

S.C. BARBIERI PROIECT S.R.L.
Str. Traian , nr.17 A
510 109, Alba Iulia, jud. Alba
J01/567/2005
CUI 17574610

Tel/fax : (+40)258 811 500
Tel: (+40)744 633 713
E-MAIL: capitel_proiect@yahoo.com



PLAN URBANISTIC DE DETALIU (PUD)

ELABORARE PUD + DTAC LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ, ANEXE GOSPODĂREȘTI (GARAJ, FILIGORIE, PISCINĂ), ÎMPREJMUIRE ȘI RACORDARE LA UTILITĂȚI

MEMORIU GENERAL BENEFICIAR

PAVEL FRĂCEA DIANA MARIA

ADRESA AMPLASAMENT

Municipiul Alba Iulia, județul Alba, strada Christian Tell, nr. 2

PROIECTANT DE SPECIALITATE

Arh. MARIUS BARBIERI
Specialist cu drept de semnătură RUR

DENUMIRE PROIECT: LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ, ANEXE GOSPODĂREȘTI (GARAJ, FILIGORIE, PISCINĂ), ÎMPREJMUIRE ȘI RACORDARE LA UTILITĂȚI

NR. PROIECT: 7 / 2025

FAZA DE PROIECTARE: FAZA PUD + DTAC

SPECIALITATEA: URBANISM

AMPLASAMENT: Municipiul Alba Iulia, județul Alba, Str. Christian Tell, nr. 2

BENEFICIAR: PAVEL FRĂCEA DIANA MARIA
Alba Iulia, județul Alba, strada Ion Minulescu, nr. 3, sc. A, et. 3, ap.18

PROIECTANT DE SPECIALITATE: arh. MARIUS BARBIERI
Specialist cu drept de semnătură RUR

SEF PROIECT: arh. Marius Barbieri

URBANISM: arh. Marius Barbieri

ing. Gabriela Dumitrache

DESENAT: ing. Gabriela Dumitrache

BORDEROU PIESE SCRISE ȘI DESENATE

Cuprins

A. PIESE SCRISE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

1.2. Obiectul lucrării .

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații elaborate

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație

3.2. Suprafața ocupată, limite, vecinătăți

3.3. Suprafețe de teren construite, suprafețe de teren libere

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

3.5. Destinația clădirilor

3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate.

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare, accidente de teren, adâncimea apei subterane, parametri seismici caracteristici zonei.

3.8. Adâncimea apei subterane

3.9. Parametri seismici caracteristici zonei

3.10. Analiza fondului construit existent

3.11. Echiparea existentă

4. REGLEMENTĂRI

4.1. Obiective noi solicitate prin temă

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

4.3. Capacitate, suprafața desfășurată

4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi.

4.5. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

4.6. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural

4.7. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta

4.8. Soluții pentru reabilitare ecologică și dimensionarea poluării

4.9. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

4.10. Profiluri transversale specifice

4.11. Lucrări necesare de sistematizare verticală

4.12. Regimul de construire (aliniera și înălțimea construcțiilor , procentul de ocupare al terenului)

4.13. Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri).

5. Concluzii

6. Anexe

B PIESE DESENATE:

NR. CRT. DENUMIRE PLANȘA

SCARA

1. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	SC 1:5000 1
2. SITUAȚIA EXISTENTĂ	SC 1:500 2
3. REGLEMENTĂRI - SITUAȚIA PROPUȘĂ	SC 1:500 3
4. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	SC 1:500 4
5. ECHIPARE EDILITARĂ	SC 1:500 5

DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

A. PIESE SCRISE

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

Planul Urbanistic de Detaliu reprezintă documentația prin care se asigură condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a unuia sau mai multor obiective, pe o parcelă, în corelare cu funcțiunea predominantă și vecinătățile imediate. Documentația are caracter de reglementare specifică și se elaborează pentru aprofundarea prevederilor din Planul Urbanistic General, corelate cu condiționările din Certificatul de Urbanism.

Obiectul prezentului PLAN URBANISTIC DE DETALIU îl constituie studierea și stabilirea unor condiții urbanistice privind ELABORARE DTAC PENTRU LOCUINȚA INDIVIDUALĂ, ANEXE GOSPODĂREȘTI (GARAJ, FILIGORIE, PISCINĂ), ÎMPREJMUIRE ȘI RACORDARE LA UTILITĂȚI.

Documentația se elaborează în conformitate cu Legea nr. 350/1991 privind "Autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor", corelată cu HGR 525/1996, cu cadrul conținut elaborat de MLPAT cât și cu alte reglementări în materie de urbanism și amenajare a teritoriului. Prezentul PUD capătă, după aprobare, valoare juridică și se constituie în act de autoritate a administrației locale. Conform cadrului conținut cuprins în Ghidul privind metodologia de elaborare a P.U.D.-ului, indicativ 09-2000, documentația de față prezintă următoarele:

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumire proiect: ELABORARE PUD + DTAC – LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ, ANEXE GOSPODĂREȘTI (GARAJ, FILIGORIE, PISCINĂ), ÎMPREJMUIRE ȘI RACORDARE LA UTILITĂȚI

- Adresa obiectiv: Municipiul Alba Iulia, județul Alba, Str. Christian Tell, nr. 2
- Proiect număr: 7/2025
- Beneficiar: PAVEL FRĂCEA DIANA MARIA
- Proiectant: S.C BARBIERI PROIECT S.R.L
- Data elaborării: Februarie 2025

1.2 Obiectul lucrării

Prin tema de proiectare întocmită de către beneficiar se dorește:

DTAC PENTRU LOCUINȚA INDIVIDUALĂ, ANEXE GOSPODĂREȘTI (GARAJ, FILIGORIE, PISCINĂ), ÎMPREJMUIRE ȘI RACORDARE LA UTILITĂȚI.

Terenul este proprietatea privată a beneficiarilor Pavel-Frâncea Răzvan și soția Pavel-Frâncea Diana Maria, întabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu cumpărare, ca bun comun în regimul comunității legale de bunuri, dobândit prin Convenție, cotă actuală de 1/1, cota inițială 1/1, Carte Funciară nr. 122911 Alba Iulia, nr topo.122911, teren intravilan, liber de construcții în suprafață de 894 mp, având categoria de folosință „arabil”.

Destinația stabilită prin documentații de urbanism:

- UTR – L3 - PUZ_15 subzona locuințelor individuale (cuplate, înșiruite) cu regim de înălțime de maxim P+1 sau P+M niveluri, situate în afara ariilor protejate;

Beneficiarul dorește construirea unei locuințe individuale cu regim de înălțime de înălțime P+1E, anexe gospodărești (filigorie, garaj, piscină), împrejmuire și racordare la utilități.

În incintă se va realiza un sistem de circulații pietonale/carosabile și spații verzi care vor fi amenajate în interiorul incintei.

Accesul în incintă propus, se realizează prin intermediul aleii carosabile propuse cu acces direct din drumul public (strada Ana Ipătescu). Terenul are aliniament și din strada Christian Tell.

S-a efectuat o ridicare topografică pentru delimitarea terenului, a terenurilor învecinate și a accesului pe parcela.

În planșa Reglementări – Situația propusă (A2) sunt evidențiate construcțiile propuse, zonă verde, în limita perimetului contruibil, precum și interdicția de construire de 6.0 m față de aliniamentul loturilor.

Necesitatea și oportunitatea investiției

Oportunitatea întocmirii acestui Plan Urbanistic de Detaliu a fost determinată de intenția beneficiarului pe terenul aflat în discuție și prin urmare, de necesitatea studierii și reglementării posibilităților de amplasare a construcțiilor în teren. Regimul de înălțime propus pentru locuință este P+1E, suprafața construită este de 122.9mp, pentru garaj+filigorie – P, suprafața construită este de 92.65mp, iar piscina are suprafața de 22.0mp.

Se vor studia accese, circulații pietonale și auto în incintă, parări, etc.

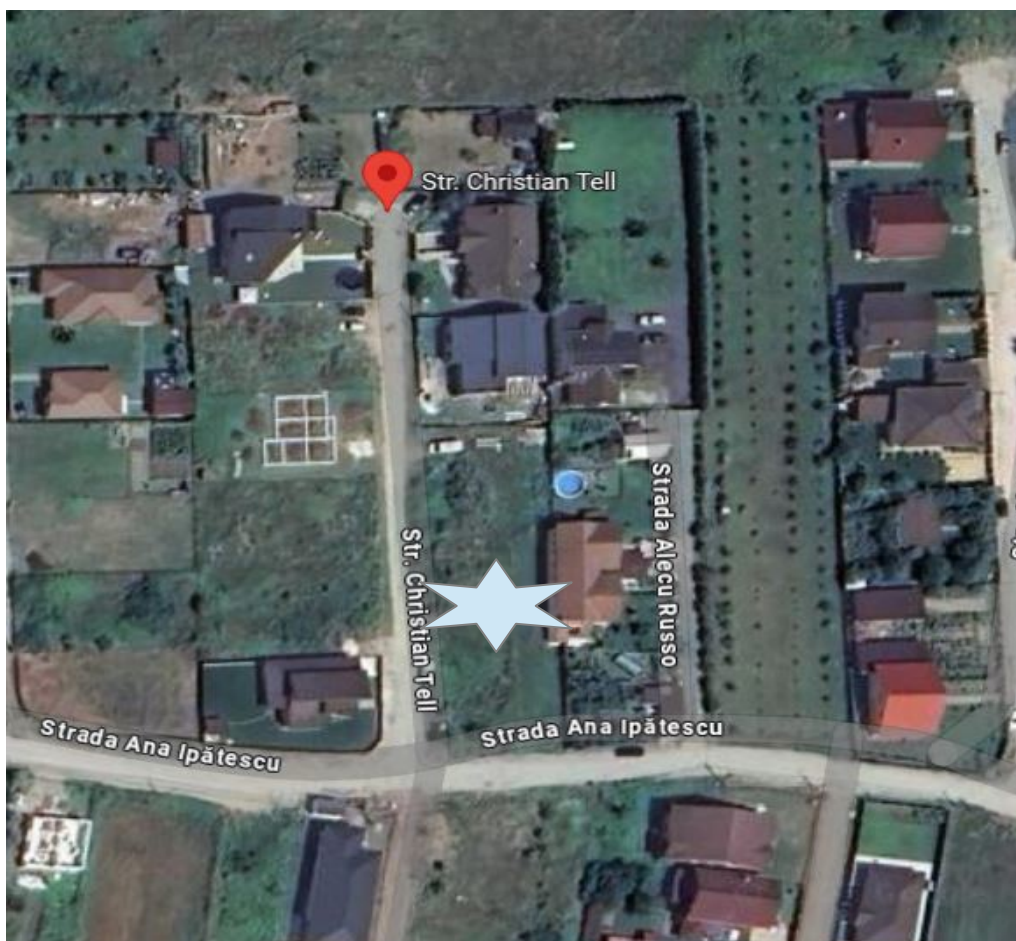
P.U.D. va elabora un regulament urbanistic care va fi respectat la elaborarea DTAC.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații elaborate

- Situarea obiectivului în cadrul localității, cu prezentarea caracteristicilor zonei/subzonei în care acesta este inclus

Conform planului de încadrare în zonă, se evidențiază poziția amplasamentului în intravilanul Municipiului Alba Iulia, județul Alba, strada Christian Tell, nr. 2, terenul fiind delimitat de strada Christian Tell și strada Ana Ipătescu, accesul direct propus făcându-se din strada Ana Ipătescu.



Prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate/aprobate anterior

- Conform PUG, terenul studiat se află situat în intravilan în UTR L3 - zona locuințelor individuale cu regim de înălțime de maxim P+1 sau P+M niveluri, în regim de construire cuplate și înșiruite înșiruit și cuplat, situate în afara ariilor protejate.

Conform datelor preluate din documentatia topografica suprafața de teren (894 mp) este situată în zona sudică a municipiului Alba Iulia, cu aliniament la strada Christian Tell și strada Ana Ipătescu.

Terenul studiat are categoria de folosinta: arabil.

Rețele cu utilități existente (la mai puțin de 30m) în zonă:

Rețea apă

Rețea canal

Rețea gaz

Energie electrica

La solicitarea Autorizației 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 (conform art. 22, lit. F, Legea 10/1995).

2.3. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD

Concomitent cu elaborarea documentației PUD pentru obiectivul descris, în zonă au fost elaborate alte documentații de urbanism: PUZ_15, L3 PUZ Sandru Marius Gabriel, Ponoran Dorin, Oancea Bujor, HCL nr. 446/12.2007, ART 8, motiv pentru care sunt necesare corelări cu cele avizate anterior.

Funcțiunea propusă se încadrează în reglementările prevăzute în PUG aprobate.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

AMPLASAMENT: municipiul Alba Iulia, județul Alba, strada Christian Tell, nr. 2.

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație

Regimul de aliniere a terenului - la strada Christian Tell și la strada Ana Ipătescu.

Accesul propus prin PUD se face din strada Ana Ipătescu cu un profil stradal de 20.35 m (drum modernizat), reglementat urbanistic prin PUZ aprobat cu HCL 446/12.2007 ART 8.

Parcela are acces și la strada Christian Tell, fiind o parcela de colt.

S-a efectuat o ridicare topografică pentru delimitarea terenului, a terenurilor învecinate și a accesului pe parcela.

3.2. Suprafața ocupată, limite, vecinătăți

Terenul studiat este liber de construcții și are o formă poligonală.

Vecinătăți:

- *limita proprietate la nord - proprietate privată (CF 86855) = 2.70m*
- *limita proprietate la sud - domeniul public (strada Ana Ipătescu) = 6.0m*
- *limita proprietate la est – proprietate privată (CF 84432, CF 80378) = 0.90m – 2.155*
- *limita proprietate la vest - domeniul public (strada Christian Tell) = 6.0m*

3.3. Suprafețe de teren construite/suprafețe de teren libere

Suprafața teren = 894mp. Terenul studiat este liber de construcții.

LOCUIȚA PROPUSĂ:

Suprafață construită – S = 122.90 mp

Suprafața desfășurată – S = 245.8 mp

Suprafața utilă – S = 190.55 mp

GARAJ + FILIGORIE PROPUSĂ:

Suprafață construită – S = 92.65 mp

Suprafața desfășurată – S = 92.65 mp

Suprafața utilă – S = 75.40 mp

PISCINĂ:

Suprafață – S = 22.00 mp

Teren liber de construcții S = 656.40 mp

POT maxim = 40% (conform PUG), POT propus = 26.57% (conform PUD)

CUT maxim = 0.8 (conform PUG), CUT propus = 0.40 (conform PUD)

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Zona cuprinsă în interiorul zonei studiate este definită ca o zonă predominant de locuințe individuale constituită din locuințe cu regim de înălțime P+1, P+M.

3.5. Destinația clădirilor admisă a clădirilor propuse în zona:

În zonă – locuințe individuale și anexele aferente.

3.6 TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR CU PRECIZAREA SUPRAFETELOR OCUPATE:

In zona: Predominant proprietate particulara a persoanelor fizice.

Parcela studiată:

Terenul este în proprietatea privată a beneficiarilor Pavel-Frâncea Răzvan și soția Pavel-Frâncea Diana Maria, întabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu cumpărare, ca bun comun în regimul comunității legale de bunuri, dobândit prin Convenție, cotă actuală de 1/1, cota inițială 1/1, Carte Funciară nr. 122911 Alba Iulia, nr topo.122911, teren intravilan, liber de construcții în suprafață de 894 mp, având categoria de folosință „arabil”.

Folosința actuală a terenului: arabil.

3.7 CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDITIILE DE FUNDARE:

Din punctul de vedere geomorfologiei amplsamentul propus se inscrie în zona de terasa superioara, bine individualizata pe malul drept al raul Mures, cu o dezvoltare larga de 1,5-2km, continuandu-se în partea de vest cu zona de racord a acesteia cu dealurile adiacente. Cu ocazia efectuării observațiilor directe pe teren se constata ca acesta este stabil, fara fenomene fizico-geologice majore (forme sau urme de alunecare) folosit actual drept curte imobil existent. Presiunea conventionala în grupa de baza pentru depozite deluviale constituite din (argila prafoasa cafenie plastic vartoasa este de $P_{conv} = 290\text{kPa}$. Zona seismică conf. norm. P 100-92, este ‘F’ ($K_s=0,10; T_c=0.7\text{sec.}$) Seismicitatea: Municipiul Alba Iulia se încadrează în zona seismică "F".

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

Nu s-au evidentiat în urma cercetarilor facute la fata locului.

3.9 ADANCIMEA APEI SUBTERANE:

Apa subterana sub forma de panza freatica captiva poate fi interceptata la adancimi variable de la cca 5.20 – 6.00 m în stratele detritice din zona de terasa superioara, avand o directie generala de curgere de la vest spre est.

3.10 PARAMETRII SEISMICI:

Conform normativului P100/2005, privind zonarea teritoriului, perimetrul cercetat se inscrie d.p.d.v. al valorilor de varf ale acceleratiei terenului cu valori $a_g = 0.10$ și $T_c=0.7$ sec.

3.11. Analiza fondului construit existent (înălțime, structură, stare etc)

Din punct de vedere a fondului construit, zona de locuințe din perimetrul studiat se identifica ca o zonă intens dezvoltată. În imediata vecinătate a parcelei studiate se află locuințe (P, P+1, P+M).

3.12. Echiparea edilitară existentă

Rețelele existente (la mai puțin de 30m) în zonă:

- *Rețea canal*
- *Rețea gaz*
- *Energie electrică*
- *Rețea apă*

Obiectivele propuse pot fi racordate la toate rețelele edilitate existente în zonă.

4. REGLEMENTĂRI

4.1.Obiective noi solicitate prin tema-program

Terenul studiat este liber de constructii și are categoria de folosinta arabil.

Prin tema de proiectare se dorește: construirea unei locuințe individuale cu regim de înălțime

de înălțime P+1E, filigorie și garaj (P), precum și o piscină, studiarea aleii de acces și a indicatorilor de urbanism POT și CUT.

La parter locuința va fi compartimentată astfel: Hol, cameră de zi, bucatărie, baie centrală termică și cămară.

Mansarda va fi compartimentată astfel: dormitor 1, dormitor 2, dormitor 3 + dressing + baie și o baie.

Anexa gospodărească va fi compartimentată astfel: garaj, filigorie, magazie și grup sanitar.

Construcția va avea: Funcțiunea propusă – locuință individuală cu înălțimea de P+1E

- dimensiuni de aproximativ 12.36 m x 11.36 m
 - regim de înălțime: P+1E
 - suprafața construită propusă – S= 122.9 mp
 - suprafața desfășurată propusă - S= 245.8 mp
 - suprafața utilă propusă – S= 190.55 mp
 - structura clădiri este din fundații continue din beton monolit, elevatii din beton slab armat, zidarie portanta din BCA, sarpanta din lemn, invelitoare din tigla ceramica.
- În incintă se vor amenaja aleii pietonale, carosabile și spații verzi.

Anexa gospodărească va avea: Funcțiunea propusă – filigorie + garaj propus cu înălțimea de P.

- dimensiuni de aproximativ 7.30 m x 12.73 m
- regim de înălțime: P
- suprafața construită propusă – S= 92.65 mp
- suprafața desfășurată propusă - S= 92.65 mp
- suprafața utilă propusă – S= 75.4 mp

Piscina

- dimensiuni de aproximativ 3.16 m x 5.16 m
- suprafața propusă – S= 22.00 mp

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

CONFORM P.U.G. MUNICIPIULUI ALBA IULIA

- UTR 1 – L3 - subzona locuințelor individuale și semicolective cu P, P+1 și P+1+M niveluri, situate în afara ariilor protejate;

Funcțiuni – PUZ_15 – UTR 1

- Loturile conțin o interdicție de construire – 6m față de aliniamentul loturilor.

Funcțiunea dominantă – locuirea.

Funcțiunile complementare: comerț, dotări publice de mică capacitate, anexe gospodărești.

- Anexe gospodărești – bucatărie de vară, garaje, sere, piscine, chioscuri de gradina, pergole.

Funcțional, obiectivul propus se încadrează în prevederile PUG aprobat cu HCL 157/29.04.2024, menționându-se utilizările permise, respectiv:

- locuințe individuale;
- regim de înălțime: P+1 sau P+M;
- POT max=40%.

Amplasarea față de aliniament:

- Construcția propusă se va amplasa retrasă față de limita de aliniament din partea vestică (strada Christian Tell) cu **6.0 m**, iar față de limita de aliniament din partea sudică (stada Ana Ipătescu) cu **6.0 m**.

Retragerile obiectivelor fata de limitele laterale si posterioara a parcelei

Locuința propusă:

- față de aliniament către **Vest** (strada Christian Tell) constructia este retrasă cu **6.0 m.**
- față de aliniament către **Sud** (strada Ana Ipătescu) constructia este retrasă cu **24.5 m.**
- față de limita de proprietate către **Nord** (proprietate privată – CF 86855) constructia este retrasă cu **2.7 m.**
- față de limita de proprietate către **Est** (proprietate privată – CF 80578, CF 84432) constructia este retrasă cu **2.155 m.**

Anexa gospodărească (filigorie + garaj) propusă:

- față de aliniament către **Vest** (strada Christian Tell) anexa este retrasă cu **14.50 m.**
- față de aliniament către **Sud** (strada Ana Ipătescu) anexa este retrasă cu **6.0 m.**
- față de limita de proprietate către **Nord** (proprietate privată – CF 86855) anexa este retrasă cu **25.45 m.**
- față de limita de proprietate către **Est** (proprietate privată – CF 80578, CF 84432) anexa este retrasă cu **0.90 -1.185 m.**

Piscina propusă:

- față de aliniament către **Vest** (strada Christian Tell) piscina este retrasă cu **6.0 m.**
- față de aliniament către **Sud** (strada Ana Ipătescu) piscina este retrasă cu **13.0 m.**
- față de limita de proprietate către **Nord** (proprietate privată – CF 86855) piscina este retrasă cu **22.4 m.**
- față de limita de proprietate către **Est** (proprietate privată – CF 80578, CF 84432) piscina este retrasă cu **22.65 m.**

Se vor respecta prevederile Codului Civil legate de vizibilitatea către parcelele vecine si de scurgerile pluviale in incinta parcelei.

Construcțiile care se vor executa pe parcela studiată vor respecta normele in vigoare:

- Cod Civil
- Reglementari sanitare privind sanatatea populatiei.
- Reglementari privind protectia mediului

4.3 Capacitate, suprafața desfășurată

Pentru LOCUINȚA propusă:

- Suprafata construită propusă - $S = 122.90\text{mp}$
- Suprafață desfășurată propusă – $S = 245.80\text{mp}$
- Suprafața utilă propusă – $S = 190.55\text{mp}$
- Regim de înălțime: P+1E

Pentru ANEXA GOSPODĂREASCĂ (FILIGORIE + GARAJ) propusă:

- Suprafata construită propusă - $S = 92.65\text{mp}$
- Suprafață desfășurată propusă – $S = 92.65\text{mp}$
- Suprafața utilă propusă – $S = 75.4\text{mp}$
- Regim de înălțime: P

Pentru PISCINA propusă:

- Suprafata propusă - $S = 22.00\text{mp}$

Bilantul teritorial propus - TOTAL

S teren= 894 mp (conform CF)

- suprafata construită totală – $S = 237.55\text{mp}$
- suprafata desfășurată totală - $S = 360.45\text{mp}$

INDICI TEHNICI DE UTILIZARE A TERENULUI PROPUȘ

POT propus= 26.57%, POT maxim adm.= 40% (conform PUG)

CUT propus= 0.40 , CUT maxim adm. = 0.8 (conform PUG)

AMENAJARE INCINTĂ:

- alei pietonale și auto din dale de beton vibropresate;

- spații verzi –amenajate, plantate cu flori, arbori și arbuști specifici zonei;

Accesul în incintă: se face din strada Ana Ipătescu.

Regimul de aliniere a terenului – la strada Christian Tell și la strada Ana Ipătescu.

4.4. PRINCIPII DE COMPOZIȚIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI (DISTANTE FATA DE CONSTRUCȚIILE EXISTENTE, ACCESE PIETONALE ȘI AUTO, ACCESE PENTRU UTILAJELE DE STINGERE A INCENDIILOR, ETC)

Obiectivul propus se va încadra în stilul zonei, neintrând în contradicție cu caracterul acesteia, prin respectarea următoarelor principii:

- limbajul arhitectural va fi contemporan, cu cromatică deschisă și accente în culori nesaturate.
- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș din materiale durabile; se interzice folosirea asbocimentului și a tablei stralucitoare pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.
- se vor utiliza finisaje de calitate - construcțiile anexe vizibile din spațiul public vor fi tratate arhitectural în aceeași manieră precum construcțiile principale și se vor integra compozițional în ansamblu.

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

Construcția propusă 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. Se interzice folosirea asbocimentului și a tablei stralucitoare 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.

4.7. MODALITĂȚI DE ORGANIZARE ȘI REZOLVARE A CIRCULAȚIEI CAROSABILE ȘI PIETONALE

Accesul auto și pietonal în incintă se va realiza prin intermediul aleii nou create cu acces direct din strada Ana Ipătescu. Terenul are aliniament și la strada Christian Tell.

4.8. PRINCIPII ȘI MODALITĂȚI 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.

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

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

4.10 SOLUȚII PENTRU REABILITARE ECOLOGICA ȘI DIMENSIONAREA POLUARI

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 275.60 mp din totalul terenului de 894.00 mp.

4.11 PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE ÎN VECINATATEA AMPLASAMENTULUI (după caz)

Nu este cazul.

4.12 SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ȘI DEZVOLTAREA SPAȚIILOR VERZI

Suprafața spațiilor verzi va fi de 275.60 mp din totalul terenului de 894.00 mp. Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă. 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 mențin reglementările aprobate prin documentația de urbanism PUZ_15, L3, HCL nr. 446/12.2007, ART 8.

4.14 LUCRARI NECESARE DE SISTEMATIZARE VERTICALA SISTEMATIZARE:

Sistematizare verticala locuință:

Cota ±0.00 a centrului va fi considerată cota +0.45 m față de CTS-ul propus intrarea principală și +0.15m față de CTS în zona de acces pe terasă aflată în spatele construcției.

Apele pluviale se vor scurge printr-o rigolă deschisă pe spațiu verde.

4.15 REGIMUL DE CONSTRUIRE (ALINIAREA ȘI ÎNALȚIMEA CONSTRUCȚIILOR, PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENURILOR)

Locuința propusă va fi construită în regim de construire izolat având regim de înălțime propus **P+1E și H max. 6.0m.**

Anexa gospodărească propusă va fi construită în regim de construire izolat având regim de înălțime propus **P și H max. 4.0m.**

ALINIAREA CONSTRUCȚIILOR

Amplasarea față de aliniament:

- Construcția propusă se va amplasa retrasă față de limita de aliniament din partea vestică (strada Christian Tell) cu **6.0 m**, iar față de limita de aliniament din partea sudică (stada Ana Ipătescu) cu **6.0 m**.

Retragerile obiectivelor față de limitele laterale și posterioara a parcelei

Locuința propusă:

- față de aliniament către **Vest** (strada Christian Tell) construcția este retrasă cu **6.0 m**.
- față de aliniament către **Sud** (strada Ana Ipătescu) construcția este retrasă cu **24.5 m**.
- față de limita de proprietate către **Nord** (proprietate privată – CF 86855) construcția este retrasă cu **2.7 m**.
- față de limita de proprietate către **Est** (proprietate privată – CF 80578, CF 84432) construcția este retrasă cu **2.155 m**.

Anexa gospodărească (filigorie + garaj) propusă:

- față de aliniament către **Vest** (strada Christian Tell) anexa este retrasă cu **14.50 m.**
- față de aliniament către **Sud** (strada Ana Ipătescu) anexa este retrasă cu **6.0 m.**
- față de limita de proprietate către **Nord** (proprietate privată – CF 86855) anexa este retrasă cu **25.45 m.**
- față de limita de proprietate către **Est** (proprietate privată – CF 80578, CF 84432) anexa este retrasă cu **0.90 -1.185 m.**

Piscina propusă:

- față de aliniament către **Vest** (strada Christian Tell) piscina este retrasă cu **6.0 m.**
- față de aliniament către **Sud** (strada Ana Ipătescu) piscina este retrasă cu **13.0 m.**
- față de limita de proprietate către **Nord** (proprietate privată – CF 86855) piscina este retrasă cu **22.4 m.**
- față de limita de proprietate către **Est** (proprietate privată – CF 80578, CF 84432) piscina este retrasă cu **22.65 m.**

ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

- Funcțiunea propusă: locuință individuală
- Regimul de înălțime: P+1E
- H streșină propunere = +6.00 m față de cota +0.00
- H coamă propunere = +8.32 m față de cota +0.00
- Funcțiunea propusă: anexă gospodărească
- Regimul de înălțime: P
- H streșină propunere = +3.20 m față de cota +0.00
- H coamă propunere = +5.13 m față de cota +0.00

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

POT propus= 26.57%

POT maxim adm.= 40% (conform PUG)

4.16 COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENURILOR

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. propus= **0.40**

CUT maxim = 0.8 (conform PUG)

4.17 ASIGURAREA UTILITATILOR (SURSE, REȚELE, RACORDURI)

În prezent zona dispune de următoarele utilități: rețea gaz, rețea apă (la mai puțin de 30 m).

La solicitarea Autorizației 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 (conform art. 22, lit. F, Legea 10/1995).

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va face prin racordarea la rețeaua de energie electrică existentă în zona. Rețeaua de alimentare cu energie electrică se va realiza conform unui proiect tehnic de specialitate. Viitorii beneficiari sunt obligați să se racordeze la rețeaua de alimentare cu energie electrică, toate cheltuielile de branșare fiind responsabilitatea lor.

Alimentare cu apa rece

Alimentarea cu apă se va rezolva în sistem centralizat prin racordarea la rețeaua de alimentare cu apă existentă în zonă.

Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va rezolva în sistem centralizat prin racordarea la rețeaua existentă în zona.

Canalizare/ ape uzate menajere

Canalizarea apelor uzate menajere se va rezolva în sistem centralizat prin extinderea rețelei de canalizare existentă în apropierea zonei studiate. Scurgerea apelor pluviale de pe suprafețele carosabile și de pe trotuare vor fi colectate de către rigole și vor fi deversate către spațiile verzi.

Construcțiile vor fi prevăzute cu sisteme de preluare a apelor pluviale, formate din jgheaburi și burlane, care le colectează și le conduc printr-un canal colector ce deversează în zona verde.

Salubritate

Colectarea deșeurilor menajere se va face de către firma de salubritate a Municipiului pe baza de contract.

4.18 BILANȚ TERITORIAL

Bilanț Teritorial Existent/Propus:

Bilanț teritorial	Existent mp	%	Propus mp	%
Total suprafață teren studiat	894		-	
Suprafața construită existentă	-	-		
Suprafața desfășurată existentă	-	-		
Suprafața construită propusă	-	-	237.55	
Suprafața desfășurată propusă			360.45	
Alee pietonală/carosabilă în incintă	-	-	380.8	
Spații verzi	-	-	275.6	
P.O.T existent				0.00%
P.O.T propus				26.57%
P.O.T max. adm.				40.00%
C.U.T existent				0
C.U.T propus				0.4
C.U.T max.				0.8

5. CONCLUZII

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

Realizarea noilor construcții va continua tendința firească de dezvoltare a zonei și va contribui pozitiv la creșterea calitativă a aspectului arhitectural urbanistic.

Soluția propusă nu afectează în niciun fel trăsăturile specifice ale zonei din care face parte și va duce la îmbunătățirea valorii fondului construit.

Toate lucrările ce se vor realiza vor aduce doar beneficii zonei.

Se respectă prevederile Codului Civil privind vizibilitatea la parcelele învecinate și scurgerea apelor pluviale se realizează în incinta proprie.

6. ANEXE

– Tema program

Întocmit:

ing. Gabriela Dumitrache



Șef proiect:

arh. Marius Barbieri



