



## PLAN URBANISTIC DE DETALIU

( Memoriu Tehnic )

**PROIECT:** **ELABORARE PUD pentru  
CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA SI IMPREJMUIRE**

**ADRESA:** Str. Primaverii (Str. Rubin Patitia), Nr. 27, Loc. Alba-Iulia,  
Jud. Alba

**BENEFICIAR:** **GALAMBFALVI KAROLY si GALAMBFALVI CRISTINA**

**NUMAR PROIECT:** 1531 / 2023

**PROIECTANT:** BIROUL DE PROIECTARE STRAJAN S.R.L.

### COLECTIV DE ELABORARE :

Specialist M.C.C.: arh. Stelian FLESCHEAN

Arhitectura si Urbanism : arh. Ioan STRAJAN  
arh. Vlad STRAJAN  
ing. Ana-Maria HEBEDEAN

Instalatii: ing. Radu ENACHE  
S.C.DELTA DESIGN  
EXPERIENCE S.R.L.

Project Manager: ing. Ioan GHEORGHESCU



## BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

### PIESE SCRISE

1. FOAIE DE CAPAT SI SEMNATURI
2. BORDEROU DE PIESE SCRISE
3. MEMORIU DE PREZENTARE

### PIESE DESENATE

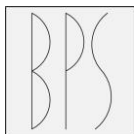
1. PLAN DE INCADRARE IN TERITORIU	SC ---	U.00
2. PLAN DE SITUATIE EXISTENT	SC. 1: 200	U.01
3. PLAN DE SITUATIE PROPU	SC. 1: 200	U.02
4. PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE	SC. 1: 200	U.03
5. PLAN REGIM JURIDIC EXISTENT	SC. 1: 200	U.04
6. PLAN REGIM JURIDIC PROPU	SC. 1: 200	U.05
7. PLAN COORDONATOR RELETE	SC. 1: 200	U.06
8. PROFIL STRADAL – STR. PRIMAVERII	SC. 1: 200	U.07
9. PROFIL STRADAL – STR. MIHAI EMINESCU	SC. 1: 200	U.08
10. VOLUMETRII	SC. 1: 200	U.09



Sef proiect:  
arh. Vlad STRAJAN

Elaborat:  
Ing. Ana – Maria Hebedean





## MEMORIU DE PREZENTARE

**Observatie:** Prezentul memoriu de prezentare a fost intocmit conform Continutului Cadru al PUD aferent Ordin GM 009-2000 - „Ghid privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al planului urbanistic de detaliu”.

### CAPITOLUL 1 INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoastere a documentatiei

<b>DENUMIREA OBIECTIVULUI:</b>	ELABORARE P.U.D. CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA SI IMPREJMUIRE
<b>BENEFICIAR:</b>	GALAMBFALVI KAROLY si GALAMBFALVI CRISTINA
<b>PROIECTANT:</b>	BIROUL DE PROIECTARE STRAJAN S.R.L. ALBA IULIA
<b>AMPLASAMENT:</b>	JUDETUL ALBA, STR. PRIMAVERII (STR. RUBIN PATITIA), NR. 27, MUN. ALBA-IULIA
<b>DATA ELABORARII:</b>	AUGUST 2023
<b>FAZA:</b>	PUD

Proiectul s-a întocmit în baza comenzii beneficiarului, a temei de proiectare, si a actelor doveditoare asupra proprietatii imobilului, precum si a certificatului de urbanism nr.1066 din data 03.07.2023.

Pe amplasamentul dat se propune:

- Construirea unei locuințe individuale unifamilială care va respecta caracterul specific al zonei;
- Realizare imprejmuire si accese proprietate;
- Racordarea locuinței la rețelele edilitare/ echipamentele publice existente în zonă;
- Realizarea unui garaj care va include două locuri de parcare proprii.

## CAPITOLUL 2

### INCADRAREA IN ZONA

#### 2.1. Concluzii din documentatiile elaborate concomitent cu P.U.D.

##### 2.1.1. Amplasamentul obiectivului in cadrul localitatii, cu prezentarea caracteristicilor zonei/subzonei in care acesta este inclus

Arealul studiat se afla in perimetrul intravilan al Municipiului Alba Iulia, mai exact în cartierul denumit Lipoveni, într-o zonă ce deține un puternic caracter istoric, arhitectural și urbanistic, marcat de clădiri de importanță istorică deosebită, cu elemente distinctive la scară zonală – ansamblul urban „Str. Primăverii” cod LMI : AB-II-a-B-00094. Situat ca și poziționare cardinală în partea de Est a Municipiului, în apropierea Șoselei de Centură ocolitoare E81.

Perimetrul studiat are forma poligonala, marginit: pe latura de Nord și Est de proprietăți private ale persoanelor fizice; pe latura de Vest și Sud de străzi de categoria III – de legătură – domeniu public al Municipiului Alba Iulia.

Vecinatati :

NORD - Proprietate privata ale persoanelor fizice (Schmidt Nicolae si Schmidt Mihaela);

SUD - străzi de legătură – domeniu public al Mun. Alba Iulia - strada Primaverii (Str. Rubin Patitia);

VEST - străzi de legătură – domeniu public al Mun. Alba Iulia - strada Mihai Eminescu;

EST - Proprietate privata a persoanei fizice (Pop Stefan).

Distante minime dintre propunere si proprietatile/cladirile vecine:

NORD – 0,75m. fata de clădirea existenta în imediata vecinătate;

SUD - Constructia propusa va fi amplasata pe aliniament Str. Primaverii (Str. Rubin Patitia);

VEST - Constructia propusa va fi amplasata pe aliniament Str. Mihai Eminescu;

- Acces auto 2,12m. fata de strada Mihai Eminescu;

- Acces pietonal 3,00m. fata de strada Mihai Eminescu;

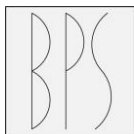
EST - 2,88m. fata de proprietatea privata (Pop Stefan).

##### 2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona vizata

Destinatia stabilita prin documentatiile de urbanism: **conform PUG aprobat, UTR = L3P subzona locuintelor individuale cu P, P+1 niveluri**, in regim de construire insiruit de tip **ardelenesc, insiruit, cuplat si izolat situate in arii protejate.**

Având urmatorii indicatori urbanistici:

- P.O.T. maxim 40% ( Aferent P.O.T. L3A )
- CUT maxim = 1.2 % ( Aferent C.U.T. L3A )

**2.1.3. Prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate / aprobate anterior**

Conform PUZ și RLU aferent « **PUG Municipiului Alba-Iulia aprobat 2012** », **UTR = L3P - subzona locuințelor individuale cu P, P+1 niveluri**, în regim de construire înșiruit de tip **ardelenesc, înșiruit, cuplat și izolat situate în arii protejate**.

Regimul de aliniere a terenului față de drumurile adiacente – la Strada Primaverii (Str. Rubin Patitia) cu profil de 6,00m. și la strada Mihai Eminescu cu profil de 7,00 m.

Construcția propusă va avea front stradal atât la strada Rubin Patitia (limita sudică) cât și la strada Mihai Eminescu (limita vestică), retragerea minimă față de limita nordică este de 0,75m. iar retragerea față de limita estică este de minim 2,88m.

Construcția va avea regimul de înălțime Sp+P+1, cu suprafața construită de 290.00mp. și suprafața desfășurată de 687,88mp., cu lungimea maximă de 30,885m. și lățimea maximă de 20,91m.

Construcția va respecta prevederile PUG, normele privind asigurarea înșiririi și securitatea la incendiu.

POT maxim = 40 % ( Aferent P.O.T. L3A )

CUT maxim = 1.2% ( Aferent C.U.T. L3A )

Echiparea cu utilități existente - energie electrică, apă, canalizare, gaz.

Circulații, accese, parcaje necesare - accesul se face din strada Mihai Eminescu, parcarile se vor amenaja în incinta proprie.

Accesele auto și accesul pietonal se realizează din strada Mihai Eminescu (situată pe latura vestică a parcelei), din care se va asigura accesul auto la garaj (2 locuri). În incintă, aleea carosabilă și aleea pietonală vor fi din dale de beton vibropresat.

La exterior se vor folosi finisaje din tencuieli plastice și decorative cu cromatică albă, țiglă ceramică profilată pentru învelișuri și tâmplărie din PVC cu geam termopan la închideri.

Obiectivul propus spre construire, volumetria, plastica arhitecturală și materialele de construcții folosite urmăresc o încadrare adecvată în fondul construit existent, contribuind la îmbogățirea acestuia.

Realizarea noului obiectiv se va face pe terenul existent ce nu prezintă denivelări semnificative, nefiind necesare lucrări majore de sistematizare pe verticală a terenurilor.

**2.2. Concluzii din documentațiile elaborate concomitent cu P.U.D.**

În zona nu au fost realizate concomitent documentații care să includă suprafața de teren ce face obiectul studiului.

## CAPITOLUL 3

### ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

#### 3.1. Situația existentă

##### 3.1.1. Regimul juridic

Amplasamentul se afla in intravilanul municipiului ALBA - IULIA.

Natura proprietatii: proprietate privata a persoanei fizice GALAMBFALVI KAROLY si a sotiei GALAMBFALVI CRISTINA.

Imobilul nu este inclus in listele monumentelor istorice sau in zona de protectie a acestora.

Imobilul face parte din ansamblul urban "Str. Primaverii", municipiul Alba-Iulia, str. Primaverii sf. Sec. XIX, AB-II-a-B-00094, PARCELAR SEC. XVIII-XIX.

In extrasul CF Nr. 72220 sunt notate:

a) A. Partea I. Descrierea imobilului:

- Terenul in suprafata de 725mp. este situat in Municipiul Alba-Iulia, strada Primaverii (Str. Rubin Patitia), Nr. 27, Jud. Alba si are numar cadastral/numar topografic 72220.

b) B. Partea II. Proprietari si acte:

- B5. Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu atestare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 **GALAMBFALVI KAROLY si sotia GALAMBFALVI CRISTINA**, prin act notarial nr. AUT. 712 din 25.07.2022 emis de NP Luha Vasile.

- B6. In conformitate cu art. 902 alin. 2 pct.13 Cod civil se noteaza dreptul de preemtiune conventional la pret egal, in favoarea: ION BOGDAN – RADU.

c) C. Partea III. SARCINI - NU SUNT

***Nota: După cum se poate observa din planul de situatie existent (plansa U.01), parcela "ocupă" o suprafață nefirească din domeniul public, iar în acest sens, pentru o bună conduită civică, proprietarul își va amplasa gardul conform limitei teritoriului studiat si reglementat.***

***Pana la depunerea D.T.A.C.-ului, acea suprafata de teren va fi donata Municipiului Alba-Iulia, cu C.F. distinct si schimbare categorie de folosinta din "curti constructii" in "drum".***

***Suprafata de teren de 6,283mp, va trece in proprietatea Municipiului Alba-Iulia, pentru intregirea si realizarea aliniamentului stradal "civilizat", calculul indicilor urbanistici, conform HCL 451/25.11.2021, Art. 11 lit.K, ramanand raportati la suprafata initiala, respectiv 725mp.***

***POT 40% - 290mp.***

***CUT 1.2% - 870mp.***

##### 3.1.2. Regimul economic

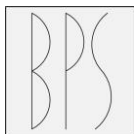
Folosinta actuala: arabil, curti constructii – 725 mp.

Destinatia stabilita prin documentatiile de urbanism: conform PUG aprobat, UTR = L3P - subzona locuintelor individuale cu P, P+1 niveluri, in regim de construire insiruit de tip ardelenesc, insiruit, cuplat si izolat situate in arii protejate.

Servicii aferente functiunii de locuire (comert alimentar, nealimentar, cabinet de avocatura, ateliere de proiectare si design, ateliere de arta, studiouri fotografice, ateliere individuale de croitorie, rame si tablouri, oglinzi sau alte ac-tivitati manufacturiere negeneratoare de zgomot si fara depozitari), prestate in special de proprietari, cu urmatoarele conditii:

- suprafata utila ocupata de acestea sa nu depaseasca 100mp;

- sa se asigure 1-2 locuri de parcare in interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali;



- gradinite, cu conditia elaborarii unui PUD pentru organizarea ocuparii parcelei;
- functiuni turistice cu conditia elaborarii unui PUD pentru organizarea ocuparii parcelei.
- se admite mansardarea cladirilor existente si construirea unor noi cladiri cu mansarda numai cu respectarea pan-telor acoperisului de 30-40°;
- la locuintele existente suprafata utila de planseu a mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- se admit spatii comerciale si servicii la parterul locuintelor situate la intersectii de strazi, cu conditia ca supra-fata acestora sa nu depaseasca 200mp.ADC, sa aiba o raza de servire de 250 metri, sa nu aiba program peste ora 22.00 si sa nu genereze transporturi grele;
- pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice in vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a masurilor de stabilizare a terenului si a conditiilor de realizare a constructiilor, infrastructurii, amenajarilor si plantatiilor.

### **3.1.3. Regimul tehnic**

Regimul de aliniere a terenului fata de drumurile adiacente – la Strada Primaverii (Str. Rubin Patitia) cu profil de 6,00m. si la strada Mihai Eminescu cu profil de 7,00m.

Echiparea cu utilitati existente (la mai putin de 30m.): retea canal, retea gaz, retea apa. Receptia la terminarea lucrarilor de construire pentru lucrarile prevazute in Certificatul de Urbanism se va face numai impreuna cu receptia la terminarea lucrarilor bransamentelor la infrastructura tehnico-edilitara aferente ansamblurilor de locuinte individuale si colective, constructiilor de utilizare publica si cailor de acces (cf. art. 22, lit. f. Legea 10/1995).

### **3.2. Accesibilitatea la caile de comunicatie**

Parcela de colț aferentă zonei de studiu, are deschidere la două străzi colectoare, de categoria III (Strada Primăverii la Sud și Strada Mihai Eminescu la Vest), dispunând așadar de o accesibilitate ridicată pe două laturi. Actualmente, accesul pe parcelă se face de pe partea de nord-vest a parcelei și se va menține întocmai.

In cadrul acestui capitol, este de mentionat in plus, calitatea existenta a sistemului rutier/pietonal adiacent zonei, dupa cum urmeaza: în prezent, strada Mihai Eminescu si strada Primaverii (Str. Rubin Patitia) este asfaltată, deci, spațiul pietonal este clar delimitat.

### **3.3. Suprafata ocupata, limite si vecinatati**

Terenul studiat are o suprafata de 725mp. cu acces din strada Mihai Eminescu.

Acesta are ca vecinatati :

NORD - Proprietate privata ale persoanelor fizice (Schmidt Nicolae si Schmidt Mihaela);

SUD - Strada Primaverii (Str. Rubin Patitia);

VEST - Strada Mihai Eminescu;

EST - Proprietate privata a persoanei fizice (Pop Stefan).

### **3.4. Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere**

Suprafata terenului liber de 725mp.

<b>DOCUMENTE DE PROPRIETATE</b>	
<b>Extras CF</b>	<b>72220</b>
<b>S. din Extras CF</b>	<b>725mp.</b>

### 3.5. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

În prezent, spațiul ce face obiectul studiului se prezintă sub forma unei parcele cu **funcțiune de subzona locuințelor individuale cu P, P+1 niveluri, în regim de construire insiruit de tip ardelenesc, insiruit, cuplat și izolat situate în arii protejate.**

Este de menționat faptul că, în cadrul sistemului urban al Municipiului Alba Iulia, zona studiată este poziționată din punct de vedere cardinal în partea de Sud a orașului.

În cadrul sistemului urban al Municipiului Alba Iulia, zona este situată în cadrul unui țesut caracterizat de ansambluri urbane protejate, de interes național, cu funcțiuni complementare acestui tip de funcțiune (construcțiile în cauză, pot găzdui, pe lângă locuire, spații pentru comerț/ servicii aferente acestora, sau anexe gospodărești ce găzduiesc bucătării de vară, garaje, sere, piscine, pergole). În consecință, acest areal deține o mare importanță istorică și este de interes turistic.

Conformarea parcelelor este specifică – ardelenescă, cu o deschidere mică la strada principală, dar adâncime mare; în care gradul de ocupare al parcelei este mare. Din punct de vedere arhitectural, se remarcă un stil uniform – clădirile creează fronturi continue la stradă și sunt amplasate pe aliniament; iar volumetriile, relieful fațadelor, culorile și materialele de construcție sunt unitare și exprimate în aceeași manieră, evidențiindu-se o imagine unitară.

În ce privește accesibilitatea, spațiul ce face obiectul studiului este situat într-un punct de importanță crescută, deoarece străzile tangente acestui areal, fac legătura atât cu zona de Centru (spre Vest), cât și cu Șoseaua de Centură a orașului.

Din punct de vedere arhitectural se va ține cont de următoarele condiționari:

- orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai în condițiile legii;
- pentru intervenții asupra restului clădirilor existente și pentru noile inserții se va ține seama de caracterul zonei, de exigențele create de monumentele de arhitectură existente sau propuse pentru a fi declarate precum și de caracteristicile clădirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectura și relieful fațadelor, culoare și materiale de construcție;
- se va acorda atenție aspectului clădirilor care intră în relație de co-vizibilitate cu monumente de arhitectură și cu Cetatea;
- se va acorda atenție modului de tratare a fațadelor, acoperisurilor și amenajărilor din curți, perceptibile într-o perspectivă descendentă din Cetate;
- în cazul locuințelor care se mențin la parterul clădirilor situate pe aliniament se interzice înlocuirea ferestrelor tradiționale din două canate de forma unui dreptunghi vertical, cu ferestre în trei canate care degradează aspectul arhitectural al clădirilor;
- ferestrele încăperilor de la parter vor avea deschiderea înspre interiorul clădirii, iar grilajele de protecție împotriva intruziunilor nu vor depăși linia de aliniament;
- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperis din materiale durabile în culori și cu texturi similare cu cele ale clădirilor din zona protejată;



- se interzice folosirea asbocimentului si a tablei stralucitoare pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor;
- la cladirile existente se interzice eliminarea decoratiilor specifice (ancadramente, cornise, brauri, colonete, pilastri, tamplarii etc.) cu ocazia renovarii sau a reabilitarii termice;
- la cladirile propuse se recomanda o expresie arhitecturala retinuta, in acord cu caracterul zonei. Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant in zona. Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei. Pentru tamplarii (usi si ferestre) se recomanda lemnul. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, inchise.
- serviciile profesionale ale ocupantilor vor putea fi marcate prin placi metalice gravate cu dimensiunea maxima de 50X50 cm, amplasate la limita sau in afara domeniului public;
- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural;
- se va pastra imaginea de front continuu la strada;
- in plansa cu fatada principala a constructiei propuse , se vor desena si fatadele constructiilor vecine din stanga si din dreapta.

### 3.6. Destinatia admisa a cladirilor propuse in zona

Sunt permise constructii care prin natura lor nu prejudiciaza atat mediul, cat nici vecinatatile acestora, dar care inasa prezinta functiune mixta cu regim de construire insiruit de tip ardelenesc, insiruit, cuplat si izolat situate in arii protejate.

**PROPUS:** Realizarea unei locuinte unifamiliale si împrejmuirea aferenta parcelei studiate.

### 3.7. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate

Suprafata totala a perimetrului studiat este de 725mp., din care:

- Se propune cedarea unei suprafete de 6,28mp. in favoarea Mun. Alba Iulia;
- Beneficiarul ramane dupa dezmembrare cu o suprafata de 719 mp.

Terenul cu CF 72220, îi are ca proprietari pe GALAMBFALVI KAROLY si GALAMBFALVI CRISTINA.

### 3.8. Concluziile studiului geotehnic

A se consulta studiul geotehnic atasat prezentei documentatii.

### 3.9. Accidente de teren

Nu este cazul, caci nu exista riscuri naturale sau antropice in cadrul parcelei studiate.

### 3.10. Adancimea apei subterane

Apa subterana sub forma de panza freatica cu nivel liber a fost interceptata in fantanile situate in zonele adiacente amplasamentului la o adancime variabila de 2.10-2.50m. de la cota terenului sistematizat avand un caracter usor ascensional in perioadele bogate in precipitatii.

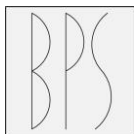
### 3.11. Parametrii seismici caracteristici zonei

Conform Normativ P100 – 1/2013, privind zonarea teritoriului perimetrul cercetat se inscribe din punct de vedere al valorilor de varf ale acceleratiei terenului cu valori  $a_g = 0.10g$  ,  $T_c = 0,7$  sec.

Supa normativul armonizat din SR 11100/1-93 terenul se incadreaza in zona de intensitate gradul 6 pe scara MSK.

### 3.12. Analiza fondului construit existent (inaltime, structura, stare, etc)

Zona este situată în cadrul intravilanului Municipiului Alba Iulia, în partea de Est a acestuia, mai precis în cartierul Lipoveni, în proximitatea Șoselei de Centură a municipiului. Se remarcă cu



preponderență un regim de construire de tip izolat și cuplat, calitatea fondului construit fiind una bună. În ce privește regimul de înălțime al clădirilor, acesta atinge cu precădere un maxim de parter plus un etaj și mansardă. Tipologia de parcelar care se regăsește în cadrul spațiului studiat, este una specifică ardelenescă, în care parcelele sunt înguste, cu o deschidere mică la stradă, dar adânci.

### **3.13. Echiparea edilitara existenta**

Spatiul studiat se va racorda la toate rețelele publice edilitare stradale existente in zona – Gaze Naturale (S.C. DEL GAZ GRID S.R.L.), Apa Menajera (S.C. Apa CTTA S.A.), Canalizare Menajera (S.C. Apa CTTA S.A.), Energie Electrica (SDEE Distributie).

La cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la rigole sau la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii :

- se va asigura in mod special evacuarea rapida a apelor meteorice;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV, a aparatelor de aer conditionat si a ventilatiilor turbo de la centrala termica.

## CAPITOLUL 4

### REGLEMENTARI URBANISTICE

#### 4.1. Obiective noi solicitate prin tema-program

Se propune:

- Realizare împrejurire proprietate (având în vedere situația actuală a acesteia);
- Construirea unei locuințe individuale unifamilială care va respecta caracterul specific al zonei, în suprafață desfasurată de 687,88mp;
- Racordarea locuinței la rețelele edilitare/ echipamentele publice existente în zonă;
- Realizarea unui garaj care va include două locuri de parcare proprii;
- Complementar acestora, se realizează suprafețe carosabile și pietonale menite să faciliteze fluența în cadrul spațiilor din interiorul parcelei;
- Amenajarea peisagistică specială a spațiilor verzi private din incintă, prin tratarea specială a acestora din punctul de vedere al vegetației (conform planșei U.02\_Plan de situație propus), cu scopul de a crește calitatea zonei;
- Regimul de înălțime propus a locuinței unifamiliale va fi de Sp+P+1 cu H max. coama = 7,22m.
- Înălțimea maximă a construcției la cornisa este de 6,82m.

La realizarea construcției propuse se va respecta legislația în vigoare și normele impuse prin PUG Alba Iulia aprobat cu HCL158/2014.

#### 4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea spațiilor propuse

Zona studiată a fost cuprinsă și deci reglementată inițial prin PUG Alba Iulia aprobat cu HCL158/2014, iar terenul studiat intră în componența UTR = L3P - subzona locuințelor individuale cu P, P+1 niveluri, în regim de construire insiruit de tip ardelenesc, insiruit, cuplat și izolat situate în arii protejate.

Din punct de vedere **juridic**, terenul actual, cu NR. CF. 72220 este proprietate privată a persoanei fizice GALAMBFALVI KAROLY și a soției GALAMBFALVI CRISTINA.

Noua propunere ține seamă de spațiile pietonale și auto din vecinătatea acesteia, pentru a asigura o bună accesibilitate și fluență a fluxurilor anterior menționate.

Soluția de arhitectură - se identifică prin faptul că s-a ținut cont de referințele și principiile arhitecturale ale ansamblului cu încărcătură istorică ale contextului (prin detalierea ancadramentelor ferestrelor de pe cele două fațade de la stradă – care reinterpretează tipologia ferestrelor din vecinătate) și în același timp s-au ales atât materiale, cât și procedee de detaliere care să exprime natura contemporană a volumului. Din considerente de masivitate a elevației sudice, s-a propus împărțirea acesteia în două module diferite - cel al locuirii propriu zise și cel cu destinație de relaxare (unde sunt amplasate piscina, sauna, și grupul sanitar). S-a optat pentru combinarea stilurilor arhitecturale și o intervenție de tip „nou versus vechi”, pentru a păstra atât calitatea și rezistența ridicată a construcției, cât și a menține coeziunea imaginii urbane/ dialogul dintre clădire și context.

Spațiile verzi propuse în interiorul incintei vor fi descrise în detaliu în capitolul actualului document (4.12. soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi). Însă adițional față de prezentele specificări, este de menționat faptul că s-a decis suplimentarea spațiilor verzi ca un act de completare a lipsului acut de vegetație de pe ambele străzile adiacente zonei studiate.

Clădirea va avea trei registre – Subsol parțial + Parter + 1 Etaj.

Data fiind poziționarea clădirii vecine, și neidentificată în Eterra, (Stefan Pop), din punct de vedere al conformării volumetric contextuale, se păstrează întocmai Hmax. Cornisa Vecin (Stefan Pop), respectiv 4.80m. și Hmax. Coama Vecin (Stefan Pop), respectiv 7.50m.

Din punct de vedere estetic, clădirea se va realiza ținând cont de reglementările impuse prin PUG și RLU aferent (art. 11 – aspectul exterior al clădirilor).

Din punct de vedere compozițional, soluția volumetrică și morfostilistică a urmărit următoarele prevederi tehnice și estetice: respectarea fronturilor continue prin amplasarea clădirii pe aliniament, respectarea prevederilor legate de parcela de colț (situată la intersecția Str. Mihai Eminescu cu Str. Primăverii), respectarea registrelor de fațadă prezente în contextul existent, respectarea raportului de plin-gol prezent în cadrul construcțiilor învecinate și respectarea detaliilor/materialelor de pe fațadele specifice zonei.

Coroborând toate aceste elemente definitorii pentru viitoarea construcție, a rezultat un volum dispus aproape integral pe laturile de vest și sud ale parcelei, în care amprenta la sol a construcției va avea o suprafață construită de 290mp și un POT de 40%.

#### **4.3. Capacitatea, suprafața desfasurată**

- Suprafața totală a terenului 725mp
- Suprafața construită propusă : 290mp
- Suprafața desfasurată propusă : 687,88mp
- Nr. Parcări Private: 2 locuri de parcare în interiorul garajului adiacent clădirii de locuit;
- POT propus : 40 % (Aferent P.O.T L3A)
- CUT propus : 1.2 % (Aferent C.U.T. L3A)

#### **4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi**

Clădirea propusă va respecta prevederile din reglementările PUZ și RLU privind funcțiunea, amplasamentul în parcelă, relațiile cu existentul, aspectul exterior, indicii maximi de ocupare și utilizare teren. În ceea ce privește alimentul stradal, clădirea va avea front stradal pe două laturi atât la strada Mihai Eminescu cât și la strada Primăverii (str. Rubin Patitia), astfel încât soluția de volumetrie în cadrul zonei, va armoniza și va ameliora calitatea, atât a fondului construit cât și a mesei de vegetație din zonă.

#### **4.5. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente**

Clădirea va avea regimul de înălțime Sp+P+1 se încadrează armonios în contextul existent, va respecta și va ține cont de toate regulile stabilite prin RLU aferent coroborat cu indicatorii urbanistici L3A.

#### **4.6. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente**

Nu este cazul, căci pe suprafața actuală de teren nu există nicio clădire.

#### **4.7. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale**

Atât accesul pietonal cât și cel auto se vor face prin racordarea la drumurile existente.

Accesul în incintă atât pietonal cât și auto se va realiza din strada Mihai Eminescu.

Parcajele se vor realiza în incinta garajului - un număr total de 2 parcaje .

*Nota: Toate soluțiile propuse, vor ține cont de modernizările aduse actualmente de către municipalitate și își doresc integrarea acestora în cadrul contextului existent. Detalierea viitoarelor modificări care se vor realiza conform propunerilor, vor fi menționate în faza de Proiect Tehnic.*

#### **4.8. Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural**

Cadrul natural va fi valorificat prin amenajarea a doua grădini ce vor suporta o tratare peisagistică specială. Acestea vor avea rolul de a îmbunătăți calitatea vieții în cadrul larg al contextului studiat și de a replica elemente ale naturii la scară mică. Ținând cont de poziționarea acestora – grădinile se vor prezenta asemenea unor spații intime, care se vor dezvoltă din interior, asemeni unor oaze verzi de relaxare în inima orașului.

#### **4.9. Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta**

- Se vor respecta prevederile aferente ansamblului urban "Str. Primăverii" cod LMI: AB-II-a-B-00094 conform mențiunilor prezente în cadrul acestui memoriu explicative;
- Se va respecta parcelarul tradițional specific;
- Nu se aduc modificări regimului de înălțime caracteristic zonei ;
- Se vor folosi materiale noi contemporane strict în măsura potențării celor istorice (corten versus var alb; sticlă versus fier forjat; cărămidă nouă versus cărămidă veche);
- Se vor respecta registrele construite ale fațadelor clădirilor limitrofe;

#### **4.10. Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarii poluarii (dupa caz)**

Se vor asigura spatii verzi in concordanta cu functiunea si modul de ocupare al terenurilor.

Problemele legate de poluarea atmosferică în Municipiul Alba Iulia nu afectează teritoriul studiat prin prezentul PUD.

Obiectivul propus nu este generator de noxe si nu aduce niciun prejudiciu mediului.

Grădina de pe partea de sud a clădirii, care are deschidere directă spre stradă (însă care nu va fi accesibilă) va contribui în mod cert la creșterea calității vieții publice zonale și va reprezenta o calitate din punct de vedere estetic, iar suprafața mare de spații verzi propuse, va contribui în mod direct la ameliorarea calității aerului și diminuarea poluării atmosferice din zonă.

#### **4.11. Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului**

Nu este cazul.

#### **4.12. Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi**

Dupa terminarea lucrarilor de santier terenul liber se va aduce la calitatea initiala de sol fertil prin transportarea deseurilor de santier la o zona de depozitare autorizata si imprastierea pe zona verde a stratului de sol fertil decapat si pastrat in timpul executiei.

Deseurile se vor colecta si se vor gestiona conform normelor sanitare pentru protectia mediului.

Spațiile verzi dispuse în interiorul parcelei studiate, vor crea atât o relație de comunicare cu toate spațiile din interiorul clădirii (deoarece vor avea deschidere către acestea), cât și un sentiment de intimitate și vor dispune integral de amenajare peisagistică, fiind tratate special din acest punct de vedere, după cum urmează – grădina cu suprafața cea mai întinsă, de pe partea de Nord (în suprafață de 353,47 mp), se va amenaja în stil japonez – care are ca principii de compoziție recrearea naturii într-un spațiu "închis". Elementele propuse vor fi dintre cele care se găsesc în stare organică în natură, de pildă - pietriș, roci, apă, lemn; dispuse simbolic în cadrul acesteia. Grădinile de pe partea de Sud (la stradă - în suprafață de 33,32 mp), cu deschidere la stradă, vor avea rol de „perdea protectoare”, sau zonă de buffer, pentru a crea intimitate și va fi amenajată în mare parte cu arbori și arbuști decorativi de înălțimi medii și mari.

Pentru toate aceste grădini se vor utiliza plante perene, arbori și arbuști din speciile: Betula Pendula (Mesteacăn argintiu), Juniperus Horizontalis "Blue Chip" (Ienupăr Târător Argintiu), Chamaecyparis Pisivera Sungold (Chipăros Auriu), Lavandula Angustifolia (Lavanda), Cornus Alba

Sibirica (Corn Alb), Cortaderia Sellowiana Alba (Iarbă de Pampas), Festuca Glauca (Iarbă Albastră), Stipa Tenuissima Pony Tails (Stepă Coada de Ponei), Carex Morrowii Ice Dance (Iarbă Ornamentală Verde) etc.

#### 4.13. Profiluri transversale caracteristice

Atat accesele pietonale cât și cel auto se vor face prin racordarea la drumurile existente.

În incintă nu se vor realiza trasee auto, ci doar alei pietonale de dimensiuni variabile.

#### 4.14. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Nu sunt necesare lucrări semnificative pentru nivelarea terenului.

Se pastrează suprafața de teren cât mai aproape de calitatea naturală, urmând ca pentru respectarea normelor și prevederilor în vigoare să fie realizate toate lucrările de sistematizare verticală cu aplicabilitate locală.

Pământul rezultat din săpături va fi împrăștiat pe restul suprafeței de teren, astfel încât cota de calcare să crească cu 3 – 5 cm., iar dacă va exista pământ surplus ce nu va putea fi nici împrăștiat, va fi evacuat și depozitat în locuri special amenajate.

#### 4.15. Regimul de construire (alinieea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenurilor)

- Clădirea va avea front stradal pe două limite de proprietate (vestică și sudică) atât la strada Mihai Eminescu cât și la strada Primaverii (str. Rubin Patitia), retragerea construcției față de limita nordică este de minim 0,75m. și retragerea față de limita estică este de minim 2,88m., conform planșelor U03\_Reglementări Urbanistice;

- Înălțimea maximă a construcției la coama este de 7,22m;

- Înălțimea maximă a construcției la cornișă este de 6,82m;

- Regimul de înălțime pentru unitatea propusă va fi de Sp+P+E;

- Aspect exterior - volumetria, proporțiile și tratarea fațadelor vor urmări îmbunătățirea confortului vizual, prin folosirea unor finisaje de calitate superioară și care se încadrează în prevederile PUZ și RLU aferente.

- POT propus = 40 % (aferent P.O.T. L3A)

#### 4.16. Coeficientul de utilizare a terenurilor

CUT propus = 1.2% (aferent C.U.T. L3A)

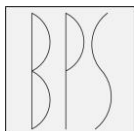
#### 4.17. Asigurarea utilitatilor (surse, rețele, racorduri)

Se propune o zonă destinată special bransamentelor rețelelor edilitare existente în suprafață de 1,35 mp, localizată în partea superioară a parcelei, adiacentă acesteia pe partea de nord-vest. Este menționat faptul că s-a ajuns la această soluție pentru a se interveni cât mai puțin asupra volumului și asupra imaginii urbane de ansamblu.

Alimentarea cu energie electrică, apă, gaze naturale, telefonie, canalizarea se face prin bransarea la rețelele existente și apropiate din zonă.

Este asigurată racordarea construcției propuse la rețeaua publică de alimentare cu apă potabilă a județului (SC. Apa CTTA S.A.). Alimentarea cu apă rece se va realiza din rețeaua de apă existentă în zonă pe strada Primaverii (strada Rubin Patitia), prin execuția unui bransament.

Este asigurată racordarea construcției propuse la rețeaua publică de canalizare menajeră a județului (SC. Apa CTTA S.A.). În prezent, în zonă există rețea de canalizare pe strada Primaverii (strada



Rubin Patitia). Racordul se va realiza prin intermediul unui cămin de canalizare existent la marginea drumului, conform planșei U.06.

Este asigurata racordarea constructiei propusa la rețeaua publica de energie electrica a judetului (SDEE Distributie).

Alimentarea cu agent termic se realizeaza din centrala proprie, prin racordarea constructiilor existente la rețeaua publica de gaze naturale a judetului (S.C. DEL GAZ GRID S.R.L).

Colectarea deșeurilor menajere se face în containere sau pubele, amplasate în cadrul parcelei studiate, prin contract cu o regie de specialitate.

Constructia propusa se va bransa la rețelele existente sau extinse pe cheltuiala investitorului, conform avizelor beneficiarilor de rețele. Remedierea eventualelor degradari ale rețelelor stradale datorate executiei se vor suporta de catre investitor.

#### 4.18. Bilant teritorial, in limita amplasamentului studiat (existent si propus)

-- Bilanț teritorial P.U.D. LOCUINTA UNIFAMILIALA--					
UTR = L3P - subzona locuintelor individuale cu P, P+1 niveluri, in regim de construire insiruit de tip ardelenesc, insiruit, cuplat si izolat situate in arii protejate.					
DENUMIRE	EXISTENT		DENUMIRE	PROPOS	
	Suprafață (mp)	%		Suprafață (mp)	%
SUPRAFAȚA ZONEI STUDIAȚE	725	100	SUPRAFAȚA ZONEI STUDIAȚE	719,00	100
Locuință unifamilială	0	0	Locuință unifamilială	290,00	40,00
Circulații auto	0	0	Circulații auto	18,01	2,48
Circulații pietonale	0	0	Circulații pietonale	19,69	2,72
Curte	0	0	Curte	362,63	50,02
Gradina Exterioara	0	0	Gradina Exterioara	33,32	4,60
Zona destinata bransamentelor	0	0	Zona destinata bransamentelor	1,35	0,19
	POT Admis	conform P.U.D.		POT Propus	40,0%
	POT Existent	0%		CUT Propus	1,2%
	CUT Admis	conform P.U.D.			
	CUT Existent	0			

## CAPITOLUL 5 CONCLUZII

- Prezentul PUD releva compatibilitatea funcțiunii propuse cu zona și cadrul existent și faptul că amplasarea acestui obiectiv nu creează servituti pentru dezvoltarea urbanistică viitoare;
- Respecta indicatorii urbanistici ai zonei;
- POT = 40 % (Aferent P.O.T. L3A );
- CUT = 1.2 % (Aferent C.U.T. L3A ).
- Regimul de înălțime locuința unifamilială Sp+P+E.

**REGIMUL DE CONSTRUIRE** - condițiile de construire și amplasare se vor stabili conform planului urbanistic de detaliu, a cerințelor din certificatul de urbanism, cu respectarea condițiilor din avize.

**AUTORIZAREA** executării construcției se va face cu avizul organelor administrației locale.

***Observație:** Prezentul memoriu de prezentare a fost întocmit conform Continutului Cadru al PUD aferent Ordin GM 009-2000 - „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al planului urbanistic de detaliu”.*



Sef proiect:  
arh. Vlad STRAJAN

Intocmit:  
Ing. Ana – Maria Hebedean

