

ARHIPROJECT ONE SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 37379745; J1/375/2017;
tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com;

PROIECT NR. 98/2025

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

**LOCUINTA INDIVIDUALA, ANEXE GOSPODARESTI, FILIGORIE,
IMPREJMUIRE SI RACORDARE UTILITATI**

Mun. Alba Iulia, str. Geamana, nr. 14, jud. Alba

BENEFICIARI: Bolog George Marius si Bolog Florina

PROIECTANT: SC ARHIPROJECT ONE SRL

Data: 2025

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 PLANSA REGLEMENTARI 1:500
- 3 PLANSA ECHIPARE EDILITARA 1:500
- 4 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR 1:500

Se anexeaza:

- CERTIFICAT URBANISM
- DOCUMENTATIE TOPOGRAFICA
- EXTRAS CF.



INTOCMIT
arh. MIREA IULIAN



MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

- Denumire proiect: **LOCUINTA INDIVIDUALA, ANEXE GOSPODARESTI - FILIGORIE, IMPREJMUIRE SI RACORDARE UTILITATI**
- Adresa obiectiv: **Mun. Alba Iulia, str. Geamana, nr. 14, jud. Alba**
- Proiect numar: **98/2025**
- Beneficiari: **Bolog George Marius si Bolog Florina**
- Proiectant de specialitate: **SC ARHIPROJECT ONE SRL**
- Data elaborarii: **2025**

1.2 OBIECTUL LUCRARIII

Prin tema de proiectare intocmita de catre beneficiar, se doreste construirea unei locuinte cu regim de inaltime P, anexe gospodaresti – filigorie, realizare imprejmuire, racordare la utilitati, 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 Bolog George Marius si Bolog Florina, **C.F. nr. 122599, nr. cadastral 122599, S parcela = 560,00 mp**, si se afla in intravilanul Mun. Alba Iulia, str. Geamana, nr. 14.

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 P, iar suprafata construită propusa la locuinta este de 141.45 mp, suprafata anexei este de 24.75 mp, suprafetele desfasurate sunt similare celor construite, in regimul de inaltime = parter.

Suprafata construita si desfasurata totala este de 166.20 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. Geamana, nr. 14.

Conform datelor preluate din PUG si CU, suprafata de teren 560,00 mp se afla in intravilan in UTR – LM2 - zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban – pe teren normal, P, P+1+M locuinte individuale in regim de construire insiruit, cuplat si izolat.

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

ARHIPROJECT ONE SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 37379745; J1/375/2017;
tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com;

Conform datelor preluate din documentatia topografica suprafata de teren (560 mp) are situare in zona de nord a mun. Alba Iulia cu acces din str. Geamana, care are un profil de 10.00 m. Reglementarea urbanistica a strazii Geamana un a fost urmata si de o reglementare juridica, in zona obiectivului.

Terenul studiat are categoria de folosinta: arabil intravilan.

Rețele in faza de functionare in zona (prezente in vecinatate, colt cu strada Vartop):

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

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. Geamana, nr. 14, Jud. Alba

3.1. ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATIE:

Accesul se face din str. Geamana, strada cu un profil stradal de 10.00 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 = 560.00 mp (categorie de folosinta – arabil in intravilan)

- limita proprietate nord - CF 98749 – proprietate privata, si CF fara actualizare in baza de date OCPI - proprietate privata
- limita proprietate est – proprietate privata CF fara actualizare in baza de date OCPI
- limita proprietate vest – Strada Geamana
- limita proprietate sud – proprietate privata CF 120766

3.3. SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUIE/LIBERE:

Suprafata libera = 560,00 mp. Pe terenul studiat nu exista constructii.

3.4. CARACTERUL ZONEI, ASPECT ARHITECTURAL URBANISTIC:

Locuințe individuale, 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 LM2 - zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban – pe teren normal, P, P+1+M locuinte individuale in regim de construire insiruit, cuplat si izolat.

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 proprietarilor Bolog George Marius, **C.F. nr. 122599, nr. cadastral 122599, S parcela = 560.00 mp**, si se afla in intravilanul Mun. Alba Iulia, str. Geamana, nr. 14.

Folosinta actuala a terenului: arabil.

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 evidentiata 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 $P_{conv} = 350\text{kPa}$.

Zona seismică conf. norm. P 100-1/2013, este 'F' ($K_s=0,10$; $T_c=0.7\text{sec.}$)

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

Nu s-au evidentiata 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 patcurs de la vest la est de localitatea Alba Iulia, drenand toate apele din regiune prin intermediul principalilor afluenta local permanente sau semipermanenti (torentiali).

In zona amplasamentului apele subterane, prezinta un spectru hidrodynamic mai capricios si se organizeaza ca acumulari freatice cu nivel liber, de 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 15.00-20.00 m la peste 300.00 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 $T_c=0.7\text{ sec.}$

3.11 ANALIZA FRONTULUI CONSTRUIT:

Constructii de locuit (locuinte individuale) asezate nestructurat pe anumite fronturi, si compact-structurat la strada Salciua sau front nord strada Vartop.

3.12 ECHIPARE EXISTENTA:

Rețele in faza de functionare in zona:

- Retea de energie electrica

- Retea de apa
- Retea de canalizare

4. REGLEMENTARI

4.1 . OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA:

Pe terenul liber de constructii, beneficiarul doreste edificarea unei locuinte cu regim de inaltime P, a unei filigorii P, realizarea de bransamente apa canal si curent, 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:

- dimensiuni de 18.80 m x 8.00 m, (12.48 x 44.80 teren)
- regim de inaltime: P
- 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 sau antracit.

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 = 2.20 m, H minim = 1.80 m din care soclu opac 0.30 m, posibil dublat de gard viu.

4.2 FUNCȚIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR

CONFORM P.U.G. MUN. ALBA IULIA

- UTR **LM2** - zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban – pe teren normal, P, P+1+M locuinte individuale in regim de construire insiruit, cuplat si izolat;
- regim de inaltime: P, P+1+M
- regim de construire: izolat, insiruit si cuplat
- functiuni principale: locuinte individuale.
- functiuni complementare: bucatari de vara, garaje, sere, piscine, chioscuri de gradina, pergole

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

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

Amplasarea fata de aliniament:

Locuinta se va amplasa retrasa fata de aliniament (limita de proprietate strada - VEST) cu min. **8.74 m. la strada Geamana – in aceeasi retragere fata de aliniament cu locuinta pozitionata la nord.**

ARHIPROJECT ONE SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 37379745; J1/375/2017;
tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com;

Retragerile obiectivelor fata de limitele laterale si posterioara a parcelei.

- limita de proprietate **Nord – min. 1.00 m**;
- limita de proprietate **Est – min. 17.00 m. -locuinta si minim 3m anexa.**
- 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.

Construciile 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: P

S construita = 141,45 mp,

S desfasurata = 141.45 mp

Pentru anexa:

Regim inaltime: P

S construita = 24,75 mp,

S desfasurata = 24.75 mp

S teren = 560.00 mp

Sc total = 166.20 mp

S alei = 162.35 mp

S spatii verzi = 231.45 mp

POT propus = 29.70 %,

POT max. adm. = 40%

CUT propus = 0.3,

CUT max. adm = 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; cu invelitoare tlgla ceramica/beton culori maro/antracit. Se interzice folosirea asbocimentului si a tablei stralucitoare pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.
- se vor utiliza finisaje de calitate
- constructiile anexe vizibile din spatiul public vor fi tratate arhitectural in aceiasi maniera precum constructiile principale si se vor integra compozitional in ansamblu.

Accesul:

- parcela este construibilă numai dacă dintr-o circulație publică sau privată 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 Geamana, printr-o alee pavată de min. 3.00 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 funcțiunilor 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.

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.

Amenajarea incintei va folosi caracteristicile terenului prin crearea unor alei de acces și poziționarea locuinței către limita de nord 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 firma care asigură gospodăria comună a municipiului.

Suprafața spațiilor verzi va fi de 231.45 mp din totalul terenului de 560.00 mp.

4.11 PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE ÎN VECINĂTATEA AMPLASAMENTULUI

Nu este cazul.

4.12 SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ȘI DEZVOLTAREA SPAȚIILOR VERZI

Suprafața spațiilor verzi va fi de 231.45 mp din totalul terenului de 560.00 mp.

Terenul liber de construcții/alei va fi înierbat și plantat cu arbori și arbusti ornamentali.

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fatadă;

Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă și de grădina cultivată vor fi înierbate și plantate cu un arbore sau pom fructifer la fiecare 50 mp.

4.13 PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Se pastreaza profilul stradal al strazii Geamana, prezentat in partea desena de 10.00 m, reglementat prin PUZ aprobat cu HCL nr.108/085 si HCL 148/2020.

4.14 LUCRARI NECESARE DE SISTEMATIZARE VERTICALA

SISTEMATIZARE:

Sistematizare verticala locuinta:

Cota ± 0.00 a locuintei va fi considerata cota $+0.48$ fata de CTS-ul propus in zona de intrare. Accesul din strada se va face prin intermediul unei alei cu panta 2%. Terenul in incinta este plat.

- 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 ŞI ÎNĂLŢIMEA CONSTRUCŢIILOR, PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENURILOR)

Locuinta propusa va fi construita in regim de construire izolat, avand regim de inaltime propus **P si H max. streasina = 4.00 m. de la CTN**

Inaltime maxima – din cota 0.00 = + 6.00 m

Inaltime maxima – masurata din CTN zona acces (N) = +6.50 m

ALINIAREA CONSTRUCŢIILOR:

Amplasarea fata de aliniament:

Locuinta se va amplasa retrasa fata de aliniament (limita de proprietate strada - VEST) cu min. **8.74 m. la strada Geamana – in aceeasi retragere fata de aliniament cu locuinta pozitionata la nord.**

Retragerile obiectivelor fata de limitele laterale si posterioara a parcelei.

- limita de proprietate Nord – min. **1.00 m**;
- limita de proprietate Est – min. **17.00 m**, locuinta si minim 3m anexa.
- limita de proprietate Sud – min. **3.00 m**.

Pentru locuinta individuala:

- Regim inaltime: P
- S construita = 141,45 mp,
- S desfasurata = 141.45 mp

Pentru anexa:

- Regim inaltime: P
- S construita = 24,75 mp,
- S desfasurata = 24.75 mp

POT propus = 29.68 %, 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 = **0.30**

ARHIPROJECT ONE SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 37379745; J1/375/2017;
tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com;

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

4.17 ASIGURAREA UTILITATILOR (SURSE, RELETE, RACORDURI)

Construcțiile vor funcționa cu următoarele utilități:

Rețele în funcțiune în vecinătate (30 m):

- Rețea de energie electrică
- Rețea alimentară cu apă
- Rețea canalizare
- Rețea alimentară cu gaz

4.18 BILANȚ TERITORIAL

nr. crt.	DENUMIREA SUPRAFETELOR	UM (mp)	%
1	Total suprafata studiata din care:	560.00	100%
2	Suprafata construita locuinta propusa	141.45	25.26%
3	Suprafata construita anexa propusa	24.75	4.42%
4	Suprafata desfasurata locuinta	141.14	-----
5	Suprafata construita totala	166.20	29.68%
5	Suprafata alei si platforme in incinta	162.35	29.00%
6	Zona verde	231.45	41.33%
7	P.O.T. prop	29.68	%
8	C.U.T. prop	0.30	-----
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 locuințe individuale cu regim de înălțime P, a unei anexe gospodărești, a împrejuririi, racordarea la utilități, studierea aleilor, parcuri, aliniamentelor laterale, față și spate și a POT și CUT.

Terenul pe care se dorește construirea locuinței propuse se află în proprietatea Bolog George Marius și Bolog Florina, **C.F. nr. 122599, nr. cadastral 122599, S parcela = 560 mp**, și se află în intravilanul Mun. Alba Iulia, str. Geamana, nr. 14.

- 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



ARHIPROJECT ONE SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 37379745; J1/375/2017;
tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com;

Tema de proiectare

Beneficiari: Bolog George Marius si Bolog Florina

Se doreste construirea unei locuinte individuale cu regim de inaltime P, a unei anexe gospodaresti, a imprejmuirii, racordarea la utilitati, studierea aleilor, parcare, 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 parcare circulatii auto si pietonale in incinta.

Intocmit:
Bolog George Marius si Bolog Florina