

## **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

### **Elaborare DTAC pentru locuință individuală, anexă gospodărească( garaj), împrejmuire și racordare la utilități**

**AMPLASAMENT:** Alba Iulia, str. Emil Zola, nr.19, jud. Alba

**BENEFICIAR:** TODOR CIPRIAN TRAIAN ȘI PUIULEȚ ELENA ROMANA  
MUN. ALBA IULIA, STR. VIILOR, NR.12A, JUD. ALBA

**PROIECTANT URBANISM:**  
**S.C. " SECRET ART " S.R.L.**  
str. DAVID PRODAN, nr. 9, mun. ALBA IULIA, JUD. ALBA

**FOAIE DE SEMNĂTURI :**  
**URBANISM :** ARH. MUNTEAN ANAMARIA ADRIANA  
**INSTALAȚII:** ING. ZAMĂ ADRIAN

**12.2024**

## **BORDEROU**

### **PIESE SCRISE :**

- Foaie de capăt
- Borderou de piese scrise si desenate
- Memoriu justificativ
- Certificat de urbanism
- Extras funciar
- Avize

### **PIESE DESENATE:**

- Ridicare topografică
- U1 - Încadrare în zonă
- U2 - Situația existentă
- U3 - Reglementări urbanistice
- U4 - Reglementări edilitare
- U5 - Obiective de utilitate publică
- U6 - Posibilități de mobilare urbanistică
- U7 - Volumetrie

### **SCARA:**

- 1: 500
- 1: 2000
- 1: 200
- 1: 200
- 1: 500
- 1: 200
- 1: 200

## MEMORIU JUSTIFICATIV

### 1.INTRODUCERE

#### 1.1.DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTAȚIEI

**DENUMIREA PROIECTULUI: P.U.D.** Elaborare DTAC pentru locuință individuală, anexă gospodărească( garaj), împrejmuire și racordare la utilități

**Amplasament:** mun. ALBA IULIA, str. EMIL ZOLA, nr.19, jud. ALBA

**Inițiator:** TODOR CIPRIAN TRAIAN ȘI PUIULEȚ ELENA ROMANA  
mun. ALBA IULIA, str. VIILOR, nr.12A, jud. ALBA

**Elaborator proiect :**

**Proiectant urbanism Secret Art S. R. L.**, cu sediul în Alba Iulia, str. David Prodan, nr. 9, tel. 0746/229844/ 0742229844, nr. Înregistrare la Registrul Comerțului J01 / 477 / 2005;

**Data elaborării:** 12.2024

#### 1.2.OBIECTUL LUCRĂRII:

Întocmirea documentației s-a realizat pentru lucrarea „Elaborare DTAC pentru locuință individuală, anexă gospodărească( garaj), împrejmuire și racordare la utilități – **mun. Alba Iulia, str. Emil Zola, nr.19, jud. Alba.** Obiectul studiului este elaborarea soluției urbanistice, pentru amplasarea unui obiectiv nou cu regimul de înălțime D+P, având funcțiunea de locuință unifamilială, deoarece nu se încadrează la autorizarea directă în baza RLU aferent PUG aprobat prin HCL nr.158/2014, prelungită valabilitatea cu HCL nr. 157/29.04.2024. Parcela nu respectă dimensiunile lotului construibil, frontul la strada Emil Zola este mai mic de 12m, iar strada Podei propusă nu este reglementată detaliat urbanistic și juridic.

Planul urbanistic aprobat este necesar pentru trecerea la elaborarea documentației tehnico economice, în baza căreia beneficiarul urmează să solicite eliberarea autorizației de construire.

Terenul este proprietatea:

TODOR CIPRIAN TRAIAN proprietate privată în 1/2 părți, și PUIULEȚ ELENA ROMANA proprietate privată în 1/2 părți, conform extrasului de carte funciară:

CF 122712, nr. Cad. 122712, alcătuit dintr-o parcelă cu folosință de arabil în suprafață de 397mp.

Proiectul are la baza Certificatul de Urbanism nr. 1618 din 18.10.2024 eliberat de Primăria municipiului Alba Iulia.

### 2. ÎNCADRARE ÎN ZONA

#### 2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

##### Situarea terenului în cadrul localității:

Terenul pe care se va insera investiția, este amplasat pe teritoriul administrativ al municipiului Alba Iulia, în intravilanul acestuia, în UTR= L3A- Subzona locuințelor individuale și semicolective cu maxim P+1+M niveluri situate în afara ariilor protejate, în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat.

Terenul studiat este localizat în partea de sud a localității, spre cartierul Partoș .

Lucrările propuse a se executa constau în realizarea unui imobil cu regimul de înălțime D+P, cu funcțiunea de locuință unifamilială.

În zonă există următoarele utilități: energie electrică, gaz, apă, canal, telefonie la jumătatea străzii Emil Zola, și pe strada Viilor.

Imobilul pe care se va amplasa investiția studiată în această documentație este alcătuit dintr-o parcelă cu folosință actuală de arabil în suprafață de 397mp, ce formează un patruleter neregulat, ce duce spre un dreptunghi, cu o latură aliniată la drumul de acces strada Emil Zola. Terenul are lungimea de 34,47m, lățimea de 12.05m la stradă și lățimea de 11.44m în partea posterioară. Regimul de aliniere a terenului față de drumurile adiacente: terenul se găsește în partea de vest a străzii Emil Zola.

Vecinătăți:

- la nord(proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice) ;
- la est(proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice: Todor Ciprian);
- la sud ( proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice);
- la vest(stradă Emil Zola);

Procentul de ocupare a terenului POT existent = 0% coeficientul de utilizare a terenului CUT existent =0,00.

Din punct de vedere topografic terenul prezintă o pantă de 11% până la 20%, avriind de la stradă spre partea posterioară a parcelei, ce coboară de la vest la est.

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

➤ **Regimul economic( conform CU):**

1.Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism: L3A.

2.Folosință actuală: arabil -397 mp.

3.Reglementări ale administrației publice centrale și/sau locale cu privire la obligațiile fiscale ale investitorului: Zona B conform Anexa 3 la HCL Nr. 519/2023

4.Alte prevederi rezultate din hotărârile consiliului local sau județean cu privire la zona în care se află imobilul: nu e cazul.

UTR- L3A

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

-locuințe individuale și semicolective cu maxim P+1+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat.

-anexe gospodărești- bucătărie de vară, garaje, sere, piscine, chioșcuri de grădină, pergole.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admite mansardarea clădirilor existente și construirea unor noi clădiri cu mansardă numai cu respectarea pantelor acoperișului de 30-40°; la locuințele existente suprafața utilă de planșeu a mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;

Se admit spații comerciale și servicii la parterul locuințelor situate în intersecții de străzi, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp.ADC, să aibă o rază de servire de 250 metri, să nu aibă program peste ora 22.00 și să nu genereze transporturi grele;

Pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de stabilizare a terenului și a condițiilor de realizare a construcțiilor, infrastructurii, amenajărilor și plantațiilor.

La clădirile înșiruite (cu două fațade) extremitățile spre intersecții sau spre interspații vor fi obligatoriu realizate din tipul cuplat (cu trei fațade) pentru a nu avea calcane pe linia de proprietate vizibile din stradă;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en gros;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice și din Cetate;
- spălătorii chimice cu excepția punctelor de primire-predare; - stații de benzină și stații de întreținere auto ( spălătorii auto );
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

#### **Regimul tehnic( conform CU):**

- Folosința actuală: arabil in suprafata totala 397 m<sup>2</sup> .
- Destinația stabilită prin PUG aprobat UTR= L3A- Subzona locuințelor individuale și semicolective cu maxim P+1+M niveluri situate în afara ariilor protejate, în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat. Vecinii terenului pentru care s-a solicitat certificatul de urbanism sunt:
  - la nord(proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice) ;
  - la est(proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice: Todor Ciprian);
  - la sud ( proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice);
  - la vest(stradă Emil Zola);
- lucrări propuse a se executa: Elaborare DTAC pentru locuință individuală, anexă gospodărească(garaj), împrejmuire și racordare la utilități;

1. Asupra imobilului este instituit un regim urbanistic special: nu e cazul
2. Echiparea cu utilități existente (la mai puțin de 30m): - nu există. La solicitarea Autorizație de Construire se va prezenta soluția de racordare/ branșare sau extindere la utilitățile publice (obligatoriu apă, canal). Recepția la terminarea lucrărilor de construire pentru lucrările prevăzute în Certificatul de urbanism se va face numai împreună cu recepția la terminarea lucrărilor branșamentelor la infrastructura tehnico-edilitară aferente ansamblurilor de locuințe individuale și colective, construcțiilor de utilizare publică și căilor de acces (cf. art. 22 lit. f. Legea 10/1995).

Regimul de aliniere a terenului -la strada Emil Zola și la strada Podei propusă prin PUG aprobat cu HCL 158/2014 (nu este realizată în teren ).

L3A

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR  
ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

1) Suprafața și dimensiunea minimă a parcelei:

Locuințe înșiruite: suprafața parcelei de 150mp, iar frontul la stradă de 8m;

Locuințe cuplate: suprafața parcelei de 200mp, iar frontul la stradă de 12m;

Locuințe izolate: suprafața parcelei de 200mp, iar frontul la stradă de 12m;

2) Proportia între lățimea și adâncimea parcelei:

- adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia;
- pentru parcela care nu are 12m front la stradă și se află între două loturi construite, poate devenii construibilă prin aprobarea unei documentații urbanistice- PUD;
- parcelele ale caror suprafețe, forme și dimensiuni nu se încadrează în cerințele minime cerute prin regulamentul general de urbanism, pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele învecinate.

#### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Conform caracterului fronturilor existente și vecinătăților imediate:

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu distanța dominantă pe fronturile străzii (se recomandă retrageri de minim 4.0 metri pe străzi de categoria III și de 5.0 metri pe străzi de categoria II), cu condiția ca aceste retrageri să nu lase vizibile calcanele de pe parcelele adiacente;
- în noile extinderi cu clădiri izolate sau cuplate se recomandă retragerea clădirilor față de aliniament cu o distanță de minim 5.0 metri pentru a permite în viitor parcare a celei de a doua mașini și pentru a permite plantarea unor arbori în grădina de față fără riscul de deteriorare a gardurilor și trotuarelor de protecție;
- clădirile care alcătuiesc fronturi continue, cuplate sau izolate vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20.0 metri (aliniament posterior);
- în cazul parcelelor de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi- cuplate sau izolate)

#### ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

În cazul în care pe o parcelă se amplasează o singură construcție, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri și distanțe minime obligatorii față de proprietățile vecine:

pentru locuința izolată:

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii;
- distanța între fațada nevitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi 0,60 m pentru întreținere și intervenție sau  $h/2$  dar nu mai puțin de 3,0m față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;
- jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de cealaltă limită laterală a parcelei și față de limita posterioară a parcelei;

pentru locuința cuplată

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii;
- jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de limita laterală a parcelei pe care nu se realizează cuplarea și față de limita posterioară a parcelei;

pentru locuința înșiruită

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii;
- jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de limita posterioară a parcelei;
- garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 3,0m, iar lungimea calcanului rezultat să nu depășească 6,0m și se vor retrage cu cel puțin 5,0m de la limitele posterioare ale parcelei.

#### ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI

## PARCELĂ

În cazul în care pe o parcelă constructibilă se amplasează 2 locuințe, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri și distanțe minime obligatorii față de proprietățile vecine:

### pentru 2 locuințe izolate una față de alta

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii;
- distanța între fațada nevitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru întreținere și intervenție sau  $h/2$ , dar nu mai puțin de 3m, față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;
- distanța între fațada vitrată a construcției și limita laterală și posterioară a parcelei va fi jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m;
- jumătate din înălțimea la cornișă a construcției celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de cealaltă construcție.

### pentru 2 locuințe cuplate una față de alta, cu fațadele laterale

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii;
- jumătate din înălțimea la cornișă a fiecărei construcții, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de limitele laterale ale parcelei și față de limita posterioară a parcelei;
- cele 2 locuințe vor a amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, cu acces direct din stradă și aliniate una față de alta sau decalate cu o valoare ce reprezintă jumătate din cota (în adâncime) a construcției celei mai avansate la stradă.

### pentru 2 locuințe cuplate una față de alta, la fațada posterioară a primei locuințe

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii;
- distanța între fațada nevitrată a construcțiilor și limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru întreținere și intervenție sau jumătate din înălțimea la cornișă a construcției celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;
- distanța față de cealaltă limita laterală a parcelei va fi de min. 5,5m;
- jumătate din înălțimea la cornișă a construcției din spate, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de limita posterioară a parcelei;
- în cazul în care pe o parcelă constructibilă se amplasează mai multe locuințe, se va solicita întocmirea și aprobarea unei documentații de urbanism:

-PUD pentru detalierea amplasării în parcelă și a relației cu vecinătățile, ale căror prevederi să respecte reglementările și RLU- aliniament, funcțiune dominantă, regim de înălțime, suprafața parcelei, front minim, POT, CUT.

-PUZ când rezolvarea urbanistică modifică caracterul zonei prin realizarea unor accese pietonale și carosabile.

## ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Cu următoarele condiționări:

- parcela este constructibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,5 metri lățime dintr-o circulație publică - pentru emiterea autorizației de construire, se vor prezenta acte care să ateste rezolvarea juridică a accesului la parcelă conform documentației de urbanism aprobate;
- pentru terenul aferent dezvoltării străzii se va crea parcela distinctă, se va schimba categoria de folosință în „drum”. Parcela se va dona Municipiului Alba Iulia sau se va institui în favoarea Municipiului Alba Iulia servitute de utilitate publică. Indicii urbanistici (POT,CUT) se calculează pe parcela rămasă după dezmembrare.
- În cazul unei parcelari pe două rânduri, pentru locuințele unifamiliale cu acces și lot propriu,

accesele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):

- a) cele cu o lungime de 30m o singură bandă de 3,5m lățime
- b) cele cu o lungime de max. 100m - minim 2 benzi (total 7,0m), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capat. În acest caz, se elaborează și se supune aprobării PUZ.

#### ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

Cu următoarele condiționări:

- staționarea autovehicolelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale inierbate, având un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare.
- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea realizării a cel puțin un loc de parcare pentru fiecare locuință individuală, pe terenul propriu.
- se va avea în vedere realizarea pe lot a garajelor, fie izolat, fie în cadrul locuinței (la parter , demisol sau subsol) sau a parcajelor la domiciliu.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR înălțimea maximă admisibile este P+1+M în cazul parcelărilor noi; este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească 9,0m de la cota terenului; înălțimea maximă admisibilă este P+1+M în cazul inserțiilor în parcelări existente; este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească 9,0m de la cota terenului; pentru construcțiile la care înălțimea este P+M, este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească 6,0m de la cota terenului; se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat;

#### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Cu următoarele condiționări: - aspectul clădirilor va ține seama de caracterul zonei și se va armoniza cu vecinătățile imediate;

- se va acorda atenție modului de tratare a fațadelor, acoperișurilor și amenajărilor din curți, perceptibile într-o perspectivă descendentă din Cetate - garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca arhitectură și finisaje cu clădirea principală;

#### ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice; la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la rigole sau la canalizarea pluviale va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții; se va asigura în mod special evacuarea rapidă a apelor meteorice;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat; se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV, a aparatelor de aer condiționat și a ventilațiilor turbo de la centrala termică;

#### ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile libere din interiorul parcelei, vizibile fie din Cetate, fie din circulațiile publice vor fi tratate peisagistic; spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- în zonele cu denivelări de peste 5% se recomandă plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale caror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor;
- se va păstra imaginea terenului în pantă, nu se va face sistematizarea terenului cu ziduri înalte de sprijin.



-pentru locuințele semicolective vor fi prevăzute spații verzi și plantate de cel puțin 2,0 mp/ locuitor ; loc de joacă pentru copii în funcție de dimensiunile locuinței semicolective și punct de colectare a deșeurilor.

#### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- la autorizarea împrejurimilor, se va cere acordul (nelegalizat) al vecinului pentru recunoașterea limitelor de proprietate;

- împrejurimile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.60m și o parte transparentă dublată sau cu gard viu; gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace cu înălțimi de maxim 2.20 metri.

#### POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

POT maxim = 40% ; fac excepție terenurile care au PUZ-uri aprobate anterior.

##### ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim pentru înălțimi P = 0,4mp.ADC/mp.teren

CUT maxim pentru înălțimi P+1 +M = 1,2 mp.ADC/mp.teren

-imobilul este inclus in listele monumentelor istorice sau in zone de protectie a acestora- Ansamblu situri: Așezare Civilă din prejma castrului roman (canabae) - Municipium Septimium Apulense - Praetorium consularis, AB-1-m-A-00001.02.

- pentru amplasarea si conformarea constructiei in interiorul parcelei se va intocmi PUD, inclusiv volumetrie.

- rețele existente în zonă: energie electrică, gaz, apa-canal, telefonie, dar nu mai aproape de 30m.

Steren măsurată =397mp

Steren ce urmează a fi cedată pentru modernizare stradă= 62,65mp

Steren rezultată după cedare= 334,35mp

P.O.T. max= 40%

C.U.T. max= 1.2

Regim de înălțime - P+1+M

P.O.T. existent= 0%

C.U.T. existent=0,00

P.O.T. propus=25,6%

C.U.T. propus=0,44

Regim de înălțime propus=D+P

Hmax construcție propusă=5,00m

**Suprafață construită locuință propusă Sc= 85,60 m<sup>2</sup>;**

**Suprafață desfășurată locuință propusă Sd= 147,60 m<sup>2</sup>;**

#### ➤ Regimul juridic( conform CU):

Situarea imobilului în intravilan sau în afara acestuia: Imobilul se află în intravilanul Municipiului Alba Iulia.

Natura proprietății sau titlul asupra imobilului, extras CF:

Proprietari și acte

B1. Se înființează cartea funciară 1222712 a imobilului cu numărul cadastral 120505 / UAT Alba Iulia, rezultat din alipirea imobilelor : 2 imobile-unul cu numărul cadastral 1147220 cu alt imobil cu numărul cadastral 120505

B2 întabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu cumpărare, bun propriu, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/2, cota inițială 1/2 :

1) TODOR CIPRIAN TRAIAN, necăsătorit

B3 Întabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu cumpărare, bun propriu, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/2, cota inițială 1/2 :

1) PUIULEȚ ELENA ROMANA,

3. Servituțile care grevează asupra imobilului, dreptul de preemțiune, zona de utilitate publică: nu este cazul

4. Includerea imobilului în listele monumentelor istorice /ale naturii ori în zona de protecție a acestora: Ansamblu situri: Așezare Civilă din prejma castrului roman (canabae) - Municipium Septimium Apulense - Praetorium consularis, AB-I-m-A-00001.02.

### **Principalele prescripții și reglementări cuprinse în documentațiile elaborate anterior sunt:**

Amplasamentul se situează în UTR= L3A- Subzona locuințelor individuale și semicolective cu maxim P+1+M niveluri situate în afara ariilor protejate, în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat.

### **2.2. Concluziile din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.**

Nu există documentații de urbanism care se desfășoară concomitent cu acest PUD.

Studiul geo aferent terenului studiat, prevede condiții de teren favorabil realizării investiției propuse prin condiții de fundare Pconv 300KPa, dată în conformitate cu NP112/2014, anexa C, tabel C.4.

## **3. SITUAȚIA EXISTENTĂ**

### **3.1. LOCALIZAREA**

Terenul pe care se va insera investiția, se află în intravilanul municipiului Alba Iulia, într-o subzona destinată locuirii cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual.

Accesul se realizează din strada EMIL ZOLA, iar după materializarea străzii Podei, se va realiza din aceasta. Se realizează un acces auto și unul pietonal din stradă, poziționate în colțul de sud.

### **3.2. Accesibilitate la căile de comunicație:**

Accesul se realizează dintr-o stradă principală, perpendiculară pe teren, stradă ce este conecată cu Bulevardul Încoronării prin strada Izvorului. Bulevardul Încoronării este artera principală ce duce în cartierul Cetate. Acest bulevard se intersectează cu Bulevardul Ferdinand, o altă arteră principală ce duce de la accesul în oraș până la Prefectură, continuându-se și traversând orașul, cu altă denumire .

### **3.3. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți:**

Terenul este amplasat în intravilanul municipiului Alba Iulia.

Vecinătăți:

- la nord(proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice) ;
- la est(proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice: Todor Ciprian);
- la sud ( proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice);
- la vest( stradă Emil Zola);

Forma terenului prezentată în planul de situație, este cea a unui patruleter neregulat , având o suprafață în pantă, ce variază între 11-21%.

Terenul este compus dintr-o parcelă cu suprafața de 397 m<sup>2</sup>.

### **3.4. Suprafața de teren construită și suprafețe de teren libere:**

Suprafața terenului studiat este de  $S_t=397 \text{ m}^2$ , acesta este compus dintr-o parcelă cu folosința actuală: teren arabil conform extrasului de carte funciară- CF 122712, nr. Cad. 122712.  
În prezent terenul este liber de construcții.

### **3.5. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic:**

Caracterul zonei din punct de vedere urbanistic este unitar, remarcându-se un regim de construire punctual și înălțimi maxime de P+1 niveluri, pe strada Emil Zola. Loturile paralele cu lotul studiat, fac parte din loturile ce pornesc din strada Viilor, și sunt preponderent neconstruite, fiind utilizate ca și grădini. Fondul construit se dezvoltă dinspre strada Izvorului spre strada Podei, nematerializată.

Funcțiunea dominantă a zonei este cea de locuire fiind într-o subzonă a locuințelor individuale și semicolective cu maxim P+1+M niveluri situate în afara ariilor protejate, în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat.

### **3.6. Destinația clădirilor:**

Nu sunt construcții pe terenurile învecinate.

### **3.7. Tipul de proprietate asupra terenurilor, suprafețe ocupate:**

În cadrul zonei studiate există terenuri ce se încadrează în următoarele categorii de proprietate:

Zona drumurilor: strazi;

Terenuri private: proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice.

Terenul studiat este domeniul privat particular conform CF 122712, nr. Cad. 122712, având suprafața totală de 397mp, cu folosința actuală de teren arabil.

### **3.10. Analiza fondului construit existent( înălțime, structură, stare, etc.):**

Nu există fond construit.

### **3.11. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare:**

S-a executat studiu geotehnic ale zonei evidențindu-se următoarele condiții geotehnice și hidrogeotehnice:

**Adâncimea de fundare:**  $D_f > 0.80 \text{ m}$  de la nivelul  $T_n / T_s$  actual.

**Teren de fundare:** nisip prăfos.

**Presiunea convențională:** conform STAS 3300/2-85 anexa B, presiunea convențională de bază este  $P_{conv} = 300 \text{ kPa}$ .

### **3.12. Accidente de teren( beciuri, hrube și umpluturi) cu precizarea poziției acestora:**

Pe teren nu sunt accidente de teren.

Terenul este în pantă și trebuie sistematizat, fiind integrat în mediu natural, folosindu-se panta, fără a se realiza ziduri de sprijin. Parterul în partea de vest este parter, iar înspre est este etaj, iar planul denumit demisol, în partea de vest este subsol, iar în partea de est este un nivel- parter.

### **3.13. Adâncimea apei subterane:**

Apa subterană sub forma de acvifer freatic cu nivel liber nua fost interceptată în forajul executat.

Din datele preluate din arhiva personală, cu ocazia efectuării altor studii geotehnice în zonă, nivelul apei subterane este la  $-10,00$  față de C.T.N.

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

### **3.14. Parametrii seismici caracteristici zonei ( zonă, grad Ks, Tc):**

Conform normativelor existente zonei geografice:

Zona seismică: " F " cu  $K_s = 0,08$  și  $T_c$  ( perioada de colț ) = 0,7 sec;

Zona climatică vânt: " A ";

Zona climatică zăpadă: " A ";

### **3.15. Echiparea edilitară**

Zona studiată dispune de energie electrică, gaz, apă, canal, telefonie, la mai mult de 30m față de amplasament, la cca 160m, fiind la jumătatea străzii Emil Zola.

## **4.REGLEMENTĂRI**

### **4.0.OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA- PROGRAM**

TODOR CIPRIAN TRAIAN ȘI PUIULEȚ ELENA ROMANA doresc realizarea unui imobil cu regimul de înălțime D+P, cu funcțiunea de locuință unifamilială.

### **4.1.FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR**

Terenul are o forma neregulată, ce duce spre un dreptunghi, cu lungimea de 34,47m, lățimea de 12.05m la stradă și lățimea de 11.44m în partea posterioară, ce prezintă o pantă de 11-21%, ce coboară de la vest la est.

Terenul este în prezent liber de construcții.

Pentru materializarea străzii PODEI, ce va fi perpendiculară pe strada Emil Zola, se va ceda o suprafață de 62,65mp.

Construcția se va retrage la 5,50m față de limita de la stradă. Față de limita din nord construcția se va retrage la 1,05m, față de limita din sud construcția se va amplasa la 4,33m, iar față de limita din est se va retrage la 8,94m.

Construcția are un volum monobloc cu acoperiș în două ape, cu o învelitoare din tablă dublu clik, culoare gri.

Accesul principal la construcție se va realiza din partea frontului stradal, propunandu-se două accese : o ușă simplă și o ușă dublă direct din terasa acoperită, într-un hol, respectiv în bucătărie, spațiu deschis spre camera de zi.

La parter sunt propuse următoarele funcțiuni: bucătărie, hol, cameră de zi, baie și spațiu tehnic, și scara deschisă în camera de zi.

La demisol se propun două dormitoare, o baie și casa scării. Unul din dormitoare se deschide spre terasa la nivelul solului din parte de est.

Structura construcției va fi cadre din beton armat cu inchideri din BCA cu termoizolație vată bazaltică de 10cm.

Acoperișul va fi tip șarpantă din lemn ecarisat de rășinoase.

### **Alinierea construcțiilor:**

Corpul de clădire cel mai avansat față de limita proprietății către strada de acces se află la 5,50m.

### **Distanțele minime ale construcțiilor față de vecinătăți sunt:**

*Construcția propusă:*

- la nord(proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice)- 1,05m ;

- la est(proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice)- 8,94m;
- la sud ( proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice)- 4,33m;
- la vest(stradă Emil Zola)- 5,50m;

#### **4.2.CAPACITATEA, SUPRAFATA DESFĂȘURATĂ**

*Capacitatea* : construcția va fi compusă din următoarele funcțiuni: la parter sunt propuse următoarele funcțiuni a zonei de zi: : bucătărie, hol, cameră de zi, baie și spațiu tehnic, și scara deschisă în camera de zi; iar la demisol se propun două dormitoare, o baie și casa scării.

**Suprafață construită locuință propusă**  $S_c = 85,60 \text{ m}^2$ ;

**Suprafață desfășurată locuință propusă**  $S_d = 147,60 \text{ m}^2$ ;

#### **4.3.PRINCIPII DE COMPOZIȚIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI**

**Compozițional:** Planimetric construcția va avea forma unui dreptunghi cu latura mică paralelă cu strada de acces. Volumul este un monobloc cu regim de înălțime D+P. Acoperișul folosit este de tip șarpantă în două ape egale. Ferestrele și ușile se vor realiza din tamplarie din PVC (antracit) cu geam termoizolant.

Materiale folosite pentru fațade: tencuială decorativă albă, lemnul tratat și băiuit, tablă dublu clik gri.

#### **4.4.INTEGRAREA ȘI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCȚII ȘI AMORNIZAREA CU CELE EXISTENTE MENTINUTE:**

Nu sunt construcții existente.

#### **4.5.PRINCIPII DE INTERVENȚIE ASUPRA CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE:**

Terenul studiat este liber de construcții.

#### **4.6.MODALITĂȚI DE ORGANIZARE ȘI REZOLVARE A CIRCULAȚIEI CAROSABILE ȘI PIETONALE**

##### **Organizarea circulației pe domeniul public:**

Circulația principală se realizează pe bulevardul Încoronarii și bulevardul Ferdinand, artere ce fac legătura cu întreg orașul atât cu zona din Cetate cât și cu zona din Centru. Strada Emil Zola, este perpendiculară pe strada Izvorului, stradă modernizată ce conduce spre bulevardul Încoronarii.

Strada Emil Zola este de pământ, necesită modernizarea, aceasta este cu dublu sens și câte un trotuar de 1m pe ambele părți. Strada Podei trebuie materializată, aceasta fiind cu dublu sens, cu un trotuar de 1m în partea de vest, și unul de 1,80m în partea de est.

##### **Circulațiile carosabile și parcajele în interiorul incintei:**

În incintă se propune un parcaj pentru un autoturism.

#### **4.7.PRINCIPII ȘI MODALITĂȚI DE INTEGRARE ȘI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL ȘI DE ADAPTARE A SOLUȚIILOR DE ORGANIZARE A RELIEFULUI ZONEI:**

Se va păstra imaginea terenului în pantă, nu se va face sistematizarea terenului cu ziduri înalte de sprijin.

#### **4.8.CONDIȚII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONĂ PROTEJATĂ ȘI CONDIȚIONĂRI IMPUSE DE ACESTA:**

Nu este cazul.

#### **4.9.SOLUTII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICĂ ȘI DIMINUAREA POLUĂRII( după caz):**

Nu sunt suprafețe supuse unor riscuri naturale, în acest sens nu sunt prevăzute nici un fel de măsuri de reabilitare a terenurilor. Deșeurile menajere se vor depozita într-o pubelă conform normelor în vigoare și se vor indeparta periodic, în baza unui contract de servicii de salubritate cu o firmă abilitată în domeniu.

Apele pluviale se vor colecta într-un bazin de retenție amplasat în spatele lotului.

Apele uzate menajere provenite de la construcția propusă vor fi descarcate la rețeaua municipală de canalizare.

Atat în cadrul lucrărilor de construire a obiectivului cât și în faza de exploatare, nu sunt folosite sau depozitate materiale care să prezinte risc de poluare a solului. Materialele folosite în faza de construcție, considerate surse potențiale de poluare a solului, vor fi amplasate în locuri special amenajate pentru a evita chiar și poluările accidentale ale solului.

Funcțiunea propusă nu este generatoare de zgomot/vibrații și nu necesită planuri de acțiune speciale.

#### **4.10.PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE ÎN VECINĂTATEA AMPLASAMENTULUI( după caz):**

Nu este cazul.

#### **4.11.SOLUTII PENTRU REABILITAREA ȘI DEZVOLTAREA SPATIILOR VERZI AMENAJĂRI EXTERIOARE**

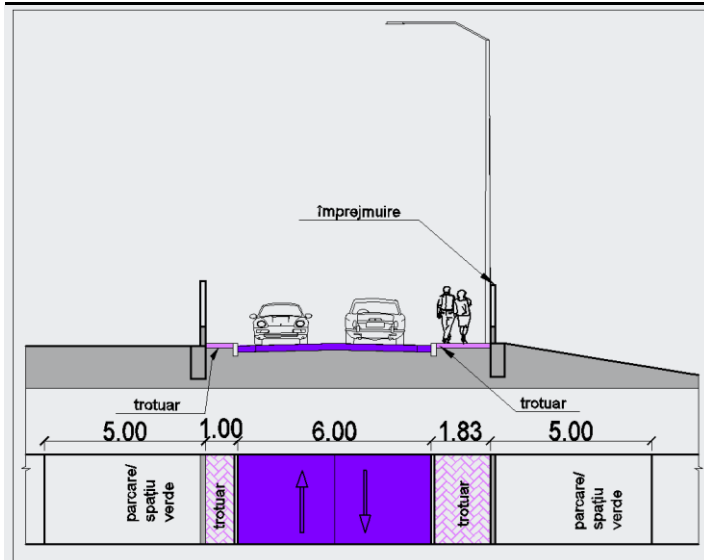
**Împrejmuirile:** - împrejmuirea spre stradă va avea înălțimea de maxim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.60m și o parte transparentă dublată cu gard viu. Poarta auto se va realiza de 4,0m în sistem culisant, iar poarta pietonală va fi de 1,0m.

Gardul spre limitele separative spre sud, nord și est va fi opac cu înălțimea de maxim 2.0 m.

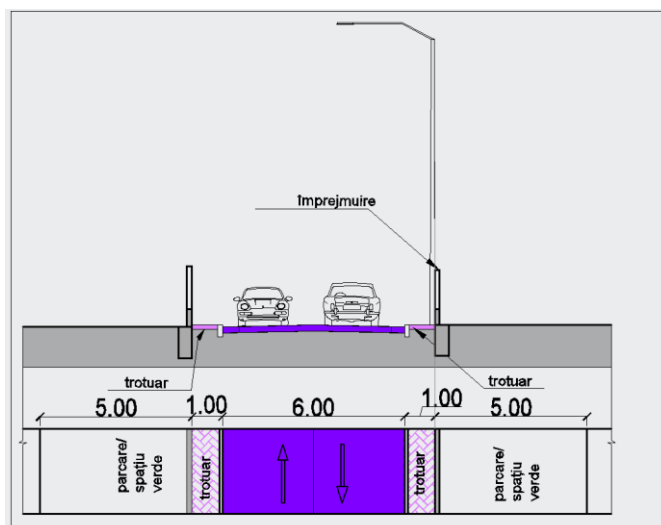
##### **Trotuare:**

Pe spațiul public circulația pietonală este realizată prin intermediul trotuarelor modernizate (realizate din dale de beton pe pat de nisip), iar în incintă se va realiza prin aleea pietonală propusă de la accesul principal în incintă, la construcția propusă.

#### **4.12.PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE:**



Profil str. Podei



Profil str. Emil Zola

#### **4.13.LUCRĂRI NECESARE DE SISTEMATIZARE VERTICALĂ:**

Se va păstra imaginea terenului în pantă, nu se va face sistematizarea terenului cu ziduri înalte de sprijin.

Se vor folosi preponderent taluzele pentru ruperile de pantă dintre aleea pietonală, pe care se vor insera mai multe pachete de trepte, ce fac trecerea de la cota de nivel a platformei pietonale de la accesul în locuință ±0,00 la cota de nivel a platformei de la cota demisolului. În colțul din sud-vest se va amenaja o platformă – parcare, la care sunt necesare ziduri de sprijin de înălțimi reduse maxim 1m.

#### **4.14.REGIMUL DE CONSTRUIRE**

Steren măsurată =397mp

Steren ce urmează a fi cedată pentru modernizare stradă= 62,65mp

Steren rezultată după cedare= 334,35mp

P.O.T. max= 40%

C.U.T. max= 1.2

Regim de înălțime - P+1+M

P.O.T. existent= 0%

C.U.T. existent=0,00

P.O.T. propus=25,6%

C.U.T. propus=0,44

Regim de înălțime propus=D+P

Hmax construcție propusă=5m

**Suprafață construită locuință propusă** Sc= 85,60 m<sup>2</sup>;

**Suprafață desfășurată locuință propusă** Sd= 147,60 m<sup>2</sup>;

#### **Amplasarea construcției pe lot:**

- la nord(proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice)- 1,05m ;
- la est(proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice)- 8,94m;
- la sud ( proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice)- 4,33m;
- la vest( stradă Emil Zola)- 5,50m;

#### **4.15. ASIGURAREA UTILITĂȚILOR(SURSE, REȚELE, RACORDURI):**

Infratructura pentru utilități constă în asigurarea tuturor utilităților la imobilul propus. Aceasta incintă va fi bransată la rețelele de apă- canal, gaze naturale și curent electric, urmând a se face extinderea rețelelor în incintă . Pozarea acestora se va face subteran.

Toate bransamentele pentru utilități (electricitate, apă, canal și gaze naturale) se vor face la limita de proprietate a imobilului deținut de același proprietare cu deschidere la strada Viilor. De la punctul de bransare se vor executa rețele de incintă până la parcela studiată întregul traseu desfășurându-se pe teren proprietate privată a inițiatorului PUD (CF 114721)

#### **Apa – canal:**

Alimentarea cu apa rece a obiectivului se va realiza de la rețeaua publică printr-un bransament cu cămin de apometru Dn40 amplasat la limita de proprietate a imobilului deținut de același proprietar cu deschidere la strada Viilor.

Se va realiza o rețea de canalizare pentru colectarea apelor uzate , ce se va deversa la rețeaua de canalizare. Rețeaua interioară de canalizare se va realiza din conducte PVC-KG, montate în umplutură, și conduse la rețeaua exterioară de canalizare.

**Încălzirea** – se va realiza printr-o centrală termică cu combustibil gazos, în regim centralizat, privat.

#### **Alimentarea cu energie electrică:**

De la punctul de bransare (strada Viilor) se va executa o rețea de incintă, cu cablu armat pozat subteran, dimensionat în funcție de puterea asigurată prin bransament și distanță.

#### **Alimentarea cu gaze naturale:**

De la punctul de bransare (strada Viilor) se va executa o rețea de incintă cu conductă din PE pozată subteran până la viitoarea locuință. Rețeaua internă se va executa din țevă de oțel conform reglementărilor în vigoare.

#### **Telecomunicații:**

De la punctul de bransare (strada Viilor) se va executa o rețea de incintă cu conductă din PE pozată subteran până la viitoarea locuință. Rețeaua internă se va executa din țevă de oțel conform reglementărilor în vigoare

#### **4.16.BILANȚ TERITORIAL, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT:**

BILANȚ TERITORIAL parcela studiată				
DENUMIRE	EXISTENT		PROPUȘ	
	suprafașă(m <sup>2</sup> )	%	suprafașă(m <sup>2</sup> )	%
LOCUIRE	0	0	133.74	33.69
TEREN ARABIL folosinșă actuală	397	100	0	0
TROTUAR	0	0	21.8	5.49
STRADA- carosabil	0	0	40.85	10.29
ZONA IMPLEMENTARE SPAȚII VERZI, ACCESE, ALEI, PARCAJE	0	0	200.61	50.53
TOTAL SUPRAFAȚĂ	397	100	397	100



BILANȚ TERITORIAL parcela studiată- MOBILARE				
DENUMIRE	EXISTENT		PROPUȘ	
	suprafașa(m <sup>2</sup> )	%	suprafașa(m <sup>2</sup> )	%
LOCUIȘĂ	0	0	85.6	21.56
TEREN ARABIL folosinșa actuală	397	100	0	0
TROTUAR	0	0	21.8	5.49
STRADA- carosabil	0	0	40.85	10.29
ALEE PIETONALĂ	0	0	56.25	14.17
PARCARE	0	0	24	6.05
SPAȘIU VERDE	0	0	168.5	42.44
TOTAL SUPRAFAȘĂ	397	100	397	100

## **5.CONCLUZII**

### **Consecintele realizării obiectivelor propuse:**

Obiectivul propus este realizarea unei locuinșe unifamiliale cu regimul de înălșime D+P.

Realizarea investișiei va continua tendinșa firescă de dezvoltare a zonei și va contribui pozitiv la creșterea calitativă a aspectului arhitectural și urbanistic al zonei.

### **Măsurile ce decurg în continuarea P.U.D.-ului:**

Se va păstra caracterul zonei. Beneficiarul va obșine autorizașia de construire conform prevederilor legale în vigoare.

### **Punctul de vedere al elaboratorului asupra solușiei:**

Solușia propusă nu afectează în vreun fel trăsăturile specifice ale zonei urbane din care face parte și va duce completarea fondului construit de locuinșe în zonă. Toate lucrările ce se vor realiza vor aduce doar beneficii zonei.

**Întocmit:**  
**SECRET ART SRL**  
**ARH. ANAMARIA ADRIANA MUNTEAN**