



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba,

CIF 20883470;

cont: RO43 BTRL RONC RT02 0675 3801, BT Ag. Motilor, Alba Iulia;

Tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

PROIECT NR. 260/2024

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CONSTRUIRE LOCUINȚA SEMICOLECTIVA (CU DOUA UNITATI DE LOCUIT) SI IMPREJMUIRE

Mun. Alba Iulia, str. Dominic Medrea, nr. 16, jud. Alba

BENEFICIAR: Jiman Raul Ioan

PROIECTANT: MIREA IULIAN ILIE - Birou Individual de Arhitectura

Data: septembrie 2024



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura
Alba Iulia, str. Nazareth III, nr. 59, jud. Alba,
CIF 20883470;
cont: RO43 BTRL RONC RT02 0675 3801, BT Ag. Motilor, Alba Iulia;
Tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

A PIESE SCRISE

- 1 FOAIE DE CAPAT.
- 2 BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE.
- 3 MEMORIU GENERAL
- 4 REGLEMENTARI
- 5 TEMA DE PROIECTARE
- 6 AVIZE SI ACORDURI

B PIESE DESENATE

0 INCADRARE IN ZONA	1:5 000, 1 : 10 000
1 SITUATIE EXISTENTA	1 : 500
2 REGLEMENTARI URBANISTICE	1 : 500
2.1 REGLEMENTARI URBANISTICE-MOBILARE	1 : 500
3 REGLEMENTARI EDILITARE	1 : 500
4 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA	1 : 500

Se anexeaza:

- CERTIFICAT URBANISM
- DOCUMENTATIE TOPOGRAFICA
- EXTRAS CF.



INTOCMIT
arh. MIREA IULIAN



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba,

CIF 20883470;

cont: RO43 BTRL RONC RT02 0675 3801, BT Ag. Motilor, Alba Iulia;

Tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

- Denumire proiect: **ELABORARE PUD – CONSTRUIRE LOCUINȚA SEMICOLECTIVA (CU DOUA UNITATI DE LOCUIT) SI IMPREJMUIRE**
- Adresa obiectiv: **Mun. Alba Iulia, str. Dominic Medrea, nr. 16, jud. Alba**
- Proiect numar: **260/2024**
- Beneficiar: **Jiman Raul Ioan**
- Proiectant de specialitate: **MIREA IULIAN ILIE - Birou Individual de Arhitectura**
- Data elaborarii: **SEPTEMBRIE 2024**

1.2 OBIECTUL LUCRARI

Prin tema de proiectare întocmita de catre beneficiar, se doreste construirea unei locuinte semicolective, cu doua unitati de locuit, regim de inaltime P+M si realizarea imprejmurii terenului, studierea aleilor, parcuri, incadrarea in reglementarile aferente PUZ Modernizare strazi Alba Iulia – Micesti, aprobat cu HCL 148/2020 privind aliniamentele laterale, fata si spate si a indicatorilor de urbanism POT si CUT.

Terenul pe care se doreste construirea locuintei propuse se afla in proprietatea dlui. Jiman Raul Ioan, **C.F. nr. 83955, nr. cadastral 83955, S parcela = 500,00 mp**, si se afla in intravilanul Mun. Alba Iulia, str. Dominic Medrea, nr. 16.

NECESITATEA SI OPORTUNITATEA INVESTITIEI

Oportunitatea întocmirii acestui Plan Urbanistic de Detaliu a fost determinată de intenția beneficiarului de a construi o locuinta semicolectiva cu doua unitati locative pe terenul aflat în discuție și prin urmare, de necesitatea studierii și reglementării posibilităților de amplasare a acestora în teren. Regimul de înălțime propus pentru locuinta este P+M, iar suprafața construită propusa este de 159.20 mp, iar desfasurata 306.40 mp.

Se vor studia accese, circulatii in incinta, parcuri, aliniamente laterale, etc

P.U.D. va elabora un regulament urbanistic care va fi respectat la elaborarea DTAC.

2. INCADRARE IN ZONA:

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE:

Mun. Alba Iulia, str. Dominic Medrea, nr. 16, jud. Alba.



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura
Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,
CIF 20883470;
cont: RO43 BTRL RONC RT02 0675 3801, BT Ag. Motilor, Alba Iulia;
Tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

Conform datelor preluate din PUG si CU, suprafata de teren 500,00 mp se afla in intravilan in UTR – L3A - subzona locuintelor individuale si semicolective cu P, P+1, P+1+M niveluri, in regim de construire insiruit, cuplat si izolat, situate in afara ariilor protejate

Conform planului de incadrare in zona se evidentiaza pozitia amplasamentului in intravilanul, Mun. Alba Iulia.

Conform datelor preluate din documentatia topografica suprafata de teren (500 mp) are situare in zona de nord-vest a mun. Alba Iulia cu acces din str. Dominic Medrea, care are un profil reglementat de 8.00 m.

Terenul studiat are categoria de folosinta: arabil.

Rețele in faza de proiectare si executie in zona:

- Retea de energie electrica
- Retea de canalizare
- Retea de gaz

Rețele existente (la mai puțin de 30 m):

- Retea de apa

2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII ELABORATE CONCOMITENT CU PUD

Nu exista documentatii de urbanism care se desfasoara concomitent cu PUD.

3. SITUATIA EXISTENTA

a) AMPLASAMENT:

intravilan, Mun. Alba Iulia, str. Dominic Medrea, nr. 16, Jud. Alba

3.1. ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATIE:

Accesul se face din str. Dominic Medrea, cu un profil stradal de 8.00 m.

Sa efectuat o ridicare topografica pentru delimitarea terenului, a terenurilor invecinate si a accesului pe parcela.

3.2. SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE SI VECINATATI:

Terenul studiat este liber de constructii si are o forma de paralelogram.

S teren liber = 500 mp (categorie de folosinta – arabil)

- limita proprietate sud – Strada Dominic Medrea (CF 89360)
- limita proprietate vest – proprietate privata
- limita proprietate est – proprietate privata
- limita proprietate nord – proprietate privata (CF 109209)

3.3. SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUITE/LIBERE:

Suprafata libera = 500,00 mp. Pe terenul studiat nu exista constructii.

3.4. CARACTERUL ZONEI, ASPECT ARHITECTURAL URBANISTIC:

Locuințe individuale tip urban, cu maxim D+P+M/S+P+IE si parcela cu suprafata terenului $\geq 320,00$ mp, si care au o latime la strada de minim 12.00 m.

3.5. DESTINATIA CLADIRILOR:



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura
Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba,
CIF 20883470;
cont: RO43 BTRL RONC RT02 0675 3801, BT Ag. Motilor, Alba Iulia;
Tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

In zona = Locuințe individuale.

3.6. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR CU PRECIZAREA SUPRAFETELOR OCUPATE:

In zona:

Predominant proprietate particulara a persoanelor fizice.

Parcela studiata:

Terenul apartine dlui. Jiman Raul Ioan, **C.F. nr. 83955, nr. cadastral 83955, S parcela = 500.00 mp**, si se afla in intravilanul Mun. Alba Iulia, str. Dominic Medrea, nr. 16.

Folosinta actuala a terenului: arabil.

3.7 CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDITIILE DE FUNDARE:

In cadrul amplasamentului cercetat, terenurile evidentiate, in conditiile de fundare preconizate, nu prezinta contractilitate ridicata si practic, nu pot conduce la aparitia de tasari diferentiale semnificative.

In conformitate cu Normele Ts, terenul din sapaturile executate manual sau mecanizat, in masa depozitelor superficiale – cu granulometrie fina, se va incadra la “categoria teren tare” si respectiv, la clasa a II -a” pentru depozitele grosiere incadrarea se face la “categoria teren foarte tare” si respectiv, la clasa a III-a.

Pentru asigurarea stabilitatii peretilor sapaturilor, acolo unde se considere necesar vor fi prevazute sprijinirile specifice terenurilor coezive. Pe timpul sapaturilor se recomanda ca depozitarea pamantului excavat sa nu se faca la distante mai mici de cca 0.50 – 1.00 m fata de limitele sapaturilor, pentru asigurarea stabilitatii peretilor.

Pamanturile rezultate din sapaturi se vor putea utiliza ca materiale de umplutura cu conditia “depunerii lor sistematice” (in strate succesive de cca 0.15-0.30m grosime) si a compactarii lor controlate (manual si/sau mecanizat, pana la atingerea unor grade de compactare $D_{med} > 98\%$ si $D_{min} > 95\%$ din valorile Proctor obtinute pe probe medii ale pamanturilor puse in opera.

Capacitatea portanta: se precizeaza valoarea presiunii conventionale de baza (specifica pentru latimi de fundare $B = 1.00m$ si adancimi de fundare $D = 2.00 m$, $P_{conv.} = 310 kPa$).

Adancimea de fundare: se va preciza de catre proiectantul de rezistenta – din consideratii constructive si/sau de sistematizare verticala, din punct de vedere geotehnic se impune realizarea unei adancimi de fundare de cca 0.90 – 1.00 m de la nivelul Ts/Tn actual.

Stratul de fundare: stratul superficial al aluviunilor cu granulometrie fina, constituit local din argile prafoase si/sau argile nisipoase, cu carbonati, cafenii-galbui la brun-ruginii, plastic vartoase.

Seismicitatea: conf. norm. P 100-1/2013, amplasamentul in cauza se caracterizeaza prin valoarea $a_g = 0.10 g$, amplasamentul in cauza se caracterizeaza prin valoarea $T_c = 0.7 sec$.

Municipiul Alba Iulia se incadreaza in zona seismica “F”

3.8 ACCIDENTE DE TEREN (BECIURI HRUBE SI UMPLUTURI) CU PRECIZAREA POZITIEI ACESTORA:

Nu s-au evidentiat in urma cercetarilor facute la fata locului.

3.9 ADANCIMEA APEI SUBTERANE:

In zona amplasamentului (zona de albie majora/lunca a raului Ampoi) apele subterane se organizeaza ca acumulari freatice, de mai larga extindere, cantonate fiind in masa aluviunilor cu granulometrie medie-grosiera, deasupra contactului acestora cu roca de baza, cvasi impermeabila, la adancimi variabile de la cca 2.00-2.50 m la peste 5.00-6.00m, cu posibilitatea de ridicare a nivelului lor hidrostatic pana la cca 0.50-1.00 m de la nivelul Tn actual, in perioadele cu pluviozitate accentuata.



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura
Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba,
CIF 20883470;
cont: RO43 BTRL RONC RT02 0675 3801, BT Ag. Motilor, Alba Iulia;
Tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

3.10 PARAMETRII SEISMICI:

Conform normativului P100/2005, privind zonarea teritoriului, perimetrul cercetat se inscrie d.p.d.v. al valorilor de varf ale acceleratiei terenului cu valori $a_g = 0.10$ si $T_c = 0.7$ sec.

3.11 ANALIZA FRONTULUI CONSTRUIT:

Constructii de locuit (locuinte individuale) asezate nestructurat.

3.12 ECHIPARE EXISTENTA:

Rețele in faza de proiectare si executie in zona:

- Retea de energie electrica
- Retea de canalizare
- Retea de gaz

Rețele existente (la mai puțin de 30 m):

- Retea de apa

4. REGLEMENTARI

4.1 . OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA:

Pe terenul liber de constructii, beneficiarul doreste edificarea a doua locuinte semicolective, regim de construire cuplat, cu regim de inaltime P+M, si realizarea imprejurii terenului. Obiectivul principal al prezentului PUD este reglementarea privind amplasarea noului imobil in teren fata de limite laterale, limita spate si retragere strada.

Locuinta va avea:

- a. dimensiuni de 12.15 m x 13.15 m,
- b. regim de inaltime: P+M;
- c. fundație continuă din beton simplu, zidărie din blocuri ceramice de 30 cm grosime la exterior, placati cu polistiren de 10 cm grosime și respectiv 25 si 12,5 cm grosime la pereți despărțitori, tavan din beton armat peste parter si tavan din lemn peste etaj, șarpantă din lemn și învelitoare din țiglă.

Imprejmuirea la strada propusa se va executa pe terenul propriu, cu stalpii pe terenul propriu si cu scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu.

Gardul spre stradă va fi transparent, va avea $H_{max} = 1.80$ m din care soclu opac 0.60 m, posibil dublat de gard viu.

4.2 FUNCȚIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR

CONFORM P.U.G. MUN. ALBA IULIA

- UTR L3A - subzona locuintelor individuale si semicolective ;
- regim de inaltime: P, P+1, P+1+M-;
- regim de construire insiruit, cuplat si izolat;



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura
Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,
CIF 20883470;
cont: RO43 BTRL RONC RT02 0675 3801, BT Ag. Motilor, Alba Iulia;
Tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

- functiuni principale: locuinte unifamiliale; anexe gospodaresti (bucatarii de vara, garaje, sere, piscine, pergole)
- functiuni complementare: spatii comerciale si servicii la parterul locuintelor situate in intersectii de strazi

Functional obiectivul propus se incadreaza in PUG aprobat cu HCL 158/2014, mentionandu-se utilizarile permise, respectiv:

- locuinte individuale si semicolective cu regim de construire insiruit, cuplat si izolat cu P, P+1, P+1+M;
- anexe gospodaresti – bucatarie de vara, garaje, sere, piscine, chioscuri de gradina, pergole.
- POT max. adm. = 40%, CUT max. Adm. = 1.20

Amplasarea fata de aliniament:

Locuintele se vor amplasa retras fata de aliniament (limita de proprietate strada) cu **5.00 m la strada – str. Dominic Medrea.**

Retragerile minime fata de limitele laterale si posterioara a parcelei.

- limita de proprietate **Nord – 3.0 m;**
- limita de proprietate **Est – 3.00 m**
- limita de proprietate **Vest – 3.00 m.**
- limita de proprietate **Sud – 5.00 m**

Retragerile obiectivelor (locuinta semicolectiva) fata de limitele laterale si posterioara a parcelei.

- limita de proprietate **Nord – 3.00 m;**
- limita de proprietate **Est – 4.52 m**
- limita de proprietate **Vest – 4.52 m.**

Se vor respecta prevederile din Codul Civil legate de vizibilitatea catre parcelele vecine si de scurgerile pluviale in incinta parcelei.

Constructiile care se vor executa pe parcela studiata vor respecta normele in vigoare:

- Cod Civil
- Reglementari sanitare privind sanatatea populatiei.
- Reglementari privind protectia mediului

4.3 CAPACITATE, SUPRAFAȚA DESFAȘURATA

Pentru locuinta familiala:

Regim inaltime: P+M

S construita = 159,20 mp,

S desfasurata = 306,40 mp

POT propus = 31.84 %, POT max. adm. = 40%

CUT propus = 0.62, CUT max. adm = 1.20

4.4. PRINCIPII DE COMPOZIȚIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI (DISTANTE FATA DE CONSTRUCTIILE EXISTENTE, ACCESE PIETONALE SI AUTO, ACCESE PENTRU UTILAJELE DE STINGERE A INCENDIILOR, ETC)

Obiectivul propus se va incadra in stilul zonei, neintrand in contradictie cu caracterul acesteia, prin



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba,

CIF 20883470;

cont: RO43 BTRL RONC RT02 0675 3801, BT Ag. Motilor, Alba Iulia;

Tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

respectarea urmatoarelor principii:

- toate cladirile vor fi prevazute cu acoperis din materiale durabile; se interzice folosirea asbocimentului si a tablei stralucitoare pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.
- se vor utiliza finisaje de calitate
- constructiile anexe vizibile din spatiul public vor fi tratate arhitectural in aceiasi maniera precum constructiile principale si se vor integra compozitional in ansamblu.

Accesul:

- parcela este construibilă numai dacă dintr-o circulație publică are asigurat un acces carosabil în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut, reglementat urbanistic, prin una din proprietățile învecinate;
- accesul pe parcela se realizeaza din str. Dominic Medrea, cu profil de 8.00 m, reglementata conform plansa Nr. 2 – Reglementari urbanistice.

4.5. INTEGRAREA ȘI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCȚII ȘI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE MENȚINUTE

Constructia noua se va integra in caracterul general al zonei. Constructiile invecinate avand un aspect clasic din punct de vedere arhitectural, se urmareste crearea unui imobil de calitate superioara, caracterizat de folosirea unui limbaj arhitectural cu finisaje de calitate si exprimarea functiunilor interioare in aspectul exterior. Constructiile anexe vizibile din spatiul public vor fi tratate arhitectural in aceiasi maniera precum constructiile principale si se vor integra compozitional in ansamblu. Se interzice folosirea asbocimentului si a tablei stralucitoare pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor, finisajelor in culori saturate, nearmonizate cu cele ale cladirilor invecinate.

4.6 PRINCIPII DE INTERVENȚIE ASUPRA CLADIRILOR EXISTENTE

Nu este cazul aplicarii unor principii deoarece pe amplasamentul studiat nu exista constructii.

4.7 MODALITAȚI DE ORGANIZARE ȘI REZOLVARE A CIRCULAȚIEI CAROSABILE ȘI PIETONALE

Se admite Parcarea/Staționarea autovehicolelor numai în interiorul parcelei proprietate, stationarea vehiculelor vizitatorilor este permisa in interiorul parcelelor sau, in mod exceptional, în afara circulațiilor publice, in parcarile special amenajate.

4.8 PRINCIPII ȘI MODALITAȚI DE INTEGRARE ȘI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL SI DE ADAPTARE A SOLUTIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI

Amenajarea incintei va folosi caracteristicile terenului prin crearea unor alei de acces si pozitionarea locuintei central pe parcela.

4.9 CONDIȚII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONA PROTEJATA ȘI CONDIȚIONARI IMPUSE DE ACESTA

Nu este cazul, terenul studiat nu se afla in zona protejata.

4.10 SOLUȚII PENTRU REABILITARE ECOLOGICA ȘI DIMENSIONAREA POLUARI

Activitatile propuse a se desfasura pe parcela, nu sunt producatoare de substante poluante. Deseurile menajere se vor depozita pe o platforma special amenajata conform normelor in vigoare si se vor indeparta periodic, in baza unui contract de servicii de salubritate cu o firma abilitata in domeniu.

Suprafata spatiilor verzi va fi de 250.80 mp din totalul terenului de 500.00 mp.



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura
Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,
CIF 20883470;
cont: RO43 BTRL RONC RT02 0675 3801, BT Ag. Motilor, Alba Iulia;
Tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

Pe terenurile in panta se recomanda plantarea limitelor de proprietate cu specii locale de arbori sau de pomi fructiferi care prin forma radacinilor favorizeaza stabilizarea versantilor.

Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;

Spatiile neconstruite si neocupate de accese, trotuare de garda si de gradina cultivata vor fi inierbate si plantate cu un arbore sau pom fructifer la fiecare 50 mp.

4.11 PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE IN VECINATATEA AMPLASAMENTULUI

Nu este cazul.

4.12 SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ȘI DEZVOLTAREA SPATIILOR VERZI

Suprafata spatiilor verzi va fi de 250.80 mp din totalul terenului de 500.00 mp.

Pe terenurile in panta se recomanda plantarea limitelor de proprietate cu specii locale de arbori sau de pomi fructiferi care prin forma radacinilor favorizeaza stabilizarea versantilor.

Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;

Spatiile neconstruite si neocupate de accese, trotuare de garda si de gradina cultivata vor fi inierbate si plantate cu un arbore sau pom fructifer la fiecare 50 mp.

4.13 PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Se pastreaza profilul stradal al strazii Dominic Medrea, prezentat in partea desenata de 8.00 m, cu doua benzi carosabile de 3.00 m si trotuar cu latimea de 1.00 m pe fiecare parte.

4.14 LUCRARI NECESARE DE SISTEMATIZARE VERTICALA

SISTEMATIZARE:

Sistematizare verticala locuinta:

Cota ± 0.00 a locuintei va fi considerata cota $+0.50$ fata de CTS-ul propus in zona de intrare. Accesul din strada se va face prin intermediul unei alei cu panta 2%.

- Se va proceda la o sistematizare locala pentru amenajarea platformei partiale.
- Apele pluviale se vor scurge printr-o rigola deschisa pe spatiu verde.

4.15 REGIMUL DE CONSTRUIRE (ALINIAREA ȘI ÎNALȚIMEA CONSTRUCȚIILOR, PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENURILOR)

Locuintele propuse vor fi construite in regim de construire cuplat, avand regim de inaltime propus **P+E** si **H max. 8.30 m. de la cota ± 0.00**

Inaltime maxima – din cota $\pm 0.00 = + 8.30$ m

Inaltime maxima la cornisa – masurata din cota $\pm 0.00 = +5.43$ m

ALINIAREA CONSTRUCȚIILOR:

Amplasarea fata de aliniament:

Locuinta se va amplasa retrasa fata de aliniament (limita de proprietate strada) cu **5.43 m.** fata de strada Dominic Medrea.

Retragerile constructiei fata de limitele laterale si posterioara a parcelei.

Locuinta familiala:

- fata de limita **Nord**, proprietate privata, constructia este retrasa cu min. **3.00 m.**



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura
Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,
CIF 20883470;
cont: RO43 BTRL RONC RT02 0675 3801, BT Ag. Motilor, Alba Iulia;
Tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

- fata de limita **Est**, proprietate privata, constructia este retrasa cu **4.52 m**.
- fata de limita **Vest**, proprietate privata, constructia este retrasa cu **4.52 m**.
- fata de limita **Sud**, proprietatea privata, constructia este retrasa cu **5.43 m**

Zona edificabila :

- limita de proprietate **Nord – 3.0 m**;
- limita de proprietate **Est – 3.00 m**
- limita de proprietate **Vest – 3.00 m**.
- limita de proprietate **Sud – 5.00 m**

S construita = 159.10 mp, S desfasurata = 306.40 mp

POT propus = 31.84 %, **POT max. adm. = 40%**

4.16 COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENURILOR

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. existent = **0.00**

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. propus = **0.62**

Conform Certificatului de Urbanism limita maxima a C.U.T. este de **1.2**

4.17 ASIGURAREA UTILITATILOR (SURSE, RELETE, RACORDURI)

Rețele existente (la mai puțin de 30 m):

- Rețea de apă

Toate rețelele utilitare se vor prelungi, iar construcțiile propuse se vor racorda la infrastructura edilitara existenta cu capacitate corespunzatoare.

4.18 BILANȚ TERITORIAL

nr. crt.	DENUMIREA SUPRAFETELOR	UM (mp)	%
1	Total suprafata studiata din care:	500.00	100%
2	Suprafata construita locuinte propuse	159.20	31.84%
4	Suprafata desfasurata locuinte	306,40	-----
5	Suprafata alei si platforme in incinta	90.00	18.00%
6	Zona verde	250.80	50.16%
7	P.O.T. prop	31.84%	
8	C.U.T. prop	0.62	-----
9	P.O.T. max. adm.	40.00 %	
10	C.U.T. max. adm.	1.20	-----

5. CONCLUZII

Obiectivele propuse spre realizare sunt: Construirea a doua locuinte semicolective, cuplate, cu regim de inaltime P+E si realizarea imprejurii terenului, studierea aleilor, parcuri, aliniamentelor laterale, fata si spate si a POT si CUT.

Terenul pe care se doreste construirea locuintelor propuse se afla in proprietatea domnului Jiman Raul Ioan, **C.F. nr. 83955, nr. cadastral 83955, S parcela = 500 mp**, si se afla in intravilanul Mun. Alba Iulia, str. Dominic Medrea, nr. 16.



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura
Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba,
CIF 20883470;
cont: RO43 BTRL RONC RT02 0675 3801, BT Ag. Motilor, Alba Iulia;
Tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

- Constructia nou propusa va fi realizata pe o structura alcatuita Fundație continuă din beton simplu, zidărie din blocuri ceramice de 30 cm grosime la exterior, placati cu polistiren de 10 cm grosime și respectiv 25 si 12,5 cm grosime la pereți despărțitori, tavan din beton armat peste parter si tavan din lemn peste etaj, șarpantă din lemn și învelitoare din țiglă
- Respecta prevederile Cod Civil privind vizibilitatea la parcelele invecinate si pluvialele in incinta.
- Nu constituie factor poluant.

Intocmit
ARH. IULIAN MIREA



Tema de proiectare

Beneficiar: Jiman Raul Ioan.

Se doreste construirea a doua locuinte semicolective, cu regim de inaltime P+M, si realizarea imprejurii, studierea aleilor, parcarilor, aliniamentelor laterale, fata si spate si a POT si CUT.

Structura: fundație continuă din beton simplu, zidărie din blocuri ceramice de 30 cm grosime la exterior, placati cu polistiren de 10 cm grosime și respectiv 25 si 12,5 cm grosime la pereți despărțitori, tavan din beton armat peste parter si tavan din lemn peste etaj, șarpantă din lemn și învelitoare din țiglă
De asemenea se vor realiza parcarile circulatiei auto si pietonale in incinta.

Intocmit:
Jiman Raul Ioan