



**MIREA IULIAN ILIE**

Birou Individual de Arhitectura  
Alba Iulia, str. Nazareth IIIit, 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](mailto:mirea_iulian@yahoo.com);

---

**PROIECT NR. 229/2024**

## **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

**ELABORARE PUD – LOCUINTA INDIVIDUALA, ANEXA  
GOSPODAREASCA SI IMPREJMUIRE**

**Mun. Alba Iulia, str. Oasa, nr. 13, jud. Alba**

---

**BENEFICIARI:** Cioruta Maria si Cioruta Sorin-Cornel

**PROIECTANT:** MIREA IULIAN ILIE - Birou Individual de Arhitectura

**Data:** MAI 2024



## MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura  
Alba Iulia, str. Nazareth IIIit, 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](mailto: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 PLAN DE INCADRARE IN LOCALITATE 1:5000
- 1 PLAN DE SITUATIE EXISTENT 1: 500
- 2 PLANSĂ REGLEMENTARI 1:500
- 3 PLANSĂ ECHIPARE EDILITARA 1:500
- 4 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR 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 IIIit, 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](mailto:mirea_iulian@yahoo.com);

# MEMORIU JUSTIFICATIV

## 1. INTRODUCERE

### 1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

- Denumire proiect: **ELABORARE PUD – LOCUINTA INDIVIDUALA, ANEXA GOSPODAREASCA SI IMPREJMUIRE**
- Adresa obiectiv: **Mun. Alba Iulia, str. Oasa, nr. 13, jud. Alba**
- Proiect numar: **229/2024**
- Beneficiari: **Cioruta Maria si Cioruta Sorin-Cornel**
- Proiectant de specialitate: **MIREA IULIAN ILIE - Birou Individual de Arhitectura**
- Data elaborarii: **FEBRUARIE 2024**

### 1.2 OBIECTUL LUCRARI

Prin tema de proiectare intocmita de catre beneficiar, se doreste construirea unei locuinte cu regim de inaltime Sp+P+M, a unei anexe gospodaresti si realizare imprejmure, studierea aleilor, parcari, incadrarea in reglementarile aferente PUG Alba Iulia, 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 Cioruta Maria si Cioruta Sorin-Cornel, **C.F. nr. 120453, nr. cadastral 120453, S parcela = 471,00 mp**, si se afla in intravilanul Mun. Alba Iulia, str. Oasa, nr. 13.

### NECESITATEA SI OPORTUNITATEA INVESTITIEI

Oportunitatea întocmirii acestui Plan Urbanistic de Detaliu a fost determinată de intenția beneficiarului de a construi o locuință pe terenul aflat în discuție și prin urmare, de necesitatea studierii și reglementării posibilităților de amplasare ale acesteia în teren. Regimul de înălțime propus pentru locuinta este Sp+P+M, iar suprafata construită propusa este de 151.45 mp, iar desfasurata: 307.95 mp.

Se vor studia accese, circulatii in incinta, parcari, 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. Oasa, nr. 13.

Conform datelor preluate din PUG si CU, suprafata de teren 471,00 mp se afla in intravilan in UTR – L3A - subzona locuintelor individuale si semicolective, cu niveluri: P, P+1 si P+1+M, in regim de construire insiruit, cuplat si izolat situate in afara ariilor protejate. Terenul este reglementat ca zona L3A – subzona locuintelor individuale si semicolective

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



## 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](mailto:mirea_iulian@yahoo.com);

Conform datelor preluate din documentatia topografica suprafata de teren (471 mp) are situare in zona de nord-vestica a mun. Alba Iulia cu acces din str. Oasa, care are un profil de 8.00 m.

Terenul studiat are categoria de folosinta: pasune.

Rețele in faza de proiectare si executie in zona:

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

Rețele existente:

- Nu exista

### 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. Oasa, nr. 13, Jud. Alba

### 3.1. ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATIE:

Accesul se face din str. Oasa 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 dreptunghiulara.

S teren liber = 471.00 mp (categorie de folosinta – pasune)

- limita proprietate nord - strada Oasa
- limita proprietate vest – proprietate privata CF fara actualizare in baza de date OCPI
- limita proprietate est – proprietate privata CF 119822
- limita proprietate sud – proprietate privata CF 119822

### 3.3. SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUITE/LIBERE:

Suprafata libera = 471,00 mp. Pe terenul studiat nu exista constructii.

### 3.4. CARACTERUL ZONEI, ASPECT ARHITECTURAL URBANISTIC:

Locuințe individuale si semicolective, cu maxim P+1+M, regim de construire insiruit, cuplat sau izolat si parcela cu suprafata terenului  $\geq 200,00$  mp, front la strada min. 12.00 m, pentru locuintele construite in regim izolat.

UTR = L3A - subzona locuintelor individuale si semicolective, cu niveluri: P, P+1 si P+1+M, in regim de construire insiruit, cuplat si izolat situate in afara ariilor protejate.



## MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura  
Alba Iulia, str. Nazareth IIIit, 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](mailto:mirea_iulian@yahoo.com);

### 3.5. DESTINATIA CLADIRILOR:

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 Cioruta Maria si Cioruta Sorin-Cornel, **C.F. nr. 120453, nr. cadastral 120453, S parcela = 471.00 mp**, si se afla in intravilanul Mun. Alba Iulia, str. Oasa, nr. 13.  
Folosinta actuala a terenului: pasune.

### 3.7 CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDITIILE DE FUNDARE:

Din punctul de vedere geomorfologiei majore, municipiul Alba Iulia si implicit amplasamentul cercetat se incadreaza in zona de versantului adiacent drept al raului Mures, unde se conserva un umar relativ modest evidentiat al uneia dintre terasele superioare [terasa t(4) a raului Mures, cu altimetrie relativa de cca 80.00-90.00 m]; terasa care, ulterior detasarii sale sub aspect geomorfologic, a fost puternic remodelata de raul Ampoi (ca principal afluent local al raului Mures) si de o serie de alte vai minore (unele, chiar necadastrate) cu hidrologie semipermanent-torentiala.

Presiunea conventionala in grupa de baza pentru depozite deluviale constituite din (argile nisipoase si/sau prafoase, cu crabonati, Brun-roscate sau chiar cenusii – verzui, plastic vartoasa este de  $P_{conv} = 350kPa$ .

Zona seismică conf. norm. P 100-1/2013, este 'F' ( $K_s=0,10$ ;  $T_c=0,7sec.$ )

### 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:

Principalul curs de apa din zona este raul Mures care curge la nord la sud si afluentul Ampoi cu patrcurs de la vest la est de localitatea Alba Iulia, drenand toate apele din regiune prin intermediul principalilor afluate local permanente sau semipermanenti (torentiali).

In zona amplasamentului apele subterane, prezinta un spectru hidrodinamic mai capricios si se organizeaza ca acumulari freatice cu nivel liber, de mai extindere mai modesta (local, probabil chiar cvasi-captive), cantonate fiind in masa unor depozite mai grosiere specifice teraselor superioare, la contactul acestora cu roca de baza cvasi-impermeabila, la adancimi variabile, de la sub 3.00-4.00 m la peste 15.00-20.00 m de la nivelul terenului natural actual (cu posibilitati de ridicare a nivelului lor hidrostatic cu cca 0.50-1.50 m, in perioadele cu pluviometrie accentuata).

### 3.10 PARAMETRII SEISMICI:

Conform normativului P100-1/2013, 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  $T_c=0,7 sec.$



## 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;

### 3.11 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 apa
- Retea de canalizare
- Retea de gaz

Rețele existente:

- Nu exista

## 4. REGLEMENTARI

### 4.1. OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA:

Pe terenul liber de constructii, beneficiarul doreste edificarea unei locuinte cu regim de inaltime Sp+P+M, amplasarea unui **sistem individual adecvat, conform HGR 714/2022 (bazin ecologic vidanjabil)** si realizarea imprejmuirii 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 14.50 m x 8.95 m,
- b. regim de inaltime: Sp+P+M
- c. structura este din beton armat cu inchidere portanta confinata cu samburi din beton armat in conlucrare cu cadre din beton armat. Planseele sunt din beton armat monolit. Infrastructura este realizata din fundatii continue si elevatii de beton simplu la partea superioara. Acoperisul va fi de tip sarpanta de lemn cu invelitoare din tigla maro.

**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, cu niveluri: P, P+1 si P+1+M, in regim de construire insiruit, cuplat si izolat situate in afara ariilor protejate;
- regim de inaltime: P, P+1, P+1+M
- regim de construire: izolat, insiruit si cuplat
- functiuni principale: locuinte individuale si semicolective.
- functiuni complementare: bucatari de vara, garaje, sere, piscine, chioscuri de gradina, pergole

Funcțional obiectivul propus se incadreaza in PUG aprobat cu HCL 158/2014, mentionandu-se



## MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura  
Alba Iulia, str. Nazareth IIII, 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](mailto:mirea_iulian@yahoo.com);

utilizarile permise, respectiv:

- locuinte individuale si semicolective cu regim de construire izolat, insiruit si cuplat 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. – pentru regim de inaltime P – 0.40  
– pentru regim de inaltime P+1+M – 1.20

### Amplasarea fata de aliniament:

Locuinta se va amplasa retrasa fata de aliniament (limita de proprietate strada) cu min. **8.00 m. la strada – str. Oasa.**

### Retragerile obiectivelor fata de limitele laterale si posterioara a parcelei.

- limita de proprietate **Nord – min. 8.00 m;**
- limita de proprietate **Est – min. 3.00 m**
- limita de proprietate **Vest – min. 2.00 m.**
- limita de proprietate **Sud – min. 3.00 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 individuala:

Regim inaltime: Sp+P+M

S construita = 151,45 mp,

S desfasurata = 207,95 mp

POT propus = 32.15 %, POT max. adm. = 40%

CUT propus = 0.65, CUT max. adm pentru inaltime P = 0.40 mp.ADC/mp.teren

CUT max. adm pt inaltime P + 1 +M = 1.20 mp. ADC/mp.teren

## 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 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.



## 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](mailto:mirea_iulian@yahoo.com);

### 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 se va face din strada Oasa, printr-o alee pavată de min. 4.00 m, conf. plansei - 02 Reglementari urbanistice

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

Construcția nouă se va integra în caracterul general al zonei. Construcțiile învecinate având un aspect clasic din punct de vedere arhitectural, se urmărește crearea unui imobil de calitate superioară, caracterizat de folosirea unui limbaj arhitectural cu finisaje de calitate și exprimarea funcțiilor interioare în aspectul exterior. Construcțiile anexe vizibile din spațiul public vor fi tratate arhitectural în aceeași manieră precum construcțiile principale și se vor integra compozițional în ansamblu. Se interzice folosirea asbocimentului și a tablei strălucitoare pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor, finisajelor în culori saturate, neharmonizate cu cele ale clădirilor învecinate.

### 4.6 PRINCIPII DE INTERVENȚIE ASUPRA CLADIRILOR EXISTENTE

Nu este cazul aplicării unor principii deoarece pe amplasamentul studiat nu există construcții.

### 4.7 MODALITAȚI DE ORGANIZARE ȘI REZOLVARE A CIRCULAȚIEI CAROSABILE ȘI PIETONALE

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.

### 4.8 PRINCIPII ȘI MODALITAȚI DE INTEGRARE ȘI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL ȘI DE ADAPTARE A SOLUȚIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI

Nu este cazul, terenul studiat se află într-o zonă de varf de platou cu panoramă în trei direcții, către vale, și este un teren cu pantă ușoară către est.

Amenajarea incintei va folosi caracteristicile terenului prin crearea unor alei de acces și poziționarea locuinței către limita de vest a terenului.

### 4.9 CONDIȚII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONA PROTEJATĂ ȘI CONDIȚIONARI IMPUSE DE ACESTA

Nu este cazul, terenul studiat nu se află în zona protejată.

### 4.10 SOLUȚII PENTRU REABILITARE ECOLOGICĂ ȘI DIMENSIONAREA POLUĂRII

Activitățile propuse a se desfășura pe parcelă, nu sunt producătoare de substanțe poluante. Deseurile menajere se vor depozita pe o platformă special amenajată conform normelor în vigoare și se vor îndepărta periodic, în baza unui contract de servicii de salubritate cu o firmă abilitată în domeniu.

Suprafața spațiilor verzi va fi de 272.55 mp din totalul terenului de 471.00 mp.

Pe terenurile în pantă se recomandă plantarea limitelor de proprietate cu specii locale de arbori sau de pomi fructiferi care prin forma rădăcinilor favorizează stabilizarea versanților.





## 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;

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 272.55 mp din totalul terenului de 471.00 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 Oasa, prezentat in partea desenata de 8.00 m, reglementat prin PUZ aprobat cu HCL nr.185/2021

### 4.14 LUCRARI NECESARE DE SISTEMATIZARE VERTICALA SISTEMATIZARE:

#### Sistematizare verticala locuinta:

Cota  $\pm 0.00$  a locuintei va fi considerata cota  $+0.60$  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 INALȚIMEA CONSTRUCȚIILOR, PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENURILOR)

Locuinta propusa va fi construita in regim de construire izolat, avand regim de inaltime propus Sp+P+M si H max. 5.15 m. de la CTN

Inaltime maxima – din cota 0.00 = + 5.15 m

Inaltime maxima – masurata din CTN zona acces (N) = +4.20

#### ALINIAREA CONSTRUCTIILOR:

##### Amplasarea fata de aliniament:

Locuinta se va amplasa retrasa fata de aliniament (limita de proprietate strada) cu min. 8.00 m. fata de strada Oasa.

##### Retragerile constructiei fata de limitele laterale si posterioara a parcelei.

###### Locuinta familiala:

- fata de limita Nord, proprietate privata, constructia este retrasa cu min. 8.00 m.
- fata de limita Est, proprietate privata, constructia este retrasa cu min. 3.00 m.



## MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura  
Alba Iulia, str. Nazareth IIIit, 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](mailto:mirea_iulian@yahoo.com);

- fata de limita **Vest**, proprietate privata, constructia este retrasa cu **min. 2.00 m**.
- fata de limita **Sud**, proprietate privata, constructia este retrasa cu **min. 3.00 m**

S construita = 151.45 mp, S desfasurata = 307.95 mp

POT propus = 32.15 %, 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 = **0.65**

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

### 4.17 ASIGURAREA UTILITATILOR (SURSE, RELETE, RACORDURI)

Constructiile vor functiona cu urmatoarele utilitati:

Relete in faza de proiectare si executie in zona:

- Retea de energie electrica
- Pana la realizarea retelei comunale de canalizare - locuinta va functiona cu retea locala de canalizare cu Colectare in **Sistem individual adecvat, conform HGR 714/2022.**
- **Sistemul individual adecvat (Bazin ecologic vidanjabil) este amplasat catre limita de proprietate, la strada (str Hera colt cu str. Nemesis), la peste 10 metrii de locuinta, intr-o locatie care nu afecteaza ca si zona de protectie sanitara (10 m) nici potentialele locuinte de pe loturile invecinate, loturi care actualmente sunt libere de constructii.**

Rotolo existent:

-nu exista

### 4.18 BILANȚ TERITORIAL

nr. crt.	DENUMIREA SUPRAFETELOR	UM (mp)	%
1	Total suprafata studiata din care:	471.00	100%
2	Suprafata construita locuinta propusa	151.45	32.15%
4	Suprafata desfasurata locuinta	307.95	-----
5	Suprafata alei si platforme in incinta	47.00	9.97%
6	Zona verde	272.55	57.86%
7	P.O.T. prop	32.15	%
8	C.U.T. prop	0.65	-----
9	P.O.T. max. adm.	40.00	%
10	C.U.T. max. adm.	1.20	-----

## 5. CONCLUZII

Obiectivele propuse spre realizare sunt: Construirea unei locuinte individuale cu regim de inaltime Sp+P+M, a unei anexe gospodaresti si realizarea imprejurii, studierea aleilor, parcuri, aliniamentelor laterale, fata si spate si a POT si CUT.



## 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](mailto:mirea_iulian@yahoo.com);

Terenul pe care se dorește construirea locuinței propuse se află în proprietatea Cioruta Maria și Cioruta Sorin-Cornel, **C.F. nr. 120453, nr. cadastral 120453, S parcela = 471 mp**, și se află în intravilanul Mun. Alba Iulia, str. Oasa, nr. 13.

- Construcția nouă propusă va fi realizată pe o structură alcătuită din fundații continue din beton monolit, elevații din beton simplu și beton armat, zidărie portantă din cărămidă, șarpanta din lemn, învelitoare din țiglă de beton.

- Respecta prevederile Cod Civil privind vizibilitatea la parcelele învecinate și pluvialele în incintă.

- Nu constituie factor poluant.

Intocmit:  
ARH. IULIAN MIREA





## MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura  
Alba Iulia, str. Nazareth Ilie, 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](mailto:mirea_iulian@yahoo.com);

---

### Tema de proiectare

**Beneficiari:** Cioruta Maria si Cioruta Sorin-Cornel

Se doreste construirea unei locuinte individuale cu regim de inaltime Sp+P+M, amplasarea unui bazin ecologic vidanjabil, a unei anexe gospodaresti si realizarea imprejurii, studierea aleilor, parcari, aliniamentelor laterale, fata si spate si a POT si CUT.

Structura este din beton armat cu inchidere portanta confinata cu samburi din beton armat in conlucrare cu cadre din beton armat. Planseele sunt din beton armat monolit. Infrastructura este realizata din fundatii continue si elevatii de beton simplu la partea superioara. Acoperisul va fi de tip sarpanta din lemn cu invelitoare din tigla.

De asemenea se vor realiza parcari circulatii auto si pietonale in incinta.

Intocmit:  
Cioruta Maria si Cioruta Sorin-Cornel

*Cioruta*