



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth IIII, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 344/2022

PROIECT NR. 344/2022

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

ELABORARE DTAC - CONSTRUIRE COMPLEX PRIVAT PENTRU LOCUIRE DE VACANȚĂ, AGREMENT, SPORT ȘI SPAȚII VERZI COMPUS DIN: IMOBIL MIXT - LOCUINȚĂ DE VACANȚĂ, SĂLI DE SPORT / ANTRENAMENT, PISCINĂ INTERIOARĂ ȘI EXTERIOARĂ, JACUZZI, SAUNĂ, SALĂ MASAJ, SALA CRIOGENARE, SALĂ BILIARD, SALĂ EXPOZIȚIE, GARAJE AUTO, TERASE DESCHISE, SPAȚII TEHNICE ȘI ALTE SPAȚII CONEXE; AMENAJARE LOCURI DE JOACĂ, SPAȚII VERZI, ALEI AUTO ȘI PIETONALE, TERENURI DE SPORT, GRĂDINI URBANE AMENAJATE PEISAGER, OGLINZI DE APĂ; REALIZARE ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE ȘI ZIDURI DE SPRIJIN ÎN INCINTĂ

Mun. Alba Iulia, Str. Ion Mincu, Nr.81, jud. Alba

BENEFICIARI: OANCEA MIHAI, OANCEA LIANA

PROIECTANT: SC ARHIMAR PROIECT SRL

Data: OCTOMBRIE 2022

Exemplar nr. 1



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth IIIit, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 344/2022

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

A PIESE SCRISE

- 1 FOAIE DE CAPAT.
- 2 BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE.
- 3 MEMORIU GENERAL.
- 4 REGLEMENTARI
- 5 TEMA DE PROIECTARE
- 6 AVIZE SI ACORDURI

B PIESE DESENATE

- 0 PLAN DE INCADRARE IN LOCALITATE 1:5000
- 1 PLAN DE SITUATIE EXISTENT 1: 500
- 2 PLANSĂ REGLEMENTARI 1:500
- 3 PLANSĂ ECHIPARE EDILITARA 1:500
- 4 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR 1:500
- 5 CONCEPT PLAN SUBSOL PARTIAL 1:200
- 6 CONCEPT PLAN PARTER 1:200
- 7 CONCEPT PLAN ETAJ 1:200
- 8 PLANSĂ PREZENTARE PERSPECTIVE VOLUMETRICE

Se anexeaza :

- CERTIFICAT URBANISM
- DOCUMENTATIE TOPOGRAFICA
- EXTRAS CF.



INTOCMIT
arh. MIREA IULIAN



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth III, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 344/2022

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

- Denumire proiect: **ELABORARE DTAC - CONSTRUIRE COMPLEX PRIVAT PENTRU LOCUIRE DE VACANȚĂ, AGREMENT, SPORT ȘI SPAȚII VERZI COMPUS DIN: IMOBIL MIXT - LOCUINȚĂ DE VACANȚĂ, SĂLI DE SPORT / ANTRENAMENT, PISCINĂ INTERIOARĂ ȘI EXTERIOARĂ, JACUZZI, SAUNĂ, SALĂ MASAJ, SALA CRIOGENARE, SALĂ BILIARD, SALĂ EXPOZIȚIE, GARAJE AUTO, TERASE DESCHISE, SPAȚII TEHNICE ȘI ALTE SPAȚII CONEXE; AMENAJARE LOCURI DE JOACĂ, SPAȚII VERZI, ALEI AUTO ȘI PIETONALE, TERENURI DE SPORT, GRĂDINI URBANE AMENAJATE PEISAGER, OGLINZI DE APĂ; REALIZARE ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE ȘI ZIDURI DE SPRIJIN ÎN INCINTĂ**

- Adresa obiectiv:

INTRAVILAN, loc. ALBA IULIA , str. ION MINCU, nr. 81 jud. Alba

- Proiect numar: **344/2022**

- Beneficiar: **OANCEA MIHAI, OANCEA LIANA**

- Proiectant: **SC ARHIMAR PROIECT SRL**

- Data elaborarii: **OCTOMBRIE 2022**

1.2 OBIECTUL LUCRARIII

Prin tema de proiectare întocmită de către beneficiar, se dorește:

Construirea unui complex privat pentru locuire de vacanță, agrement, sport și spații verzi cu regim de înălțime Sp+P+E compus din: imobil mixt - locuință de vacanță, săli de sport / antrenament, piscină interioară și exterioară, jacuzzi, saună, sală masaj, sala criogenare, sală biliard, sală expoziție, garaje auto, terase deschise, spații tehnice și alte spații conexe; amenajare locuri de joacă, spații verzi, alei auto și pietonale, terenuri de sport, grădini urbane amenajate peisager, oglinzi de apă și realizarea împrejurii terenului, studierea aleilor, parcuri, aliniamentelor laterale, fata și spate și a POT și CUT.

Terenul pe care se dorește construirea complexului propus se afla în proprietatea Dl. **Oancea Mihai și a soției, Oancea Liana, C.F. nr. 117772, nr. cadastral 117772, S parcela = 6869mp**, și se afla în intravilanul Mun. Alba Iulia, str. Ion Mincu, Nr. 81.

NECESITATEA SI OPORTUNITATEA INVESTITIEI

Oportunitatea întocmirii acestui Plan Urbanistic de Detaliu a fost determinată de intenția beneficiarului de a construi un complex privat pentru locuire de vacanță, agrement și sport pe terenul aflat în discuție și prin urmare, de necesitatea studierii și reglementării posibilităților de amplasare ale acestuia în teren. Regimul de înălțime propus pentru complex este Sp+P+E, iar suprafața construită propusă va fi de 595.13 mp.

Se vor studia accese, circulații în incintă, parcuri, aliniamente laterale, etc

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



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth III, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba PR. NR. 344/2022

2. INCADRARE IN ZONA:

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE:

Mun. Alba Iulia, str. Ion Mincu, Nr.81.

Conform datelor preluate din PUG si CU, suprafata de teren 6869 mp se afla in intravilan in UTR – V3 ZONA SPATIILOR VERZI PENTRUAGREMENT SI SPORT

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

Conform datelor preluate din documentatia topografica suprafata de teren (6869 mp) are situare in zona de nord-vestica a mun. Alba Iulia la limita perimetrului intravilan existent cu acces din str. Ion Mincu care are un profil de 9.00 m si din strada aflata in partea de sud a terenului studiat care are un profil de 12.00m.

Terenul studiat are categoria de folosinta : arabil

Rețele propuse spre extindere aflate in faza de proiectare si executie in zona:

- Energie electrica
- Retea apa potabila si canalizare
- Retea gaz metan

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, ALBA IULIA, STR. Ion Mincu, NR.81, Jud. ALBA

3.1 ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATIE:

Accesul se face din str. Ion Mincu cu un profil stradal de 9.00 m (2 trotuare de cate 1,50 m si carosabil de 6,00 m), si din strada existenta aflata in partea de sud a terenului studiat cu un profil de 12.00m (2 trotuare de cate 1.00 m, zone verzi stradale de cate 1.00m si carosabil de 8.00m).

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 neregulata,

S teren liber = 6869mp (categorie de folosinta – arabil)

- limita proprietate nord (Pascu Elena)
- limita proprietate sud (Strada)
- limita proprietate vest (Giurca Mihaela - CF 114253)
- limita proprietate est (STR. Ion Mincu)

3.3 SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUITE/LIBERE:

Suprafata libera = 6869 mp. Pe terenul studiat nu exista constructii existente.



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth III, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba PR. NR. 344/2022

3.4 CARACTERUL ZONEI, ASPECT ARHITECTURAL URBANISTIC:

Zona spatiilor verzi pentru agrement si sport, iar in vecinatate se afla zona de locuinte individuale joase.

Aspect relativ nestructurat.

3.5 DESTINATIA CLADIRILOR:

In zona = agrement si sport si locuinte individuale joase si anexe aferente.

3.6 TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR CU PRECIZAREA SUPRAFETELOR OCUPATE:

In zona:

Predominant proprietate particulara a persoanelor fizice.

Parcela studiata:

Terenul apartine Dl. . **Oancea Mihai si a sotiei, Oancea Liana, C.F. nr. 117772, nr. cadastral 117772, S parcela = 6869mp** si se afla in intravilanul Mun. Alba Iulia, str. Ion Mincu, Nr. 81.

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 terasa superioara, bine individualizata cu o dezvoltare larga pe malul drept al raului Mures ce se continua spre vest cu zona de racord cu pantele reliefului colinar. Cu ocazia efectuarii observatiilor directe pe teren se constata ca acesta se prezinta in usoara panta fara denivelari fisico geologice majore(forme sau urme de alunecare).

Presiunea conventionala in grupa de baza pentru depozite deluviale constituite din (argila prafoasa cafenie plastic vartoasa este de $P_{conv} = 300kPa$.

Zona seismică conf. norm. P 100-92, este 'F'(Ks=0,10;Tc=0.7sec.)

Seismicitatea: Municipiul Alba Iulia se incadreaza in zona seismica "F".

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

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

3.9 ADANCIMEA APEI SUBTERANE:

Principalul curs de apa din zona este raul Mures care curge la est la vest de localitatea Alba Iulia drenand toate apele din regiune prin intermediul principalilor afluenta local permanente sau semipermanente (torentiali).

Apa subterana sub forma de panza freatica captiva poate fi interceptata la adancimi variable de la cca 6.50 - 7.00 m in stratele detritice grosiere de bolovanis cu pietris si nisip, avand o directie generala de curgere de la nord la sud.

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 $a_g = 0.10$ si $T_c = 0.7$ sec.



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba PR. NR. 344/2022

3.11 ANALIZA FRONTULUI CONSTRUIT:

Constructii de locuit (locuinte individuale) asezate nestructurat si zone verzi sport si agrement.

3.12 ECHIPARE EXISTENTA:

Toate retelele edilitare se afla la aproximativ 200 m de la amplasamentul studiat, ele se vor extinde pana la amplasamentul studiat.

Retele propuse spre extindere aflate in faza de proiectare si executie in zona:

- Energie electrica
- Retea apa potabila si canalizare
- Retea gaz metan

4. REGLEMENTARI

4.1 OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA :

Pe terenul liber de constructii, beneficiarul doreste edificarea unui complex privat pentru locuire de vacanță, agrement, sport și spații verzi cu regim de inaltime Sp+P+E compus din: imobil mixt - locuință de vacanță, săli de sport / antrenament, piscină interioară și exterioară, jacuzzi, saună, sală masaj, sala criogenare, sală biliard, sală expoziție, garaje auto, terase deschise, spații tehnice și alte spații conexe; amenajare locuri de joacă, spații verzi, alei auto și pietonale, terenuri de sport, grădini urbane amenajate peisager, oglinzi de apă.

Obiectivul principal al prezentului PUD este reglementarea privind amplasarea noului imobil in teren fata de limite laterale, limita spate si retragere strada.

Complexul propus va avea:

- a. dimensiuni de 31.50 m x 18.95 m,
- b. regim de inaltime: Sp+P+E
- c. structura in cadre de beton armat. Pereti exteriori perimetrali beton armat. Fundatii izolate, cu elevatii beton armat. Plansee tip Dala beton armat peste subsol si peste parter. Planseu simplu beton armat pe sol. Planseu metalic, grinzi IPE, dispuse transversal peste etaj. Invelitoare terasa necirculabila, avand structura metalica, tabla cutata, si finisaj membrana bituminoasa hidroizolanta. Atice structura metalica cu inchideri tabla prevopsita la partea superioara.

Imprejmuirea tip 1 - la strada propusa va avea o lungime de **213 m** si se 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 $H_{min} = 1.50$ m si $H_{max} = 2,20$ m înălțime din care soclul opac de $h_{max} = 0.40$ m și poate fi dublat de gard viu;

Imprejmuirea tip 2 - limitele laterale si spate va avea o lungime de **150.64 m** si se executa pe terenul propriu, cu stalpii pe terenul propriu si cu scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu.

Gardul spre limitele laterale si spate, va avea $H_{max} = 2,50$ m, si va putea fi opac sau transparent cu soclu opac si dublura de gard viu.

4.2 FUNCȚIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR

CONFORM P.U.G. MUN. ALBA IULIA

- UTR – V3 ZONA SPATIILOR VERZI PENTRUAGREMENT SI SPORT
functiuni principale:



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth III, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 344/2022

– include baze sportive, terenuri de sport de regula pentru sportul de masa, centre de agrement.

- sunt admise construcții și instalații specifice conform proiectelor avizate; locuri de joaca pentru copii; spații verzi amenajate; alei, amenajări odihnă, mobilier urban; parcaje la sol;

- funcțiuni complementare compatibile zonei

Se pot amplasa in urma detalierii reglementarilor prin PUD:

-săli de sport, bazine de înot, săli de antrenament, săli de întreținere și recuperare fizică;

-cabinete de medicină sportivă și fizioterapie

-terenuri de sport, patinoare în aer liber;

-vestiare, anexe administrative;

-spații verzi amenajate;

-pocicărie, bowling, biliard, parcuri de distracție, cluburi – în general; -se admit spații comerciale și servicii conexe (desfacerea de simboluri și echipamente sportive, de alimente și băuturi nealcoolice, închiriere de echipament sportiv etc.);

-se admit spații pentru alimentație publică pentru maxim 10% din vizitatori/utilizatorii funcțiunii de baza;

-locuinte de vacanta si spatii de cazare –motel- in procent de maxim 10% din suprafata construibila pentru celelalte funcțiuni

Conform RLU al PUZ aprobat cu HCL 195/2013, locuintele de vacanta si alte spatii de cazare vor ocupa maxim 10% din suprafata construibila pentru celelalte funcțiuni.

Amplasarea fata de aliniament :

- Complexul privat se va amplasa retras fata de aliniament (limita de proprietate strada) cu **10.95 m**, retragerea minima va fi de **5.00m** fata de limita de proprietate la strada.

Retragerile obiectivelor fata de limitele laterale si posterioara a parcelei.

Complexul privat:

- fata de limita de proprietate catre **Vest (Giurca Mihaela - CF 114253)** limita laterala constructia este retrasa cu **70.95 m**, retragerea minima va fi de **3.00m** fata de limita de proprietate.
 - fata de limita de proprietate catre **Est (Str. Ion Mincu)** constructia este retrasa cu **5.00 m**.
 - fata de limita posterioara catre **nord (Pascu Elena)** constructia este retrasa cu minim **8.00 m**, retragerea minima va fi de **3.00m** fata de limita de proprietate.

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



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth III, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba **PR. NR. 344/2022**

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

- Cod Civil
- Reglementări sanitare privind sănătatea populației.
- Reglementări privind protecția mediului

4.3 CAPACITATE, SUPRAFAȚA DESFAȘURATA

Pentru complex privat :

S construită = 595.13 mp, S desfășurată = 1793.77 mp

POT propus = 8.66 %, POT max. adm. = 25%
CUT propus = 0.26, CUT max. adm = 0.5

4.4 PRINCIPII DE COMPOZIȚIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI (DISTANȚE FATA DE CONSTRUCȚIILE EXISTENTE, ACCESE PIETONALE SI 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.

Accesul :

Accesul la complexul privat pentru locuire de vacanță, agrement și sport se va face din strada Ion Mincu și din strada aflată în partea de sud a terenului studiat atât pietonal cât și auto prin intermediul platformelor și aleilor propuse conf. Plansa nr.2 Reglementari.

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



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth III, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba **PR. NR. 344/2022**

exprimarea functiunilor interioare in aspectul exterior. Constructiile anexe vizibile din spatiul public vor fi tratate arhitectural in aceiasi maniera precum constructiile principale si se vor integra compozitional in ansamblu. Se interzice folosirea asbocimentului si a tablei stralucitoare pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor, finisajelor in culori saturate, nearmonizate cu cele ale cladirilor invecinate.

4.6 PRINCIPII DE INTERVENȚIE ASUPRA CLADIRILOR EXISTENTE

Nu este cazul aplicarii unor principii deoarece pe amplasamentul studiat nu exista constructii existente.

4.7 MODALITAȚI DE ORGANIZARE ȘI REZOLVARE A CIRCULAȚIEI CAROSABILE ȘI PIETONALE

Accesul pietonal si cel carosabil se va asigura separat direct atat din strada Ion Mincu cat si din strada existente in partea de sud a terenului studiat. Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei in afara circulatiilor publice. Suprafata platformelor, aleilor auto si pietonale este de 1593.14 mp conf. Plansa nr. 2 Reglementari .

4.8 PRINCIPII ȘI MODALITAȚI DE INTEGRARE ȘI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL SI DE ADAPTARE A SOLUTIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI

Terenul studiat se afla intr-o zona de versant cu panta de la sud la nord.

Amenajarea incintei va folosi caracteristicile terenului prin crearea unor alei de acces si pozitionarea Complexului catre limita de nord-est a terenului.

4.9 CONDIȚII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONA PROTEJATA ȘI CONDIȚIONARI IMPUSE DE ACESTA

Nu este cazul, terenul studiat nu se afla in zina protejata.

4.10 SOLUȚII PENTRU REABILITARE ECOLOGICA ȘI DIMENSIONAREA POLUARII

Activitatile propuse a se desfasura pe parcela, nu sunt producatoare de substante poluante. Deseurile menajere se vor depozita pe o platforma special amenajata conform normelor in vigoare si se vor indeparta periodic, in baza unui contract de servicii de salubritate cu o firma abilitata in domeniu.

Suprafata spatiilor verzi va fi de 2332.92 mp din totalul terenului de 6869.00 mp.

Pe terenurile in panta se recomanda plantarea limitelor de proprietate cu specii locale de arbori sau de pomi fructiferi care prin forma radacinilor favorizeaza stabilizarea versantilor.

Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;

Spatiile neconstruite si neocupate de accese, trotuare de garda si de gradina cultivata



vor fi inierbate si plantate cu un arbore sau pom fructifer la fiecare 50 mp.

4.11 PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE IN VECINATATEA AMPLASAMENTULUI

Nu este cazul .

4.12 SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ȘI DEZVOLTAREA SPATIILOR VERZI

Suprafata spatiilor verzi va fi de 2332.92 mp din totalul terenului de 6869.00 mp.

Pe terenurile in panta se recomanda plantarea limitelor de proprietate cu specii locale de arbori sau de pomi fructiferi care prin forma radacinilor favorizeaza stabilizarea versantilor.

Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;

Spatiile neconstruite si neocupate de accese, trotuare de garda si de gradina cultivata vor fi inierbate si plantate cu un arbore sau pom fructifer la fiecare 50 mp.

Se vor asigura plantatii inalte pe aleile principale si la limita exterioara a incintei.

4.13 PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Se pastreaza profilul stradal al strazii Ion Mincu si a strazii existente aflata in partea de sud a terenului studiat, prezentate in partea desenata de 9.00m si respectiv 12.00m.

4.14 LUCRARI NECESARE DE SISTEMATIZARE VERTICALA

- SISTEMATIZARE:

Sistematie verticala complex privat pentru locuire de vacanță, agrement, sport:

- Cota ± 0.00 (372.50 - cota absoluta) a obiectivului propus va fi considerata cota +0.15 fata de CTS-ul propus in zona accesului principal.
- Se va proceda la o sistematie locala pentru amenajarea platformei partiale.
- Apele pluviale se vor scurge printr-o rigola deschisa pe spatiu verde.

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

Complexul propus va fi construit in regim de construire izolat avand regim de inaltime propus **Sp+P+E** si **H max. = 7.45 m** (de la CTS in dreptul intarii principale).

- ALINIAREA CONSTRUCȚIILOR :

Amplasarea fata de aliniament :

- Complexul privat se va amplasa retras fata de aliniament (limita de proprietate strada) cu **10.95 m**, retragerea minima va fi de **5.00m** fata de limita de proprietate la



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
tel. 0723673130; e-mail mirea_julian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba PR. NR. 344/2022

strada.

Retragerile obiectivelor fata de limitele laterale si posterioara a parcelei.

Complexul privat:

- fata de limita de proprietate catre Vest (Giurca Mihaela - CF 114253) limita laterala constructia este retrasa cu 70.95 m, retragerea minima va fi de 3.00m fata de limita de proprietate.
 - fata de limita de proprietate catre Est (Str. Ion Mincu) constructia este retrasa cu 5.00 m.
 - fata de limita posterioara catre nord (Pascu Elena) constructia este retrasa cu minim 8.00 m, retragerea minima va fi de 3.00m fata de limita de proprietate.

S construita = 595.13 mp, S desfasurata = 1793.77 mp

POT propus = 8.66 %, POT max. adm. = 25%
CUT propus = 0.26, CUT max. adm = 0.5

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 = 0.26

Conform Certificatului de Urbanism limita maxima a C.U.T. este de 0.5

4.17 ASIGURAREA UTILITATILOR(SURSE, REELE, RACORDURI)

Toate retelele edilitare se afla la aproximativ 200 m de la amplasamentul studiat, ele se vor extinde pana la amplasamentul studiat, (Rețele propuse spre extindere se afla in faza de proiectare si executie).

Complexul privat propus va functiona cu urmatoarele utilitati:

- Energie electrica
- Retea apa potabila si canalizare
- Retea gaz metan

4.18 BILANȚ TERITORIAL

nr. crt.	DENUMIREA SUPRAFETELOR	UM (mp)	%
1	Total suprafata studziata din care:	6869	100
2	Suprafata teren propus pentru dezvoltare strazi	1115.54	16.24
3	Suprafata construita complex	595.13	8.66
4	Suprafata desfasurata complex	1793.77	-
5	Suprafata terase acoperite	118.25	1.72
6	Suprafata terase neacoperite	240.53	3.50
7	Suprafata teren de tenis	668.90	9.73
8	Suprafata piscine propuse	68.48	1.00
9	Suprafata oglinda de apa	136.85	2.00

**ARHIMAR PROIECT SRL**

Alba Iulia, str. Nazareth IIIit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 344/2022

10	Suprafata alei si platforme in incinta	1593.14	23.19
11	Zona verde	2332.92	33.96
12	P.O.T. prop	-----	8.66%
13	C.U.T. prop	-----	0.26
14	P.O.T. max. adm.	-----	25.00%
15	C.U.T. max. adm.	-----	0.5

5. CONCLUZII

Obiectivele propuse spre realizare sunt:

Construirea unui complex privat pentru locuire de vacanță, agrement, sport și spații verzi cu regim de înălțime Sp+P+E compus din: imobil mixt - locuință de vacanță, săli de sport / antrenament, piscină interioară și exterioară, jacuzzi, saună, sală masaj, sala criogenare, sală biliard, sală expoziție, garaje auto, terase deschise, spații tehnice și alte spații conexe; amenajare locuri de joacă, spații verzi, alei auto și pietonale, terenuri de sport, grădini urbane amenajate peisager, oglinzi de apă și realizarea imprejuririi terenului, studierea aleilor, parcuri, aliniamentelor laterale, fata și spate și a POT și CUT.

Terenul pe care se dorește construirea complexului propus se afla în proprietatea Dl.

Oancea Mihai și a soției, Oancea Liana, C.F. nr. 117772, nr. cadastral 117772, S parcela = 6869mp, și se afla în intravilanul Mun. Alba Iulia, str. Ion Mincu, Nr. 81.

Construcția nou propusă va fi realizată pe o structură în cadre de beton armat. Pereti exteriori perimetrali beton armat. Fundatii izolate, cu elevatii beton armat. Plansee tip Dala beton armat peste subsol și peste parter. Planseu simplu beton armat pe sol. Planseu metalic, grinzi IPE, dispuse transversal peste etaj. Invelitoare terasa necirculabila, avand structura metalica, tabla cutata, si finisaj membrana bituminoasa hidroizolanta. Atice structura metalica cu inchideri tabla prevopsita la partea superioara.

Respecta prevederile Cod Civil privind vizibilitatea la parcelele invecinate și pluvialele în incinta

- Nu constituie factor poluant.

Intocmit:
ARH. IULIAN MIREA





ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth III, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 344/2022

Tema de proiectare

Beneficiar: OANCEA MIHAI

Se dorește construirea unui complex privat pentru locuire de vacanță, agrement, sport și spații verzi cu regim de înălțime Sp+P+E compus din: imobil mixt - locuință de vacanță, săli de sport / antrenament, piscină interioară și exterioară, jacuzzi, saună, sală masaj, sala criogenare, sală biliard, sală expoziție, garaje auto, terase deschise, spații tehnice și alte spații conexe; amenajare locuri de joacă, spații verzi, alei auto și pietonale, terenuri de sport, grădini urbane amenajate peisager, oglinzi de apă și realizarea împrejurii terenului, studierea aleilor, parcuri, aliniamentelor laterale, fata si spate si a POT si CUT.

Construcția nou propusă va fi realizată pe o structură în cadre de beton armat. Pereti exteriori perimetrali beton armat. Fundații izolate, cu elevații beton armat. Planșee tip Dala beton armat peste subsol și peste parter. Planșeu simplu beton armat pe sol. Planșeu metalic, grinzi IPE, dispuse transversal peste etaj. Invelitoare terasa necirculabilă, având structura metalică, tablă cutată, și finisaj membrana bituminoasă hidroizolantă. Atice structura metalică cu închideri tablă prevopsită la partea superioară.

De asemenea se vor realiza parcuri circulații auto și pietonale în incintă.

Intocmit: **OANCEA MIHAI**