

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU****ELABORARE DTAC PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA BAZIN VIDANJABIL ETANS, IMPREJMUIRE SI BRANSAMENT LA APA**

Titularul si beneficiarul investitiei:  
BIRLEA DANIEL GRIGOREA

Alba Iulia,  
iunie 2024

**FIȘA PROIECTULUI**

**DENUMIREA LUCRĂRII:** Plan Urbanistic de Detaliu  
"ELABORARE DTAC PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA BAZIN VIDANJABIL ETANS, IMPREJMUIRE SI BRANSAMENT LA APA"

**AMPLASAMENT:** Municipiul Alba Iulia, județul Alba  
Strada Iris, nr. 1  
CF 114590

**BENEFICIAR:** BIRLEA DANIEL GRIGORE

**FAZA DE PROIECTARE:** Plan Urbanistic de Detaliu  
-realizat conform GM 009 - 2000

**SPECIALITATEA:** Urbanism

**PROIECTANT GENERAL:** S.C. CONCEPT ARKTECH S.R.L.  
str. Pinului, nr. 12, Alba Iulia, jud. Alba

**NUMĂR PROIECT:** 6 / 2024

**DATA ELABORĂRII:** iunie 2024

**BORDEROU****PIESE SCRISE :****FIȘA PROIECTULUI**

Borderou de piese scrise și desenate

Memoriu justificativ

**PIESE DESENATE:**

1. Plan de incadrare in zona.....	U.01
2. Plan de incadrare în PUG,/PUZ .....	U.02
3. Plan situația existentă 1:200.....	U.03
4. Reglementări urbanistice - 1:200.....	U.04
5. Reglementari urbanistice - mobilare 1:200.....	U.05
6. Plan rețele tehnico edilitare 1:200.....	U.06
7. Regimul juridic 1:200.....	U.07
8. Analiza foto 1.....	U.08

## CUPRINS

1. Date de recunoastere a documentatiei
2. Incadrare in zona
3. Situatia existenta
4. Reglementari
5. Concluzii

## **1. Date de recunoaștere a documentatiei**

**Denumirea proiectului:** "ELABORARE DTAC PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA BAZIN VIDANJABIL ETANS, IMPREJMUIRE SI BRANSAMENT LA APA"

**Initiator:** BIRLEA DANIEL GRIGORE

**Elaborator proiect:** S.C CONCEPT ARKTECH S.R.L , cu sediul in Municipiul Alba Iulia, str. Pinului nr.12, judetul Alba;

**Data elaborarii:** iunie 2024

**Obiectul lucrarii:**

Documentatia s-a realizat la cererea beneficiarului, care, conform certificatului de urbanism nr. 100 din 30.01.2024, eliberat de Primaria municipiului Alba Iulia, are obligatia de a elabora Plan Urbanistic de Detaliu pentru terenul in studiu.

Obiectul prezentului plan este de a defini, din punct de vedere al reglementarilor urbanistice, cadrul in care se va inscrie construirea unei locuinte unifamiliale si amplasarea unui bazin vidanjabil etans, in municipiul Alba Iulia, Iris, nr. 1.

Planul Urbanistic de Detaliu aprobat este necesar pentru etapa urmatoare, si anume elaborarea Documentatiei Tehnice pentru obtinerea Autorizatiei de Constructie (DTAC), in baza careia beneficiarul urmeaza sa solicite eliberarea autorizatiei de construire.

## **2. Incadrare in zona**

### **2.1. Concluzii din documentatiile deja elaborate**

Terenul pe care se doreste realizarea investiei este situat în intravilanul localitatii Alba Iulia, pe strada Iris, la nr. 1. Acesta are o forma neregulata si este libera de constructii.

Prezenta documentatie propune studierea terenului cu suprafata totală de 697 mp, situat în mun. Alba Iulia, Str. Iris, Nr. 1, zona UTR.1 LIM – PLAN URBANISTIC ZONAL -EXTINDERE PERIMETRU INTRAVILAN ALBA IULIA ZONA SEIGAU SCHIT SI ZONA TERASA VIILOR PODEI..

Terenul studiat are categoria actuala de folosinta vie conform extrasului C.F. nr. 114590, nr. cad. 114590. Accesul la terenul studiat se face din strada Iris, latura sudica a parcelei.

Obiectul lucrarii este elaborarea solutiei urbanistice pentru construirea unei locuinte unifamiliale si amplasarea unui bazin vidanjabil etans, inclusiv sistematizarea terenului ramas liber de constructii cu alei pietonale, alei carosabile si parcaje. Constructia propusa respecta tipologia de construire specifică zonei . Restul terenului va fi amenajat cu vegetatie de talie mica si medie, recomandat fiind utilizarea speciilor locale de arbori si arbusti, precum si alte amenajari, dotari si servicii impuse de necesitatile investitiei.

### **a. Regimul juridic – conform CU**

**Identificare imobil:** Plan de situatie, Plan de incadrare in zona, extras CF. nr. 114590, nr. cad. 114590

**Imobil:** teren in suprafata măsurata de 697 mp, situat conform planului de situatie in intravilanul localitatii Alba Iulia;

**Drept de proprietate:** proprietate privata a persoanelor fizice;

**Includerea imobilului in listele monumentelor istorice/ale naturii ori in zona de protectia a acestora:** -nu este cazul.

### **b.Regimul economic – conform CU**

**Folosinta actuala:** vie, S= 697 mp.

Destinatia stabilită prin documentatiile de urbanism: LIM, PLAN URBANISTIC ZONAL,

EXTINDERE PERIMETRU INTRAVILAN ALBA IULIA ZONA SEIGAU SI ZONA TERASA VIILOR PODEI

► Utilizari permise

- locuinte individuale cu maxim S+D+P+M/S+P+1E;
- spatii verzi amenajate;
- parcaje la sol pentru vizitatori

► Utilizări interzise

- functiuni complementare locuirii, comerciale si servicii profesionale care provoaca discomfort vecinilor: implica trafic mare de personae, marfuri, produc poluare Sonora, olfactive etc si au program cuprins intre orele 22:00-6:00;

- anexe pentru cresterea animalelor pentru subzistenta si productie

- depozite de toate tipurile

- orice alte functiuni in afara celor mentionate la art. 1 si 2.

- terasamente de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile si amenajarile legal executate pe parcelele adiacente, celor care pot provoca schimbarea curgerii apelor naturale pe parcelele vecine si/sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice, precum si cele care ar putea afecta imaginea stradala si cea generala sau care ar putea provoca orice fel de dezagremente vecinatatilor si care incalca prevederile punctului 2.7 din prezentul regulament.

**Reglementari fiscale** -Reglementari ale administratiei publice centrale si/sau locale cu privire la obligatiile fiscale ale investitorului: zona D de impozitare, anexa 3 la HCL Nr. 519/2023;

c.Regimul tehnic– conform CU

## AMPLASARE CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

-Cladirile se dispun retrase la 5.00m fata de aliniament; reglementarea se aplica atat constructiilor principale cat si anexelor;

## AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE DE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin 1/2 din înălțimea la cornișa dar nu cu mai puțin de 2.0 metri fata de limita cu orientare nefavorabila si minim 3,00 m fata de limita laterala opusa. In mod exceptional se admite retragerea constructiilor catre limita cu orientare nefavorabila la 1,0 m de hotar daca pe aceasta fatada nu exista ferestre cu vedere si daca intre constructiile de pe parcelele adiacente se asigura o distanta egala cu minim inaltimea la streasina cladirii celei mai inalte.

– Constructiile principale se vor retrage cu minim Hmax față de limita posterioară a parcelei iar aliniamentul posterior pentru cladiri principale se va situa la maxim 30 m de aliniament. Hmax descris la alineatele prezentului articol este Hmax cornisa/streasina paralela (cvasiparalela) cu limita de proprietate respectiva. Pentru acoperisurile cu timpan se va lua in considerare inaltimea maxima a constructiei pe fatada respectiva sau se va intocmi un studiu de insorire. Spre exemplu o retragere de 2,00 m se admite pentru o inaltime la streasina de 4,00 m iar inaltimea maxima la streasina de 8,00 m se poate atinge la minim 4,00 m de limita de proprietate.

- Se admite adosarea anexelor la imprejmuirile opace de pe limitele laterale daca invelitoarea acestora nu depaseste inaltimea imprejmuirii si panta invelitorii e orientata spre curtea proprie;

- anexele cu inaltimei mai mari (dar nu mai mult de 5,0 m) se amplaseaza astfel incat prelungirea planului pantei acoperisului sa cada sub cota maxima a gardului de imprejmuire lateral si/sau posterior.

### AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACCEASI PARCELA

- Pe aceeași parcelă - indiferent de dimensiunea acesteia - nu se poate amplasa decât un singur corp de clădire cu destinația de locuință;
- Cel de al doilea edificabil este admis numai dacă destinația sa este de anexă funcțională Chiosc = Filigorie, magazie sau garaj, nu are mai mult de 5,0 m la coama acoperisului/atic, iar suma suprafețelor construite la nivelul terenului nu depășește POT maxim admis. Distanța dintre corpul principal și anexe va fi mai mare sau egală cu înălțimea la streșină a anexei dar nu mai puțin de 3,0 m.

### INALȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea maximă a clădirilor peste nivelul terenului va fi maxim S+Ds+P+M sau S+P+1 cu Hmax cornișă/streșină = 8,0 m de la cota terenului natural. Mansarda semnifică spațiile utile în volumul unui acoperiș normal, ocupând maxim 60% din suprafața construită a nivelului imediat inferior.
- Este interzisă falsă mansardare
- Subsolul nu se consideră spațiu locuibil și nu se introduce în CUT dacă planșeele sau superior se află la maxim 1,00 m peste cota terenului natural;
- Pe terenurile în pantă construcțiile vor urma panta terenului cu ruperi de nivel astfel încât înălțimea construcției măsurată de la cota terenului natural să nu prezinte față de Hmax diferențe mai mari de ½ etaj (1,5 m).

### CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- 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.

Circulații, accese, parcaje necesare - accesul auto și pietonal, situate pe latura de vest se face din strada Ion Mincu;

### STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Se admite Parcarea/Staționarea autovehiculelor numai în interiorul parcelei proprietate, staționarea vehiculelor vizitatorilor este permisă în interiorul parcelelor sau, în mod excepțional, în afara circulațiilor publice, în parcarile special amenajate. Pentru reglementări specifice fiecărei funcțiuni vezi cap.2.7.
- parcajele se vor amenaja în incintă;

### ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- anexele se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea suprafețelor vitrate reflectante și a peretilor cortina, a azbocimentului și a tablei strălucitoare pentru acoperirea clădirilor și anexelor;
- se interzice utilizarea acoperisurilor cu învelitori în culori stridente și/sau strălucitoare; materiale recomandate: ceramice; culori recomandate: caramiziu, brun
- se interzice utilizarea culorilor stridente pentru mai mult de 10% din suprafața fiecărei fațade (accente de culoare la încadrări etc)
- Se recomandă utilizarea finisajelor cu aspect tradițional (lemn, piatră, caramida, tencuie) în culori naturale (caramiziu, gri, alb, crem) și pastelate. Paneele acoperisului vor fi cuprinse între 30%-60%. Paneele mai mari/mari mici se admit numai ca accidente/accente sau la anexele. Acoperirea în terasă este nerecomandată.

### CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice dacă acestea există.
- Până la executarea rețelelor publice de apă-canal se admit soluții individuale cu avizul Agenției de Protecția Mediului și cu asigurarea posibilității de racordare la rețele de îndată ce acestea se vor executa vezi capitolul 2.5. În lipsa rețelei de distribuție gaze naturale se admit soluții alternative de preparare a apei calde și încălzire (cu energie electrică, gaze lichefiate, peleti etc)
- se va asigura captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice în rețeaua de canalizare pluvială – prin tuburi îngropate sau rigole acoperite pentru protecție;
- toate cablurile și conductele de alimentare și toate bransamentele vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea aparatelor de răcit aerul și a antenelor TV-satelit pe fațada principală sau în alte locuri vizibile din circulațiile publice.
- se recomandă utilizarea energiei solare ca sursă suplimentară de energie (panouri solare, panouri fotovoltaice)

### SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Spațiile libere vizibile din circulația publică se vor trata ca grădini de fațadă;

- spațiile neconstruite și neocupate de construcții, accese sau trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu arbori de talie mare – 1 pom pe fiecare 50 mp teren liber;
- pentru menținerea microclimatului și pentru a evita mineralizarea terenului, suprafața mineralizată nu va putea depăși 40% din suprafața incintei, incluzând locuința proprie – zisă, garajul, chioscul, magazia, eventual piscina descoperită, terasele, aleile și platformele.

### ÎMPREJMUIRI

Gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea maxim 2.20 m și minim 1.50 m înălțime, din care soclul opac –  $H_{max} = 0.40$  m și vor putea fi dublate de gard viu;

Gardurile spre limitele separative vor avea înălțimi maxime de 2.50 metri și vor fi opace sau transparente cu soclul opac maxim 1,00 metru dublate de gard viu sau material translucid.

### PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

POT max = 30% dar nu mai mult de 300,0 mp, indiferent de suprafața terenului

Gradul de mineralizare: 40% reprezentat de construcția principală, anexe, platforme, alei etc.

### COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

CUT max = 0,6, dar nu mai mult de 600,0mp, Scd/mp indiferent de suprafața terenului

### GABARIT MAXIM AL CLADIRILOR

Lungimea maximă a fațadei spre stradă = 15,0 metri dar nu mai mult de 3/4 din lungimea parcelei la stradă.

Adâncimea maximă a construcției principale nu va depăși 25,0 metri.

Volumul maxim total al clădirilor de pe o parcelă nu va depăși 2000 mc din care clădirea principală va avea maxim 1800mc.

### 2.2. Concluzii din documentațiile elaborate anterior

Prevederi ale P.U.Z.;

Destinația imobilului conform PUZ aprobat, L1M, PLAN URBANISTIC ZONAL, EXTINDERE PERIMETRU INTRAVILAN ALBA IULIA ZONA SEIGAU SI ZONA TERASA VIILOR PODEI

Nu sunt alte prevederi rezultate din hotărârile ale consiliului local sau județean cu privire la zona în care se află situat imobilul.

Planul Urbanistic de Detaliu este necesar pentru trecerea la elaborarea documentatiei tehnice in baza careia beneficiarul urmeaza sa solicite eliberarea autorizatiei de construire.Elaborarea prezentului Plan Urbanistic de Detaliu presupune o analiza complexa si in perspectiva a problemelor urbanistice ale zonei, avand in vedere prevederile temei de proiectare intocmite cu beneficiarul lucrarii.

Prin realizarea acestei documentatii de urbanism se urmareste:

- aprofundarea si rezolvarea complexa a problemelor functionale, tehnice si estetice ale zonei, avand in vedere mobilarea in perspectiva;
- amenajarea terenului din punct de vedere urbanistic, tinand cont de conditiile cadrului natural si construit existent;

### **3. Situatia existenta**

#### **3.1. Accesibilitate la caile de comunicatie**

Prezenta documentatie propune studierea terenului cu suprafata de 697 mp, situat în Alba Iulia, jud. Alba, str. Iris, nr. 1. Parcela beneficiaza de acces la doua strazi, respectiv in sud strada Iris si strada Ion Mincu in Vest.Accesul la parcela se face din str. Iris , latura sudica a parcelei. Amplasamentul studiat se afla la o distanta de aproximativ 4 km de Primaria Municipiul Alba Iulia, distanta masurata pe partea carosabila.

#### **3.2. Suprafata ocupata, limite si vecinatati**

Terenul în suprafata de 697mp, are o forma neregulata, cu o adancime maxima 22.70mp si cu urmatoarele dimensiuni:

- 30.811 ml – la nord;
- 22.729ml – la est;
- 30.866 ml – la sud strada Iris;
- 22.682 ml – la vest strada Ion Mincu;

Investitia propusa se compune din construirea unei locuinte unifamiliale, , cu regim de inaltime Sp+P+E. Acestea va ocupa o suprafata de aproximativ 150.65 mp

#### **Vecinatatiile terenului studiat**

Conform ridicarii topografice vizate de OCPI, terenul studiat are ca vecinatati definite urmatoarele limite:

- la nord: - proprietate privata - IE 114589
- la est: - proprietate privata – IE 114591
- la sud: - domeniu public - strada Iris
- la vest: - domeniu public -strada Ion Mincu

#### **3.3. Suprafata de teren construita si suprafata de teren liber**

Terenul propus are o suprafata de 697 mp si este liber de constructii.

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

Din punct de vedere urbanistic, zona nu are un caracter special, facand parte dintr-un parcelar nou creat, cu o trama aproape regulata.

Tesutul urban dominant este alcatuit dintr-un sistem parcelar bine structurat/ delimitat, ocupat doar de locuinte unifamiliale. In ceea ce priveste arhitectura, constructiile din arealul de studiu nu prezinta valoare arhitectural-ambientala, majoritatea dintre acestea fiind realizate in ultimii 10 ani.



### 3.5. Destinatia cladirilor

Se doreste construirea unei locuinte unifamiliale, conform certificatului de urbanism nr.100 din 30.01.2024. Suprafetele utile ale incaperilor vor fi dimensionate conform unui proiect de arhitectura avizat si aprobat conform legii.

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

Parcela in suprafata de 697 mp care face obiectul PUD-ului se afla in proprietatea privata a persoanelor fizice, Birlea Daniel Grigore.

Aceasta se invecineaza cu alte proprietati private pe laturile de nord, si est iar pe laturile de sud si vest invecinandu-se cu domeniul public de interes municipal, respectiv cu strada Iris, si cu strada Ion Mincu.

### 3.7. Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare

Forma terenului prezentata in planul de situatie, este neregulata. Terenul este compus dintr-o parcela inregistrata in cartea funciara cu CF 114590, nr. Cad. 114590 vie, - teren in suprafata de 697 mp. Din punct de vedere topografic terenul prezinta o declivitate pe directia est-vest. Au fost efectuate masuratori topografice in vederea delimitarii proprietatii atat ca limita cat si pentru determinarea cotelor de nivel necesare lucrarilor de trasare a constructiei propuse.

#### Clima

Clima localitatii Alba Iulia, jud. Alba este de tip temperat-continental.

#### Geologie și seismicitate

##### Strat de fundare

Stratul superficial constituit local din argile prăfoase și sau argile nisipoase, cu carbonati(concretiuni marunte si/sau venule), brun roscate, plastic vartoase.

##### Adâncimea de fundare

Se va preciza de către proiectantul de rezistență, din considerații constructive și/sau de sistematizare verticală; din punct de vedere geotehnic se impune realizarea unei adâncimi de fundare de cca. 0.90-1.00 de la nivelul Ts/Tn actual .

##### Capacitatea portanta

In conformitate cu prevederile STAS 3300/2-85 se precizează valoarea presiunii convenționale de bază (specifica pentru lățimi de fundare  $B = 1.00\text{m}$  si adâncimi de fundare  $D = 2.00\text{m}$ ) :  $P_{conv.} = 330\text{kPa}$  - proiectantul structurist urmând a efectua corecțiile ( $C_b$ ) si ( $C_d$ ) pentru lățimi de fundare ( $B$ ) si adâncimi de fundare ( $D$ ) diferite de 1.00 și, respectiv, 2.00m - corecții impuse de STAS-ul anterior amintit (anexa B).

### 3.8. Accidente de teren(beciuri, hrube si umpluturi) cu precizarea pozitiei acestora

Nu este cazul

### 3.9. Adancimea apei subterane

#### Apele subterane

Cel mai important curs de apă din zonă este râul MURES care, împreună cu râurile AMPOI și Sebeș(Alba Iulia - se definește ca " nod hidrografic") și cu o serie de alți afluenți( vai minore, unele chiar necadastrate) drenează întreaga rețea hidrografică, cu caracter permanent și/sau semipermanent-torențial.

În zona amplasamentului apele subterane prezinta un spectru hidrodinamic mai capricios, organizandu-se ca acumulări freatice locale, cantonate fiind în masa aluviunilor mai grosiere, specifice umerilor de terasa medie - superioara si/sau in baza deluviilor de panta, la contactul lor cu roca de bază, cvasi-impermeabilă, la adâncimi relativ mari de peste 10-15/00m

Aceste ape subterane în general nu prezintă față de elementele de beton și/sau beton armat ale construcțiilor, cu care vin în contact, un posibil caracter agresiv( cu totul sporadic s-au interceptat ape cu agresivitate general acidă și/sau sulfatică de intensitate foarte slabă).

### 3.10. Parametrii seismici caracteristici zonei

**Seismicitate în conformitate cu normativul P100-1/2013 amplasamentul se caracterizează prin  $a_g = 0,10g$ , și  $T_c = 0,7\text{sec}$ .**

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

Tesutul urban dominant este alcătuit dintr-un sistem parcellar bine structurat, cu parcele de forme aproximativ regulate, dreptunghiulare, dispuse de-a lungul unui sistem bine delimitat de circulații carosabile, generat de formele de relief din zona, ocupat preponderent cu funcțiuni de locuire. În ceea ce privește arhitectura, construcțiile din arealul de studiu nu prezintă valoare arhitectural-ambientală, majoritatea dintre acestea fiind realizate în ultimii 10 ani. Regimul de înaltime preponderent în zona este de S+Ds+P+M sau S+P+1.

### 3.12. Echiparea edilitară

**Alimentarea cu apă** - se va realiza prin bransare la rețeaua publică existentă în zona, respectiv din str. Ion Mincu

**Canalizarea** - apele uzate menajere provenite din construcțiile propuse vor fi descarcate într-un bazin vidanjabil etans în prima etapă, urmând a se racorda la rețeaua municipală de canalizare după extinderea acesteia pe străzile Iris sau Ion Mincu.

**Incalzirea** - asigurarea confortului termic se va realiza în regim centralizat, privat.

**Alimentarea cu energie electrică** - alimentarea cu energie electrică se va face prin racordarea la rețeaua existentă în proximitatea amplasamentului, respectiv din Str. Iris.

**Alimentarea cu gaze naturale** - alimentarea cu gaze naturale se va realiza prin bransare la rețeaua publică, odată cu extinderea rețelei pe strada Ion Mincu sau strada Iris.

**Telecomunicații** - se va realiza prin racordare la rețeaua existentă, odată cu extinderea rețelei pe strada Iris sau Ion Mincu.

## 4. Reglementari

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

Lucrarea P.U.D. pentru "ELABORARE DTAC PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA BAZIN VIDANJABIL ETANS, IMPREJMUIRE SI BRANSAMENT LA APA" cu amplasamentul în localitatea Alba Iulia, jud. Alba, str. Iris, nr. 1, s-a realizat la cererea beneficiarilor Birlea Daniel Grigore, care are obligația prezentării unei documentații în faza P.U.D.

Respectând obiectivele propuse de către investitor și opțiunile lui privitor la: structura funcțională, alcatuirea constructivă și expresia arhitecturală, și ținând seama de particularitățile amplasamentului propunem: - Construirea unei locuințe unifamiliale, conform temei de proiectare și discuțiilor cu beneficiarul de investiție, prezentul studiu urmând să stabilească suprafața pentru construirea construcției și amplasarea acesteia în cadrul parcelei.

Noul obiectiv – locuința unifamilială,- va avea o configurație planimetrică și expresie arhitecturală personalizată în conformitate cu exigențele beneficiarului, dar și în concordanță cu expresia arhitecturală a construcțiilor existente în sit.

Descrierea detaliată a lucrărilor propuse se va face la următoarea fază de proiectare – **DTAC**.

### 4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Prezenta documentatie propune studierea terenului cu suprafata totala de 697 mp, situat in localitatea Alba Iulia, str. Iris, nr. 1, judetul Alba. Accesul in incinta, atat pietonal cat si auto, se realizeaza din strada Iris, latura sudica a parcelei. Amplasamentul propus este liber ed constructii si se propune realizarea unei locuinte unifamiliale. Restul terenului va fi amenajat cu vegetatie de talie mica, recomandat fiind utilizarea speciilor pentru aliniament sau plante ornamentale de arbori și arbusti, alei pietonale ocazional carosabile, alei carosabile si parcaje, precum si alte amenajari, dotari si servicii impuse de necesitatile investitiei.

Accesul principal la locuinta se va realiza din exteriorul incintei prin fatada sudica a cladirii, la nivelul parterului prin intermediul unei terase de acces. Amplasarea și functionalitatea cladirii propuse este in concordanta cu tema de proiectare si nevoile beneficiarului pentru a-si asigura conditiile optime de desfasurare a activitatii propuse.

Retragerile obligatorii sunt conform Codului Civil și normelor PSI în vigoare.

Amplasarea corpului de cladire in interiorul parcelei se face conform plansei cu propunerea: U5 – „REGLEMENTARIU URBANISTICE-MOBILARE” atasata documentatiei. Propunerile de amenajare peisajera si volumetria corpului de arhitectura propus nu obtureaza vizibilitatea unor obiecte de arhitectură, monumente istorice sau obiective naturale.

#### 4.3. Capacitate, suprafata construita si desfasurata

Constructia propusa cu destinatia de locuinta unifamiliala, va avea o suprafata construita de aproximativ 150.65 mp si o suprafata desfasurata de aproximativ 303.50 mp, si va avea o capacitate de aproximativ 4 persoane.

#### 4.4. Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe fata de constructiile existente, accese pietonale si auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor, etc)

Noua constructie va avea o volumetrie simpla, cu accente discrete in fatade.

##### **Distanța propusă fata de constructiile de pe loturile vecine:**

De 6.31m față de limita de proprietate din sud( domeniu public strada Iris) ;

De 3.25m față de limita de proprietate din est (proprietate privata);

De 6.00m față de limita de proprietate din nord (proprietate privata);

De 13.13m m față de limita de proprietate din vest( domeniu public strada Ion Mincu)

**Accesul pietonal si auto** pe parcela se vor realiza din Str. Iris.

**Accesul utilajelor de stingere a incendiilor** se va putea realiza din str. Iris.

#### 4.5. Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute

Constructia propusa respecta tipologia de construire specifica zonei de podis si arhitectura locala.

#### 4.6. Principii de interventie asupra cladirilor existente

Amplasamentul propus este liber de constructii si se propune realizarea unei locuinte unifamiliale.

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

Accesul auto si pietonal in interiorul incintei, se va face din strada Iris. Accesul principal la constructia propusa se va realiza dinspre fatada estica a cladirii, la nivelul parterului prin intermediul unei terase de acces.

#### 4.8. Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei

Terenul este amplasat in intravilan, intr-o zona cu densitate scazuta si nu prezinta caracteristici deosebite sau valoroase in ceea ce priveste cadrul natural. Terenul prezinta o usora declivitate, pe directia sud - nord, astfel, constructia propusa nu va trebui sa adopte o structura care sa se adapteze la panta terenului. Prin propunere se va delimita o suprafata de 428.25 mp de spatii verzi, , care sa deserveasca parcelei cu CF 114590 si care vor reprezenta aproximativ 61.45 % din suprafata totala a parcelei .

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

Nu este cazul

#### 4.10. Solutii pentru reabilitare ecologica si dimensionarea poluarii

Impactul interventiei asupra mediului va fi unul mic, reprezentat de aparitia unei constructii noi in zona. Functiunea propusa nu reprezinta o sursa de poluare, constand intr-o locuinta unifamilila. Interventia propusa prin PUD nu pericliteaza in nici un fel arealul, astfel producerea unor riscuri naturale fiind inexistente. Apele uzate menajere provenite din constructiile propuse vor fi descarcate intr-un bazin vidanjabil etans in prima etapa, urmand a se racorda la reseaua municipala de canalizare dupa extinderea acesteia pe strazile Iris sau Ion Mincu.

Atat in cadrul lucrarilor de construire a obiectivului cat si in faza de exploatare, nu sunt folosite sau depozitate materiale care sa prezinte risc de poluare a solului. Materialele folosite in faza de constructie, considerate surse potientiale de poluare a solului, vor fi amplasate in locuri special amenajate pentru a evita chiar si poluarile accidentale ale solului.

Deseurile vor fi periodic colectate pe baza unui contract al beneficiarului cu o societate specializata care deserveste zona. Dupa implementare, proiectul va respecta cerintele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental si vibratiile. Functiunea propusa nu este generatoare de zgomot/vibratii si nu necesita planuri de actiune speciale.

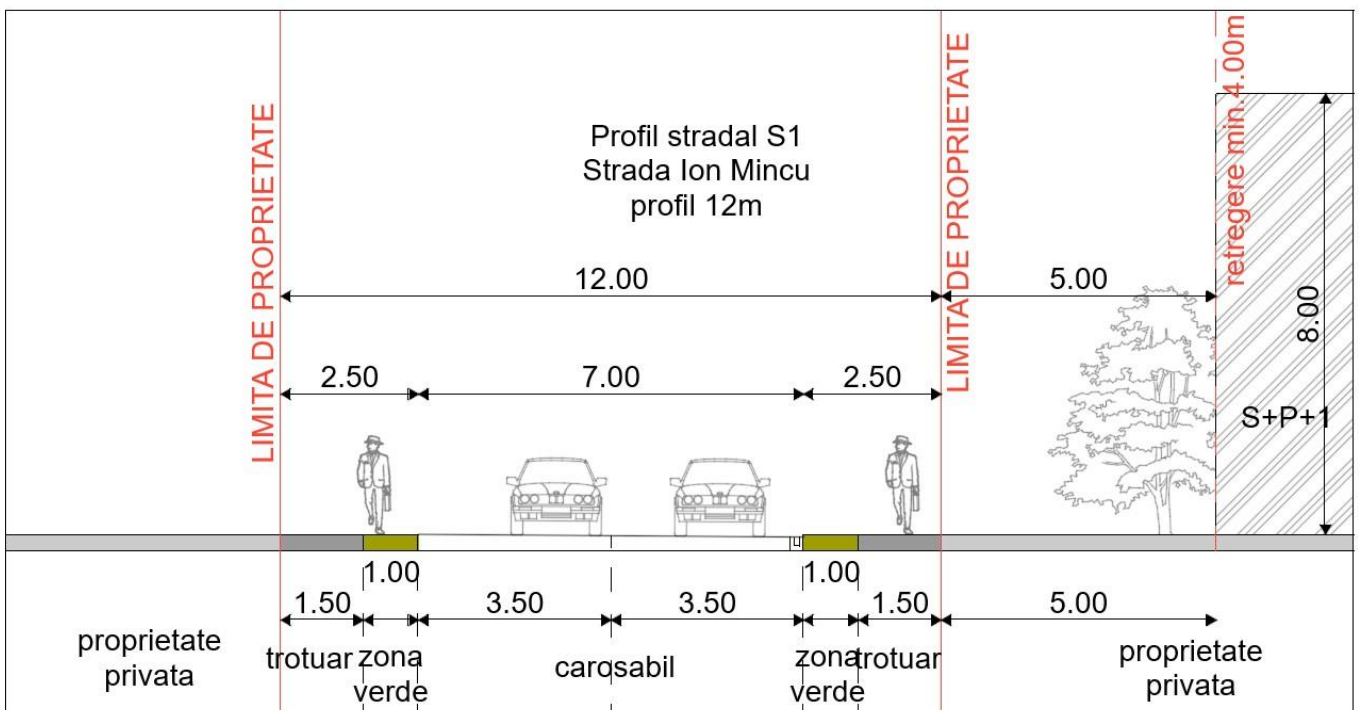
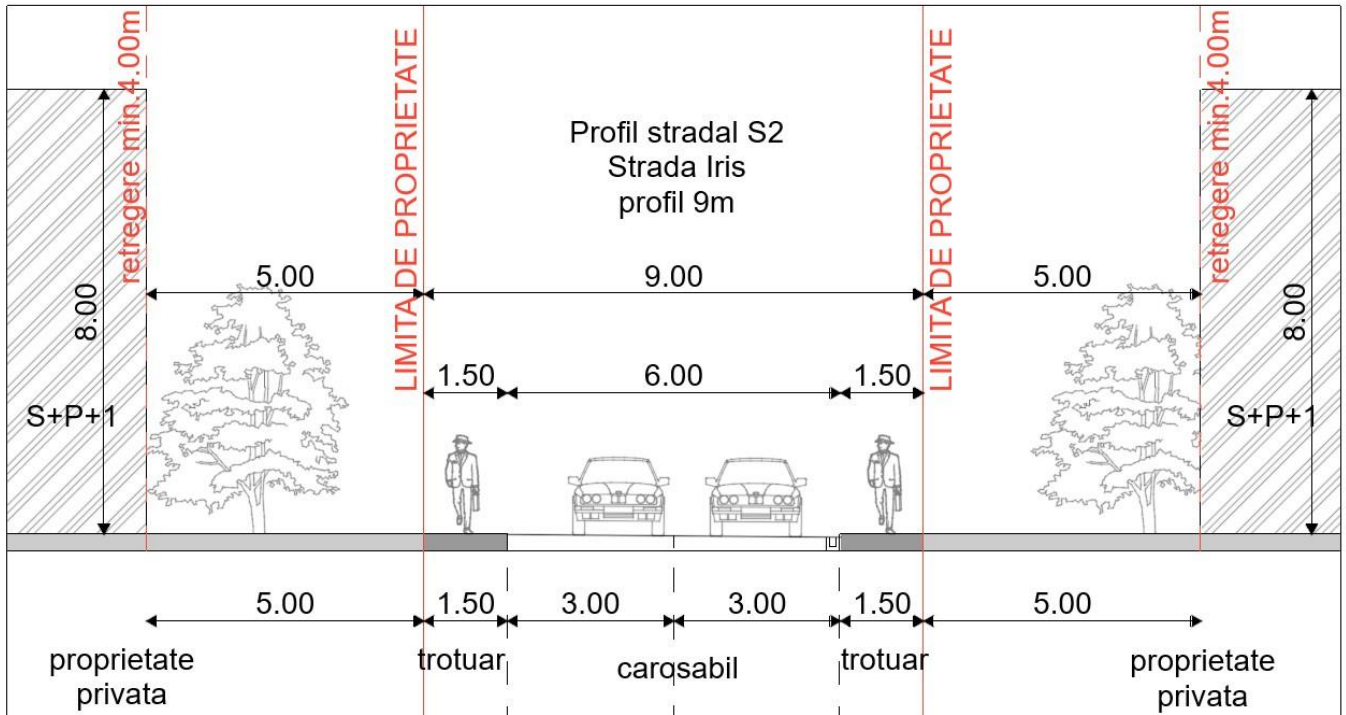
#### 4.11. Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului

Nu este cazul

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

Conform propunerii, parcela va fi ocupata in procent de aproximativ 61.45% de spatii verzi amenajate. Pe aceasta suprafata va fi plantat gazon natural cat si arbori si arbusti, dispusi pe toate suprafesele verzi propuse, care vor participa la ameliorarea climatului zonei.

4.13. Profiluri transversale caracteristice



#### 4.14. Lucrări necesare de sistematizare verticala

Se vor face conform proiectului tehnic de arhitectura, care va adapta noua constructie la conditiile de relief prezente in zona studiata.

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

Constructia propusa va fi retrasa fata de limitele de proprietate astfel:

De 6.31m față de limita de proprietate din sud( domeniu public strada Iris) ;

De 3.25m față de limita de proprietate din est (proprietate privata);

De 6.00m față de limita de proprietate din nord (proprietate privata);

De 13.13m m față de limita de proprietate din vest( domeniu public strada Ion Mincu)

#### 4.16. Coeficientul de utilizare al terenurilor

Inaltimea constructiei propuse:

Regimul de inaltime propus: Sp+P+E;

Procentul de ocupare al terenului:

P.O.T. propus prin P.U.D. = 21.64%

P.O.T. maxim admis prin P.U.Z. = 30 %

Coeficientul de utilizare al terenului:

C.U.T. propus prin P.U.D. = 0.435

C.U.T. maxim admis prin P.U.Z. = 0.6

#### 4.17. Bilanț territorial

<b>Bilant teritorial conform PUD</b>		
	suprafata (mp)	procent %
Constructie propusa	150.65	21.61
Terasa neacoperita	37.25	5.34
Spatiu verde	428.25	61.45
Alei auto/parcaje	33.45	4.80
Alei pietonale	32.30	4.63
Ziduri de sprijin/scari exterioare	11.50	1.65
Piatra sparta concasata	3.60	0.52
<b>Total</b>	<b>697</b>	<b>100</b>

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

**Alimentarea cu apa** - se va realiza prin bransare la reseaua publica existenta in zona, respectiv din str.Ion Mincu

**Canalizarea** - apele uzate menajere provenite din constructiile propuse vor fi descarcate intr-un bazin vidanjabil etans in prima etapa, urmand a se racorda la reseaua municipala de canalizare dupa extinderea acesteia pe strazile Iris sau Ion Mincu.

**Incalzirea** - asigurarea confortului termic se va realiza in regim centralizat, privat.

**Alimentarea cu energie electrica** - alimentarea cu energie electrica se va face prin racordarea la reseaua existenta in proximitatea amplasamentului, respectiv din Str. Iris.

**Alimentarea cu gaze naturale** - alimentarea cu gaze naturale se va realiza prin bransare la reseaua publica, odata cu extinderea retelei pe strada Ion Mincu sau strada Iris.

**Telecomunicatii** - se va realiza prin racordare la reseaua existenta, odata cu extinderea retelei pe strada Iris sau Ion Mincu.

**Salubritate** - activitatea nu este generatoare de deseuri periculoase. Conform Hotararii Guvernului Nr. 856 din martie 2002 privind evidenta gestiunii deseurilor si pentru aprobarea listei cuprinzand deseurile, antreprenorul ca generator de deseuri, are obligatia sa tina evidenta lunara a gestiunii acestora, in conformitate cu prevederile Anexei Nr. 1 a acestei H.G., pentru fiecare tip de deșeu. Antreprenorul va încheia un contract cu o firma specializata, care va asigura transportul si tratarea deseurilor in instalatii autorizate sau depozitarea deseurilor in depozite ecologice.

#### 5. Concluzii

Prin P.U.D. se doreste construirea unei locuinte unifamiliale, ce va avea regimul de inaltime Sp+ P +E si amenajarea terenului ramas liber de constructii cu alei pietonale, locuri de parcare pentru autoturisme si spatii verzi amenajate minimal, cu vegetatie de talie medie, recomandat fiind utilizarea speciilor pentru aliniament sau plante ornamentale de arbori și arbusti, precum si realizarea unui spatiu functional și estetic din punct de vedere arhitectural, care sa imbine elemente ale arhitecturii locale cu arhitectura specifica acestui tip de constructii, avand in vedere integrarea acesteia in zona studiata. Realizarea investitiei va continua tendinta fireasca de dezvoltare a zonei si va contribui pozitiv la cresterea calitativa a aspectului arhitectural si urbanistic al zonei. Solutia propusa nu afecteaza in vreun fel trasaturile specifice ale zonei din care face parte si va duce la imbunatatirea valorii fondului construit.

Planul Urbanistic de Detaliu va fi cuprins in cadrul P.U.G.-ului la actualizarea acestuia, dupa aprobarea P.U.D.-ului in Consiliul Local.

Intocmit,  
**arh.Curea Spiridon**

