ca spațiu plantat protejat și realizarea unui plan integrat de amenajare peisagistică, punere în valoare și echipare tehnică a fortificațiilor;

d)- punerea în valoare a descoperirilor arheologice, în muzee și/sau in situ, ca factor de atracție turistică, culturală și științifică, cu efecte economice directe și ca factor identitar:

- situl roman „Principia Castrului” , situat în actuala Piața a Cetății
- drumul roman „ Via Principalis” în zona străzii Mihai Viteazul
- zidul medieval din zona clădirii Jerihon
- ruinele primei biserici creștine din Transilvania, de secol X

e)- sublinierea parcelarului și refacerea acestuia în zonele pastrate (NV-zona de locuințe) și pastrarea imaginii ansamblului fronturilor constituite în sec. XVIII-XIX.

f)- pastrarea siluetei Cetății ca dominantă în silueta orașului;

Orice intervenție în zona protejată necesită elaborarea PUZ avizat conform legii. Dată fiind perspectiva descendentă dinspre Cetate și perspectiva spre Cetate din exterior și de pe străzile localității, se consideră necesare în vederea autorizării justificării suplimentare prin desene, fotomontaje, machete, pentru orice intervenție în zona protejată.

Întreaga zonă centrală protejată CP a făcut obiectul PUZ ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL ZONĂ PROTEJATĂ CETATEA ALBA IULIA, elaborat de S.C. Quattro Design S.R.L. din București ,

Administrator: arh. Andrei JELESCU

Șef proiect: arh. Toader POPESCU

Coordonator științific: arh. Șerban POPESCU-CRIVEANU

Până la aprobarea PUZ-ului autorizarea lucrărilor de construcție se va face conform prezentului regulament, cu avizul Ministerului Culturii.

**Intervențiile în zona siturilor arheologice marcate pe planșa A06-UTR, clasate, aflate în Repertoriul Arheologic National, dar neclasate sau în zonele cu potențial arheologic, se vor face numai cu avizul DJCPN Alba.**

Măsurile privind protecția siturilor și monumentelor arheologice sunt evidențiate în „Studiul arheologic” anexat, în „Raportul preliminar privind cercetările arheologice implicate de proiectul de reabilitare a Cetății Alba Carolina”.

**Categoriile de intervenție permise** fără a fi necesară aprobarea prealabilă a PUZ Zona centrală protejată, însă obligatoriu cu obținerea avizului DJCPN Alba , sunt:

**1. Lucrări de întreținere a imobilelor :**

- renovări și reparații ale anvelopantei prin reînnoirea straturilor superficiale degradate
- reparații ale instalațiilor interioare și/sau exterioare deteriorate care degradează fondul construit

**2. Lucrări de conservare și punere în valoare a imobilelor :**

- restaurarea corpurilor de clădire și a elementelor constructive pastrate
- asănarea prin demolare a construcțiilor cu caracter parazitar
- mansardarea podului existent cu condiția de a nu modifica volumul sarpantei
- reabilitarea suprafețelor neconstruite ale imobilelor prin refacerea pavajelor și a zonelor verzi.

### 3. Lucrari de reabilitare a infrastructurii publice :

-inlocuirea retelelor subterane vechi si montarea ascunsa in subteran a tuturor elementelor retelei

-inlocuirea retelelor aeriene pentru distributia energiei electrice, gaze naturale, telefonie, transmisie date si cablu TV cu retele subterane

-refacerea sistemului rutier si pietonal, partial si/sau total cu conditia reducerii gradului de impermeabilitate a pavajului

### 4. Lucrari de construire cu caracter temporar :

-amplasarea de structuri autoportante cu caracter provizoriu, sezonier, pentru evenimente, targuri, terase impreuna cu mobilierul lor, umbrele, jardiniere, decoratiuni de sezon;

- se ia in considerare Regulamentul privind desfasurarea activitatilor comerciale de tipul comert stradal in Cetatea Alba Carolina- zona interioara a fortificatiei.

## SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

---

### ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

#### CP 1

- se admit functiuni publice reprezentative de importanta supramunicipala si municipala
- administratie
- muzee, biblioteci, centru cultural
- cladiri pentru invatamant laic si de cult
- functiuni de cult
- locuinte, camine studentesti- campus universitar
- galerii de expunere si vanzare obiecte de cult, antichitati, arta, carte, produse de artizanat
- alimentatie publica si spatii de cazare pentru turisti
- ateliere artisti plastici, ateliere protejate
- spatii publice amenajate, plantate

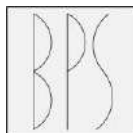
### ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

#### CP1

- se pastreaza functiunile de sanatate existente, pana la relocarea lor ,apoi zona va primi functiunea de administratie sau invatamant, comert, alimentatie publica.
- fatadele orientate spre spatiul public al strazilor principale, pietelor sau scuarurilor pot sa contina la parter functiuni cu accesul publicului (comert, servicii, dotari publice)
- servicii aferente functiunii de locuire (comert alimentar, nealimentar, cabinete de avocatura, ateliere de proiectare si design, ateliere de arta, studiouri fotografice, ateliere individuale de croitorie, rame si tablouri, oglinzi sau alte activitati manufacturiere negeneratoare de zgomot si fara depozitari), prestate in special de proprietari, cu urmatoarele conditii :

-suprafata utila ocupata de acestea sa nu depaseasca 100 mp

-sa se asigure 1-2 locuri de parcare in interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali



- gradinite, cu conditia elaborarii unui PUD pentru organizarea ocuparii parcelei
- functiuni turistice cu conditia elaborarii unui PUZ/PUD pentru organizarea ocuparii parcelei, avizat si aprobat in conditiile legii ;

### ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

#### CP1

- prestari servicii poluante
- activitati care utilizeaza pentru depozitare terenul vizibil din circulatiile publice sau institutiile publice ;
- lucrari care diminueaza spatiile publice plantate
- comert in chioscuri amplasate pe domeniul public
- construirea de garaje individuale, izolate chiar si in constructii provizorii

### SECTIUNEA II - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

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

#### CP 1

- se interzice orice schimbare a configuratiei parcelarului existent prin comasari sau subimpartiri;
- în mod excepțional, în cazul în care au loc comasări sau utilizarea în comun a mai multor curți este obligatorie exprimarea amprentelor parcelarului anterior in arhitectura fatadelor și amenajarea terenului;

### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

#### CP 1 - cu următoarele condiționări:

- Cladirile propuse vor respecta amplasamentul constructiilor existente .
- Sunt premise depasiri ale amprentei constructiilor existente, in cazuri justificate , prin elaborarea, avizarea si aprobarea unui PUZ, in conditiile legii, si cu avizul Ministerului Culturii, in baza unui studiu istoric elaborat de un specialist in domeniu.
- Sunt premise extinderi ale cladirilor noi, daca distanta dintre volumul propus si aliniament permit acest lucru, sau pentru situatii de modernizare a domeniului public;
- In cazul in care derogarea de la aliniera obligatorie vizeaza intregirea domeniului public, prin amenajarea unor spatii urbane de buna calitate, cresterea gradului de utilizare dar si si pentru deschiderea ( largirea ) profilului stradal, acest lucru este permis, cu avizul Ministerului Culturii, in baza unui studiu istoric elaborat de un specialist in domeniu.,

### ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

#### CP 1 - cu următoarele condiționări:



- Se va respecta amplasamentul constructiei realizate,
- In cazul constructiilor amplasate pe aliniament , nu sunt premise depasiri ale planurilor fatadelor existente laterale sau posterioare , cu exceptia balcoanelor si logiilor, dar si a ancadramentelor posibile la ferestre ; Acestea nu vor depasi 1.20m fata de planul fatadei, si nu vor avea cota inferioara a volumului mai jos de 3.00 m, pentru a nu aduce prejudicii circulatiilor pietonale publice.

#### ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

**CP 1** - conform P.U.Z cu următoarele condiționări:

- se mentin caracteristicile tesutului urban existent; daca din necesitati functionale sunt necesare unele completari, extinderi sau demolari ale constructiilor parazitare, acestea se vor efectua pe baza unui P.U.Z., P.U.D. care se va aviza conform legii;

#### ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

**CP1** - cu următoarele condiționări:

- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dificultati de deplasare.
- este obligatorie asigurarea accesului mijloacelor de stingere a incendiilor, de protectie civila, salvare.
- se accepta accesul autovehicolelor pentru aprovizionarea spatiilor, dupa un program stabilit de primarie;
- se interzice accesul oricarui autovehicul cu greutatea totala mai mare de 10 tone.

#### ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

**CP 1** - cu următoarele condiționări:

- nu se admite parcare autovehicolelor in curtile cladirilor declarate monumente de arhitectura sau in fata acestora;
- stationarea vehiculelor se admite in cazul cladirilor care nu sunt monumente de arhitectura numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
- la cladirile noi , parcajele normate vor avea asigurate suprafetele necesare la sol sau pe planșee ale subsolului accesibile pe rampe;
- in cazul in care nu exista spatiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau in cooperare ori inchirierea pe termen lung a locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la distanta de maxim 250 metri.
- in cazul schimbarii functiunii unei cladiri existente, se va cere un numar de locuri de parcare corespunzator noii functiuni;
- unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale inierbate, avand un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare.
- Conform HG 525, la constructiile hoteliere, se vor amenaja un numar minim de 30% din numarul total de unitati locative detinute ;

- Conform HG 525, la constructiile avand functiunea de alimentatie publica, se vor amenaja un loc de parcare la fiecare 10 locuri la masa ;

#### ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

##### CP 1 - cu următoarele condiționări:

- Se va respecta intocmai regimul maxim de inaltime existent pe parcela ;
- Nu sunt premise suprainaltari ale cladirilor deja existente ;

#### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

##### CP 1 - cu următoarele condiționări:

- orice interventie asupra fatadelor existente, ca si modul de realizare al fatadelor unor completari sau extinderi, necesita un studiu de specialitate, avizat conform legii;
- orice interventie asupra monumentelor de arhitectura declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai in conditiile legii; pentru restul cladirilor si pentru noile cladiri propuse se va tine seama de caracterul zonei, de exigentele create de monumentele de arhitectura existente si propuse ,de caracteristicile cladirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectura fatadelor, materiale de constructie, firme, afisaj ;
- se va avea in vedere caracterul arhitecturii (elemente decorative, atice etc.)
- relieful fatadelor va tine seama la nivelul parterului de interdictia de dispunere a treptelor, bancilor sau altor elemente cu urmatoarele exceptii:
  - (1) fata de planul fatadei situat pe aliniament, in cazul trotuarelor de peste 3.0 metri, se admit rezalitari de maxim 0,30 metri (ancadramente, pilastri, socluri, burlane, jardiniere, etc);
  - (2) fata de planul fatadei situat pe aliniament, in cazul trotuarelor de 1.5 -3.0 metri, se admit rezalitari de maxim 0,16 metri (ancadramente, socluri, burlane, pilastri etc);
  - (3) fata de planul fatadei situat pe aliniament in cazul trotuarelor sub 1.5 metri nu se admit nici un fel de rezalitari;
  - (4) soclurile vor avea inaltimea de minim 0.30 metri;
  - (5) la nivelul etajelor relieful fatadelor nu va depasi 0.30 metri;
- se vor folosi tencuieli lise/ driscuite/ cu mortar de var-nisip cu zugraveli de apa in culori pastelate, traditionale;
- se va respecta compozitia si conceptia originala prin revenirea la forma initiala a decoratiilor, golurilor si profilelor tamplariei exterioare;
- la cladirile monument sau cu valoare ambientala, tamplaria se va reface identic atunci cand exista elemente martor sau refacerea va urmari un element relevat pe o constructie de acelasi tip si din aceeasi perioada istorica;
- se interzice confectionarea elementelor de marchetarie din metal cromat sau stralucitor, in special pentru manere de porti sau de usi;
- obloanele exterioare traditionale din lemn se vor executa asemanator cu cele originale sau cu modele comparabile.La cladirile la care au disparut obloanele exterioare din lemn, acestea se vor reface;
- la cladirile istorice, existente, usile si vitrinele exterioare se vor realiza din lemn cu desenul si proportiile compatibile cu specificul cladirii;

- inlocuirea tamplariei din lemn originale cu tamplarie de lemn cu profile si impartiri nespecifice este interzisa;
- firmele si reclamele vor face obiectul unei avizari speciale privind localizarea, dimensiunile si forma acestora; se interzice orice dispunere a firmelor care inglobeaza parapetul etajului superior si desfigureaza astfel arhitectura cladirii;
- se admit firme dispuse perpendicular pe planul fatadelor ;
- acoperisurile constructiilor, vor fi realizate din tigla si vor fi prevazute cu opritori de zapada; lucarnele vor respecta configuratia traditionala;
- curtile interioare ale cladirilor monument vor avea proiect de restaurare/ amenajare;
- se interzic imitatii stilistice dupa arhitecturi străine zonei, pastise, imitatii de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau a materialelor stralucitoare;
- noile goluri in ziduri vor fi dimensionate si vor avea o proportie corelata cu golurile existente la aceeasi cladire sau la cladirile invecinate;
- se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulatiile publice sau din Cetate;
- in vederea autorizarii pot fi cerute studii suplimentare de insertie pentru noile cladiri si justificari grafice, fotomontaj sau macheta pentru interventii asupra cladirilor existente;
- in plansa cu fatada principala a constructiei propuse , se vor desena si fatadele constructiilor vecine din stanga si din dreapta.

## ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

### CP 1 - cu următoarele condiționări:

- toate constructiile vor fi racordate la retelele edilitare publice;
- la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi obligatoriu facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii in zonele intens circulat;
- se va asigura captarea si evacuarea rapida a apelor meteorice din curti in reseaua de canalizare sau la rigolele de pe stradă;
- toate noile bransamente pentru electricitate, CATV si telefonie vor fi realizate ingropat;
- se vor inlatura retelele si conductele parazite pe fatade;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit , a aparatelor de aer conditionat si a diverselor sisteme de ventilatie (de la centralele termice) in locuri vizibile din circulatiile publice si din Cetate.

## ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

### CP 1 - cu următoarele condiționări:

- se va asigura amenajarea peisagistica adecvata a curtilor accesibile publicului sau numai locatarilor daca acestea vor fi vizibile din circulatiile publice și din Cetate;
- in cazul ocuparii parterului cu alte functiuni; se va limita in curti ponderea suprafetei mineralizate prin plantatii, jardiniere sau/si inverzirea fatadelor si balcoanelor;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare **50 mp**;

- curtile interioare neamenajate, ale imobilelor ce au aparținut MAPN, vor fi amenajate cu zone verzi având minim 50% din suprafața;
- se interzice eliminarea vegetației înalte mature, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol pentru siguranța persoanelor și a bunurilor. Pentru fiecare arbore matur tăiat se vor planta pe o rază de maxim 100 m minim trei arbori din specia careia i-a aparținut arborele tăiat;
- parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

#### ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

**CP 1** - cu următoarele condiționări:

- nu sunt premise împrejurări către domeniul public;
- Se vor restaura integral împrejurările laterale și posterioare existente ;

#### SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT - %)

**CP 1**

- Procentul de OCupare al terenului este 70 %

#### ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT - mp.ADC / mp. teren)

**CP 1** 2.30 mp ADC/mp.teren

-



Specialist Ministerul Culturii  
Arh. Stelian FLESCHEAN

Sef Proiect :  
Arh. Ioan STRAJAN

Elaborat :  
Arh. Vlad STRAJAN

