

## PROIECT NR. 5/ 2024

### PLAN URBANISTIC DE DETALIU

**Elaborare PUD: Construire locuință, împrejmuire si realizare bransamente utilități**  
*mun. Alba Iulia, str. Negrileasa, nr 32, jud. Alba, CF 110075*

#### **BENEFICIAR:**

Popa Andreea Elena,  
*mun. Alba Iulia, str Drăgășani, nr. 28, jud. Alba*

#### **PROIECTANT GENERAL:**

Birou de proiectare MKG DESIGN S.R.L.  
Alba Iulia, str. Călărașilor, nr 17

#### **Colectiv de elaborare:**

arh. Zsolt **Freund-Fleschin**

șef proiect

arh. Zsolt **Freund-Fleschin**

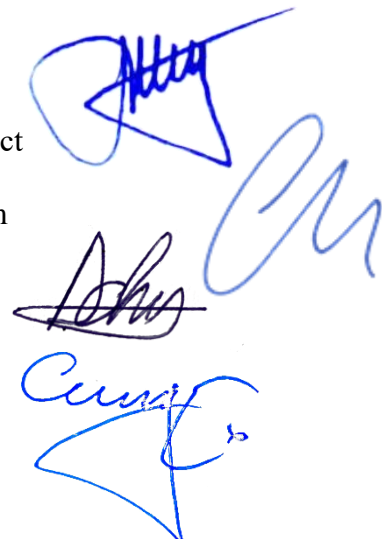
urbanism

arh. Karina **Man**

stag. urb. Almond Edgar David **Chismroie**

ing. Radu **Enache**

instalații



**BORDEROU****A. PIESE SCRISE**

1. Foaie de capăt
2. Borderou PUD
3. Memoriu justificativ
4. Anexe:
  - Certificat de urbanism
  - Extras CF
  - Studiu geotehnic
  - Plan topografic
  - Documentul de planificare a procesului de informare și consultare a publicului;
  - Raportul informării și consultării publicului;
  - Avize și acorduri conform certificat de urbanism

**B. PIESE DESENATE**

1. Plan încadrare în zonă	scara 1/10000	pl. U00
2. Situația existentă	scara 1/500	pl. U01
3. Reglementări urbanistice	scara 1/500	pl. U02
3. Reglementări edilitare	scara 1/500	pl. U03
4. Obiective de utilitate publică	scara 1/500	pl. U04
5. Posibilități de mobilare urbanistică	scara 1/500	pl. U05
6. Ilustrarea urbanistică a soluției propuse	scara 1/500	pl. U06

Șef proiect  
arh. Zsolt Freund-Fleschin



Întocmit,  
stag.urb. Chismorie Almond Edgar David



## MEMORIU JUSTIFICATIV

### **1. Introducere**

#### **a. Date de recunoaștere a documentației**

Denumirea lucrării:

**Elaborare PUD: Construire locuință, împrejmuire și realizare bransamente utilități,**  
*mun. Alba Iulia, str. Negrileasa, nr. 32, jud. Alba, CF 110075*

Beneficiar:

Popa Andreea Elena,  
*mun. Alba Iulia, str Drăgășani, nr. 28, jud. Alba*

Proiectantul general:

Birou de proiectare MKG DESIGN S.R.L.  
*Alba Iulia, str Călărașilor, nr 17*

Data elaborării documentației: decembrie 2024

#### **b. Obiectul lucrării**

*Solicitări ale temei program:*

##### 1. Denumirea lucrării:

**Elaborare PUD: Construire locuință, împrejmuire și realizare bransamente utilități în Municipiul Alba Iulia, str. Negrileasa, nr. 32, jud. Alba, CF 110075.**

##### 2. Obiectul lucrării:

Prin prezenta documentație se dorește reglementarea în vederea construirii unei locuințe individuale pe parcelă în U.T.R.-ul LM2, ce reprezintă subzona locuințelor individuale și semicolective cu P, P+1, P+1+M.

Documentația urmează să detalieze, pe baza reglementărilor P.U.G. și în corelare cu alte documentații de urbanism avizate și aprobate, condițiile de acces, racordarea la rețelele tehnico-edilitare, relațiile cu vecinătatea și circulația terenurilor pentru parcela pe care se solicită amplasarea obiectivului precum și aprofundarea din punct de vedere urbanistic, funcțional și estetic al centrului de tineret.

##### 3. Amplasament:

Imobilul pentru care este necesară elaborarea PUD-ului se afla în intravilanul Municipiului Alba Iulia, jud. Alba. Suprafața terenului este de 597mp, conform extras CF nr. 11075 și are ca vecini:

- pe latura de vest: domeniu public – Strada Negrileasa și proprietate persoană fizică sau juridică CF. nr. 110074 având funcțiunea de locuire.
- pe latura de sud: proprietate persoană fizică sau juridică CF. nr. 84501 având funcțiunea de locuire.
- pe latura de est: proprietate persoană fizică sau juridică CF. nr. 110076 având funcțiunea de locuire.
- pe latura de nord: proprietate persoană fizică sau juridică CF. nr. 95995 având funcțiunea de locuire.

#### **c. Surse documentare**

- Studiu geotehnic
- Ridicare topografică a imobilului studiat
- Extras de carte funciară: CF nr. 110075, Alba Iulia
- Certificat de urbanism nr. 1376 din 03.09.2024
- PUZ Modernizare străzi în zona de dezvoltare Alba Iulia (Micești - Bărbant) Reglementare urbanistică tramă stradală: Lot 1, Lot 2, Lot 3, aprobat prin HCL nr. 148 din 29.05.2020

## **2. Încadrarea în zona:**

### **2.1. Concluzii din documentații deja elaborate:**

Amplasamentul se află în Municipiul Alba Iulia, strada Negrileasa, nr. 32, *jud. Alba*.

Reglementările asupra terenului studiat sunt date în PUG-ul și RLU-ul aprobat, acesta făcând parte din U.T.R.-ul LM2 (subzona locuințelor individuale și semicolective cu P, P+1, P+1+M).

Terenul studiat, parcelă de rândul doi, este întabulat cu drept de suprafață pe o durată de 10 ani, până la data de 24.06.2034 către Popa Andreea-Elena. Investiția constă în construirea unei locuințe individuale cu regimul de înălțime P.

Accesul la terenul studiat se realizează din limita de vest, din strada de folosință locală Negrileasa (domeniu public primul segment de la sud, lângă strada Lupșa, respectiv proprietate privată CF 104833). Legătura cu centrul orașului se realizează prin străzile Lupșa și Calea Moșilor.

Regimul de aliniere a construcțiilor propuse se va stabili prin PUD și va lua în considerare o dezmembrare a suprafeței de acces (alee având lățimea de 3,50m) și crearea unui nou front de minim 12,00m, din cauza accesului cu dimensiuni reduse. Această retragere însă ține cont de poziționarea actuală a fondului construit pe parcele, în acest cartier.

Regimul de înălțime, precum și indicatorii P.O.T. și C.U.T. nu vor suferi nicio modificare față de limitele indicatorilor stabiliți de regulamentul local:

- Regim de înălțime P, din regim maxim P+1+M
- P.O.T. propus = 28,58 % (din POT maxim 40%)
- C.U.T. propus = 0,28 (din CUT maxim 1,2).

Imobilul dispune de posibilitatea bransării la toate utilitățile publice.

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

S-a elaborat concomitent cu P.U.D. studiul geotehnic aferent terenului studiat, care prevede condiții de teren favorabile investiției propuse prin condiții de fundare obișnuite.

## **3. Situația existentă:**

*Accesibilitatea la căile de comunicație:*

Imobilul aflat în proprietatea dlui Drașovean Florin Cornel și a dnei Drașovean Florina Elena, fiind întabulat drept de suprafață pentru beneficiar (Popa Andreea Elena) are acces carosabil și pietonal pe latura de vest, din Strada Negrileasa, domeniu public primul segment de la sud, lângă strada Lupșa, respectiv proprietate privată CF 104833

*Suprafața ocupată, limite și vecinătăți:*

Situl analizat are o suprafață de 597 mp, conform CF 110075.

Terenul se învecinează cu:

- la vest: strada Negrileasa CF 104833 și proprietate persoană fizică sau juridică CF. nr. 110074 având funcțiunea de locuire.
- la sud: proprietate persoană fizică sau juridică CF. nr. 84501 având funcțiunea de locuire.
- la est: proprietate persoană fizică sau juridică CF. nr. 110076 având funcțiunea de locuire.
- la nord: proprietate persoană fizică sau juridică CF. nr. 95995 având funcțiunea de locuire.

*Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere:*

În prezent terenul este liber de construcții.

*Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic:*

Parcelarul din proximitatea sitului analizat prezintă loturi cu forme regulate și parcele de rândul doi, asemenea celei studiate. La nordul lotului se află un parcelar de tip agricol cu fâșii de teren foarte lungi și înguste.



Arhitectura construcțiilor din zonă este caracterizată prin volumetrii contemporane, cu volume simple și acoperișuri cu șarpantă. Finisajele folosite nu conferă o unitate a limbajului arhitectural, iar paleta cromatică a construcțiilor este diversă

*Destinația clădirilor:*

Pe terenul analizat nu există construcții.

Obiectivul investiției are scopul de a detalia posibilitatea amplasării unei locuințe individuale cu regimul de înălțime P.

*Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate:*

Conform CF 110075, imobilul analizat este o proprietate privată (Drașovean Florin Cornel și Drașovean Florina Elena), având suprafața de 597 mp.

Terenul este intravilan și are categoria de folosință teren arabil.

*Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare:*

Adâncimea minima de fundare:  $D_f > -1.10$  m cu incastrarea fundatiei 0,20 m in terenul bun de fundare. Presiunea convențională : 300 Kpa

Pentru alte lățimi ale tălpii sau alte adâncimi de fundare , presiunea convențională va fi corectată în conformitate cu anexa mai sus amintită , punctele B.21 și B.2.2.

Săpăturile ce depășesc 2.00 m adâncime vor necesita sprijiniri de maluri

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

Pe terenul studiat nu sunt accidente de teren.

*Adâncimea apei subterane:*

Până la adâncimea de doi metri nu apare apa.

*Parametrii seismici caracteristici zonei:*

$a_g < 0,15g$  și  $T_c = 0,7$ sec

*Analiza fondului construit existent (înălțime, structura, stare etc.):*

Terenul aflat în proprietatea dlui Drașovean Florin Cornel și a dnei Drașovean Florina Elena, fiind întabulat drept de suprafață pentru beneficiar (Popa Andreea Elena) este lipsit de construcții.

În imediata apropiere a sitului analizat există alte construcții (locuințe) aflate într-o stare bună, având regimul de înălțime P+1/M și P. Structura acestora este în general mixtă, din cadre de beton armat și ziduri portante.

*Echiparea existentă:*

În proximitatea terenului există rețea de energie electrică, canalizare, apă și gaze naturale.

**4. Reglementari:**

*Obiectivele noi solicitate prin tema-program:*

Se dorește realizarea unei locuințe individuale desfășurată pe parter, integrându-se în indicatorii urbanistici specifici U.T.R.-ului LM2 (subzona locuințelor individuale și semicolective cu P, P+1, P+1+M.)

*Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor:*

Se va păstra funcțiunea dominantă a U.T.R.-ului LM2, aceea rezidențială, cu clădiri de tip urban, stabilit de documentația de urbanism: PUZ - Extinderea perimetrului intravilan - Calea Moșilor,

Municipiul Alba Iulia.

Retragerea construcțiilor față de aliniament va fi de minim 3,00m.

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale se va realiza cu o retragere de minim 5,00m pe latura de sud și 0,75m pe latura de nord. Față de limita posterioară a parcelei, retragerile vor fi de minim 3,00m.

Regimul de înălțime propus va fi de P (parter)

*Capacitatea, suprafață desfășurată:*

**CF 110075** Steren = 597,00 mp

Sc existent = Sd existent = 0mp

P.O.T. existent = 0,00 % C.U.T. propus = 0,0

**Sc. propus = 170,68 mp** **Sd. propus = 170,68 mp**

**P.O.T. propus = 28,58 %** (din POT maxim 40%)

**C.U.T. propus = 0,28** (din CUT maxim 1,2).

*Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe față de construcțiile existente, accese pietonale și auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor etc.):*

Accesul auto și pietonal, în spațiul analizat, se realizează de pe latura de vest, din strada Negruleasa, CF 104833.

Imobilul analizat facilitează accesul utilajelor de stingere a incendiului pe cel puțin două fațade, pe alei carosabile sau prin zone verzi.

Cea mai apropiată construcție față de locuința propusă, se află la mai mult de 7,00m

*Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute:*

Nu este cazul.

*Principii de intervenție asupra construcțiilor existente:*

Nu este cazul.

*Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale:*

Accesul în interiorul sitului analizat se va realizează printr-o arteră carosabilă de incintă din strada Negruleasa, cu lățimea de 3,50m, propusă pentru dezmembrare, în vederea creării unui front de minim 12,00m

Prin această arteră carosabilă se asigură accesul auto și pietonal în incintă.

*Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei:*

Terenul studiat nu prezintă nicio diferență de nivel semnificativă (sub 0,80m între diagonale), astfel nu este nevoie de o sistematizare verticală specială.

*Condiții de instituire a regimului de zona protejată și condiționări impuse de acesta:*

Nu este cazul.

*Soluții pentru reabilitarea ecologica 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.

*Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului (după caz):*

Nu este cazul.

*Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi:*

Parcela va fi ocupată în procent de minim 20% cu spații verzi, permeabile.

*Profiluri transversale caracteristice:*

Se vor prezenta în partea desenată, fiind preluate din documentația de urbanism în vigoare: *PUZ*  
- *Extinderea perimetrului intravilan - Calea Moșilor, Municipiul Alba Iulia.*

*Lucrări necesare de sistematizare verticala:*

Nu este cazul.

*Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenurilor):*

Clădirea propusă va menține toate condiționările urbanistice impuse prin PUZ-ul aprobat -  
*Extinderea perimetrului intravilan - Calea Moșilor, Municipiul Alba Iulia.* Pentru terenul studiat, se propune un regim de înălțime P, cu înălțimea maximă de 5,05m.

**Steren = 597,00 mp**

**Sc. propus = 170,68 mp**

**Sd. propus = 170,68 mp**

**P.O.T. propus = 28,58 % (din POT maxim 40%)**

*Coefficientul de utilizare a terenurilor:*

**C.U.T. propus = 0,28** (din CUT maxim 1,2).

*Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri):*

**Alimentare cu energie electrică:** - obiectivul se va bransa la rețeaua de pe Strada Negruleasa

**Alimentare cu apa:** - obiectivul se va racorda la rețeaua de pe Strada Negruleasa

**Canalizare:** - obiectivul se va racorda la rețeaua de pe Strada Negruleasa

**Alimentare cu gaze naturale:** - obiectivul se va racorda la rețeaua de pe Strada Negruleasa

*Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat (existent și propus):*

<b>BILANȚ TERITORIAL - reglementări detaliate</b>										
	DENUMIREA ZONEI	EXISTENT		PROPUS		COMPARAT IV		P.O.T. max	C.U.T. max	regim înălțime
		MP	%	MP	%	MP	%	%		MAX
	<i>suprafata analizata</i>	17203								
	<b>SUPRAFATA PROPRIETATE PRIVATA ANALIZATA</b>	<b>597,00</b>	<b>100,00%</b>	597,00	100,00%	0,00	0,00%			
	SUPRAFATA INTRAVILAN	597,00	100,00%	597,00	100,00%	0,00	0,00%			
<b>LM2</b>	<b>Subzona locuințelor individuale și semicolective cu P, P+1, P+1+M</b>	597,00	100,00%	479,00	80,23%	118,00	19,77%	40,00%	1,2	P, P+1, P+1+M
LM2c	<i>Subzona locuințelor individuale și semicolective - construcții</i>	0,00	0,00%	170,68	28,59%	170,68	28,59%	28,59%	0,28	P
LM2v	<i>Subzona locuințelor individuale și semicolective - spații verzi</i>	0,00	0,00%	215,01	36,02%	215,01	36,02%	-	-	-

LM2c ap	Subzona locuințelor individuale și semicolective - circulații pietonale	0,00	0,00%	54,31	9,10%	54,31	9,10%	-	-	-
LM2c ar	Subzona locuințelor individuale și semicolective - circulații auto și parcaje	0,00	0,00%	39,00	6,53%	39,00	6,53%	-	-	-
<b>Cr</b>	<b>Căi de comunicație rutieră</b>	0,00	0,00%	118,00	19,77%	118,00	19,77%	-	-	-

NOTĂ: Indicatorii POT și CUT se vor raporta la parcela care a generat PUD-ul (597,00mp)

### **5. Concluzii:**

*Consecințele realizării obiectivelor propuse:*

Acest proiect permite o utilizare eficientă a terenului, integrând construcția în specificul zonei, asigurând respectarea reglementărilor urbanistice în vigoare.

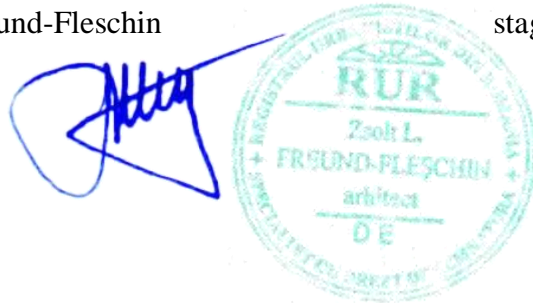
*Măsuri ce decurg în continuarea P.U.D.-lui:*

Beneficiarul va obține autorizația de construire conform prevederilor legale în vigoare.

*Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției:*

Obiectivul propus prin PUD, va ajuta la crearea unei locuințe integrate în contextul urbanistic, datorită tipologiei arhitecturale care se află într-o armonie cu vecinătățile. Soluția propune o utilizare eficientă a terenului, respectând reglementările urbanistice din zonă.

Șef proiect  
arh. Zsolt Freund-Fleschin



Întocmit,  
stag. urb. Chismorie Almond Edgar David

