



sc ARHITECT MAGDA srl

ALBA IULIA str FLORILOR nr 13 jud ALBA
REGISTRUL COMERTULUI J01/1174/05
tel/fax 0258 816681 0724 243939
email sorinmagda@yahoo.com

PUD, DTAC

**ELABORARE DTAD PENTRU C-1 CASA
ELABORARE DTAC PENTRU APARTHOTEL (D+P+2E) si
SPATII SERVICII CONEXE (D+P+2E)**

Str. 1 Decembrie 1918, nr.16, Alba Iulia, județul Alba

TITULARUL ȘI BENEFICIARUL INVESTIȚIEI
PITEA HORATIU ANTON

ALBA IULIA, octombrie 2023





sc ARHITECT MAGDA srl

ALBA IULIA str FLORILOR nr 13 jud ALBA
REGISTRUL COMERTULUI J01/1174/05
tel/fax 0258 816681 0724 243939
email sorinmagda@yahoo.com

FIȘA PROIECTULUI

DENUMIREA LUCRĂRII:	Elaborare DTAD pentru C1 casa, elaborare DTAC pentru aparthotel și spații servicii conexe (D+P+2E)
AMPLASAMENT:	str.1 Decembrie 1918 , nr 16, , Alba Iulia județ Alba
TITULARUL/BENEFICIARUL INVESTIȚIEI:	PIŢEA HORATIU ANTON Str. Louis Pasteur nr 32 Cluj-Napoca , județul Cluj
FAZA DE PROIECTARE	PUD, DTAC
SPECIALITATEA	Urbanism, Arhitectura
PROIECTANT GENERAL	S.C. ARHITECT MAGDA S.R.L. Alba Iulia , str. Tudor Vladimirescu 57 Alba Iulia, jud. Alba COD CAEN 7111 tel/fax 0358 401 439 Email arhitectmagda@gmail.com arh. Sorin MAGDA
PROIECTANT DE SPECIALITATE	ARHITECT MAGDA SRL (arh. Sorin Magda) - arhitectura Iulian Ilie Mirea B.I. (arh.urb. Iulian Ilie Mirea) - urbanism
NUMĂR PROIECT:	9/ 2023
DATA ELABORĂRII:	octombrie 2023



BORDEROU

Memoriu tehnic
Certificat de urbanism
Plan de incadrare in zona
Plan de situatie existent
Plan de situatie reglementari urbanistice
Plan de situatie regim juridic
Plan de situatie utilitati
Ridicare topografica cu inventar de coordonate Stereo 70
Extras CF
Volumetrie

Memoriu Justificativ

ELABORARE DTAD PENTRU C-1 CASA ELABORARE DTAC PENTRU APARTHOTEL (D+P+2E) și SPATII SERVICII CONEXE (D+P+2E)

1. Introducere

1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea proiectului

Elaborare DTAD pentru C1 casa, elaborare DTAC pentru apartament și spații servicii conexe (D+P+2E)

Inițiator (beneficiar)

PIŢEA HORATIU ANTON Str. Louis Pasteur nr 32 Cluj-Napoca , județul Cluj

Elaborator (proiectant), subproiectanți, colaboratori

Proiectant general:

S.C. ARHITECT MAGDA S.R.L. Alba Iulia , strada Tudor Vladimirescu, nr 57

COD CAEN 7111

tel 0724243939

Email arhitectmagda@gmail.com

Proiectant de specialitate (urbanism):

Iulian Ilie Mirea B.I. (arh.urb. Iulian Ilie Mirea)

Data elaborării

- Octombrie 2023

2. Obiectul lucrării

Documentația s-a realizat la cererea beneficiarului, care are, conform certificatului de urbanism nr. 15/05.01.2022, eliberat de Primăria Municipiului Alba Iulia, obligația de a elabora Plan Urbanistic de Detaliu pentru terenul în studiu și anume, o parcelă în suprafață de 1095,00 mp.

Obiectul prezentei documentații este construirea unei clădiri pentru funcțiunea de APART HOTEL și SPATII SERVICII CONEXE.

Planul Urbanistic de Detaliu aprobat este necesar pentru etapa următoare, și anume elaborarea Documentației Tehnice pentru obținerea Autorizației de Construcție (DTAC), în baza căreia beneficiarul urmează să solicite eliberarea autorizației de construire.

2. Încadrarea în zonă

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

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

Terenul pe care se dorește realizarea investiției este situat în zona reglementată în baza PUG și RLU aprobate, terenul este situat în UTR MP3 - Zona mixtă situată în aria protejată, subzona mixtă cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual.

Acesta are o formă aproximativ litera “L” dreptunghiulară, având folosința actuală de teren constructibil și este situat în intravilanul Albă Iulia. Imobilul este inclus în listele monumentelor istorice și/sau în zona de protecție a acestora- sit arheologic categoria A.

Parcela studiată are regim de aliniere la Bulevardul 1dec1918 .

Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona/subzona/ansamblul care include obiectivul studiat

În urma documentațiilor de urbanism aprobate anterior (proiect 44/2015 , HCL 362/2016 art.4) s-au realizat lucrările de descărcare arheologică în urma cărora s-au descoperit ruine romane de o importanță deosebită. Rămășițele Templului zeului Mithras descoperite impun punerea acestuia în valoare “ in situ”.

Prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate/aprobate anterior

EXTRAS DIN C.U. nr 15 din 05.01.2023

UTILIZARI ADMISE

MP

-sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale

-comert cu amănuntul

-hoteluri, pensiuni, agenții de turism

-restaurante, cofetării, cafenele

-parcage publice

-amenajări pietonale

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Se atașează C.U.

UTILIZARI INTERZISE

Se atașează C.U.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI):

MP - se va mentine parcelarul existent

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

-se va mentine configuratia existenta a fronturilor stradale, construcțiile se vor amplasa cu o retragere similară cu cea a construcțiilor vecine.

-prin PUD se vor preciza retragerile de la aliniamente spre strazile perimetrare

Elaborare DTAD pentru C1 casa, elaborare DTAC pentru apartament și spații servicii conexe (D+P+2E)

Memoriu justificativ

pagina 5 din 15

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR MP conform PUD ZONA PROTEJATA , cu urmatoarele conditionari:
-in zona protejata se va respecta regimul de construire existent

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA - conform PUD , cu urmatoarele conditionari:
*-cladirile vor respecta între ele distante egale cu media înălțimii fronturilor opuse;
-in toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendii si de alte norme tehnice specifice.
Retragerile fata de proprietatile vecine - conform Regulamentului Local de Urbanism - Cod Civil, Pompieri*

CIRCULATII SI ACCESE - MP cu urmatoarele conditionari:
*-pentru a fi construibile, toate parcelele treuie sa aiba acces dintr-o cale publica sau privata de circulatie avand o latime de minim 3,50m pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si a mijloacelor de transport grele;
-in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare*

STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR -MP cu urmatoarele conditionari:
*-stationarea vehiculelor atat in timpul lucrarilor de constructii-reparatii, cat si in timpul functionarii cladirilor se va face in afara drumurilor publice, fiecare unitate avand prevazute in interiorul parcelei spatii de circulatie, incarcare si intoarcere;
-parcagele vor fi realizate cudale înierbate, având un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare.*

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR
MP - conform PUD pentru zona protejata
*Inaltimea maxima a clădirilor va fi de 11.00 m de la C.T.S.
Regim de înălțime D+P+2E*

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR: -cu urmatoarele conditionari:
*-se va acorda atentei modului de tratare a fațadelor și acoperișurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din Cetate.
-se admite in zona mixta utilizarea curtilor pentru pentru accesul publicului la diferite funcțiuni comerciale și servicii cu amenajarea peisagistica și protecția spațiului rămas pentru locuințe.
- la clădirile propuse se recomanda o expresie arhitecturala reținută , în acord cu caracterul zonei. Raportul plin golea fi apropiat de cel predominant în zona. Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei . Culoarele vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice.
- serviciile profesionale vor putea fi marcate prin placi metalice gravate cu dimensiunea maxima de 50x50 cm
- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural
- se va pastra imaginea de front continuu la strada
- de va prezenta în planșă de fațada principala , și Fațadele construcțiilor vecine*

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA
MP- conform PUD, cu urmatoarele conditionari:
-toate cladirile vor fi racordate la retelele publice de apa si canalizare si se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice, a celor care provin din intretinerea si functionarea instalatiilor; din parcage, circulatii si platforme exterioare;

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE - MP-cu urmatoarele conditionari:
*-spatiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp
-terasele construcțiilor vor fi amenajate în proporție de minim 60 % cu spații verzi pentru ridicarea calității imaginii oferite de către clădirile învecinate și către Cetate.*

IMPREJMUIRI
-împrejmuirile spre strada și vecinatati vor fi transparente, cu inaltimi de minim 2,00m din care soclu de 0,60m si vor fi dublate cu un gard viu.

POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI
PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)
POT maxim = 70%
COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)
CUT maxim = 2mpADC/mp teren;

Elaborare DTAD pentru C1 casa, elaborare DTAC pentru apartotel și spații servicii conexe (D+P+2E)

Memoriu justificativ

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD

Se vor prezenta și comenta concluziile studiilor elaborate concomitent cu PUD, precum și condiționările impuse de acestea.

In urma documentațiilor de urbanism aprobate anterior (proiect 44/2015 , HCL 362/2016 art.4) s-au realizat lucrările de descărcare arheologica în urma cărora s-au descoperit ruine romane de o importanta deosebita. Rămășițele Templului zeului Mithras descoperite impun punerea acestuia în valoare “ in situ”.

3. Situația existentă

Regimul juridic – conform CU nr.15/05.01.2022

Amplasament: Albă Iulia , str. 1Decembrie 1918 nr 16,

Natura proprietății: proprietate privata a persoanelor fizice PITEA HORATIU ANTON

Imobilul este inclus în listele monumentelor istorice si/sau in zona de protectie a acestora. Sit arheologic categoria A, Terenul este construit ,CASA C1.

Regimul economic – conform CU nr.15/05.01.2022

Folosința actuală: casa curti construcții și grădina 1095 mp.

Destinația: stabilită prin documentațiile de urbanism:conf. PUG aprobat, UTR=MP3 Zona Mixtă situată în aria ptotejata, subzona mixtă cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual

Regimul tehnic – conform CU nr.15/05.01.2022

Regimul de aliniere a construcției : la construcțiile vecine

Regimul de aliniere al terenului - la strada B-dul 1Decembrie 1918

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație

Accesul se face din B-dul 1Decembrie 1918, strada cu doua sensuri de circulatie, desfasurate pe 2 benzi de circulație carosabilă, cu trotuar de 3.00m lățime pe partea vestica si trotuar pe partea vestica (unde se afla si parcela studiata). Nu exista parcare de-a lungul drumului. . **In dreptul parcelei studiate exista amenajat acces la drum. Prin investitia propusa nu se intervine cu nimic la accesul existent.**

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Terenul are o suprafață de 1095,00 mp și formă aproximativ forma de “L”

Vecinătățile terenului sunt:

- **la Nord**, față de limita de proprietate – proprietate privata
- **la Sud** față de limita de proprietate – proprietate privata
- **la Est** față de limita de proprietate – proprietate privata
- **la Vest** față de limita de proprietate – B-dul 1Decembrie 1918

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Pe parcela se afla o construcție care este propusă spre demolare Casa C1 parter sc.118,15 mp, pe restul terenului pe o suprafață de 205 mp se afla un edificiu ruine secolul al II-lea epoca Romana.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Zona Mixtă situată în aria protejată, subzona mixtă cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual

Fondul construit este dominat de clădiri-locuite și servicii dezvoltate pe parter sau P+1, executate izolat pe parcele. La nivelul ochiului, campul vizual este dominat de elemente arhitecturale compuse ne omogen din construcții de locuințe și clădiri servicii fără valoare arhitecturală deosebită



3.5. Destinația clădirilor

În zona studiată predomină clădiri-locuite și servicii pe parter sau P+2, executate izolat pe parcele.

Prin proiect se urmărește construirea unei clădiri pentru funcțiunea APARTHOTEL și a unei clădiri pentru SPAȚII SERVICII CONEXE

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

Terenul cu suprafața de 1095,00 mp, care face obiectul PUD-ului este domeniu privat al persoanelor fizice: PITEA HORATIU ANTON, identificat cu CF nr. 82061.

Aceasta se învecinează cu domeniul public al Municipiului Alba Iulia (B-Dul 1 Decembrie 1918), în partea de Vest, pe restul laturilor având terenuri aflate în proprietatea privată a persoanelor juridice/fizice.



3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

Strat de fundare: argila nisipoasă cafenie plastică consistentă cu elemente de pietris.

Adâncime minimă de fundare $D_{f_{min}}$ =variabilă -0,90m-1,00m de la nivelul terenului natural

Presiunea convențională pentru adâncimea de fundare $D_f=-2,00m$ de la nivelul terenului natural, **P_{conv} (de bază) = 290kPa**

3.8. Accidente de teren (beciuri, hrube și umpluturi) cu precizarea poziției acestora

Pe parcela pe o suprafață de 205 mp se afla un edificiu ruine secolul al II-lea epoca Romană.

3.9. Adâncimea apei subterane

Nu este cazul

3.10. Parametri seismici caracteristici zonei

Din punct de vedere seismic, conform prevederilor Codului P100-1/2013, privind zonarea teritoriului perimetral cercetat, localitatea se înscrie din punct de vedere al valorilor de vârf ale accelerației terenului cu valori **$a_g=0.10g$** și **$T_c=0,7sec$** .

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

Pe parcela se afla o construcție care este propusă spre demolare Casa C1 parter c u structura de zidărie portantă, parțial degradată sc.118,15 mp,

Pe restul terenului pe o suprafață de 205 mp se afla un edificiu ruine secolul al II-lea epoca Romană, zona protejată cu geotextil și acoperită cu nisip

3.12. Echiparea edilitară existentă

În zonă există următoarele rețele edilitare:

- energie electrică
- apă - canal
- gaz
- telecomunicații

4. Reglementări

Se vor prezenta propunerile de ocupare și utilizare a terenurilor precum și condițiile de realizare a construcțiilor, privind:

4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema-program

Prin această documentație se dorește reglementarea accesului pe parcela și amplasarea obiectivelor dorite pe terenul studiat, în vederea obținerii autorizației de construire pentru construire APARTHOTEL și SPAȚII SERVICII CONEXE

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Obiectivul este amplasat astfel încât să asigure condițiile necesare pentru desfășurarea activităților propuse și să deservească optim nevoile beneficiarului, fiind în concordanță cu tema de proiectare.

Cladirea care va adăposti funcțiunea de APARTHOTEL se va desfășura pe plan D+P+2, cu H maximă de 11m. Cladirea va fi înscrisă într-un pătrat cu laturile de dimensiune 21,3x21,3m. Propunerea din planul de situație amplasează cladirea propusă la 28,63 m de strada B-dul 1 Decembrie 1918,. Fata de limita posterioară și cea laterală, cladirea va fi amplasată la o distanță de minim 2 respectiv **3 m fata de limitele laterale fata de limita posterioară**.

Cladirea care va adăposti funcțiunea de SERVICII CONEXE se va desfășura pe plan P+2, cu H maximă de 11m. Cladirea va fi înscrisă într-un dreptunghi cu laturile de dimensiune 6,5x7m. Propunerea din planul de situație amplasează cladirea propusă la 2,50 m de strada B-dul 1 Decembrie 1918,. Fata de limita posterioară și cea laterală, cladirea va fi amplasată pe conturul clădirii existente care se va demola.

Cladirea investitiei propuse (APARTHOTEL) se va amplasa în incinta terenului studiat, fiind **retrasa** de la limitele parcelei astfel:

- **2,00 m la Nord**, față de limita de proprietate – proprietate privată
- **3,00 m la Sud** față de limita de proprietate – proprietate privată
- **2,29 m la Est** față de limita de proprietate – proprietate privată
- **28,63 m la Vest** față de limita de proprietate – B-dul 1 decembrie 1918

Cladirea investitiei propuse (SPATII SERVICII CONEXE) se va amplasa în incinta terenului studiat, fiind **retrasa** de la limitele parcelei astfel:

- **0,46 m la Nord**, față de limita de proprietate – proprietate privată
- **7,85 m la Sud** față de limita de proprietate – proprietate privată
- **40,46 m la Est** față de limita de proprietate – proprietate privată
- **2,51 m la etaj** respectiv **5,50 m la etaj spre Vest** față de limita de proprietate – B-dul 1 decembrie 1918

4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată

Indicatorii propuși pentru noua construcție vor fi:

S teren	– 1095,00 mp
S edificabil maxim	– 766 mp
S construită existentă	– 118,15 mp
S construită propusă	– 512,36 mp
S desfășurată existentă	– 118,15 mp
S desfășurată propusă	– 1992,12 mp
S.circulații mixte (inclusiv parcare)	– 302,00 mp
S spațiu verde	– 280,00 mp
H max propusă:	– 11,00 m de la CTS
Locuri de parcare:	– 7

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

Distanța între clădirile propuse va fi de 16 m

Forma clădirii principale de APARTHOTEL va respecta principiile de plin gol și proporție al clădirilor învecinate.

Accesul auto și accesul pietonal, precum și cel pentru utilajele de stingere a incendiilor pe parcelă se va realiza din B-dul 1 Decembrie 1918, prin accese amenajate pe o latime de aproximativ 4,00m.

4.5.Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute

Cladirea propusă nu va afecta construcțiile învecinate. Aspectul exterior și regimul de funcționare al acestora se vor integra imaginii volumetricii și fluxului existent.

4.6.Principii de intervenție asupra clădirilor existente

nu este cazul

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

Accesul pe parcelă se va realiza din B-dul 1 decembrie 1918, strada cu două sensuri de circulație, desfasurate pe 2 benzi de circulație carosabilă, (carosabil și trotuare pe ambele fronturi de stradă).

În prezent există un acces (auto și pietonal) pe terenul studiat, acces care rămâne neschimbat. Acest acces se va amenaja cu închideri și porți de 4,00 m, Pe o suprafață de 100 mp se va amenaja parcare cu o capacitate de 7 locuri de parcare, dintre care 1 loc este destinat persoanelor cu handicap. Circulația auto în parcare se face pe trasee cu 1 sens de deplasare.

4.8.Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei

Terenul este relativ plat. Zona parcarilor și zona circulațiilor mixte va fi realizată din dale înierbate și piatră cubică, iar restul terenului studiat este amenajat cu gazon, arbori și arbuști.

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

Având în vedere că în urma documentațiilor de urbanism aprobate anterior (proiect 44/2015, HCL 362/2016 art.4) s-au realizat lucrările de descărcare arheologică în urma cărora s-au descoperit ruine romane de o importanță deosebită. Rămășițele Templului zeului Mithras descoperite și s-a impus punerea acestuia în valoare “in situ”, clădirea propusă va fi astfel concepută încât să pună în valoare descoperirile arheologice.

4.10.Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării (după caz)

Impactul intervenției asupra mediului va fi unul mic, reprezentat de construirea unei clădiri cu funcțiunea de aparthotel și birouri.

Intervențiile propuse prin PUD nu periclitează în nici un fel arealul, producerea unor riscuri poluante vor fi evitate prin elaborarea unui studiu geologic concomitent elaborării prezentului studiu.

Apele uzate vor fi evacuate în rețeaua de canalizare existentă în zona.

Materialele folosite în faza de construcție, considerate surse potențiale de poluare a solului, vor fi amplasate în locuri special amenajate pentru a evita chiar și poluările accidentale ale solului.

Parcela va dispune de un spațiu interior destinat **colectării selective a deșeurilor menajere**, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor. În funcție de natura deșeurilor generate prin activitatea desfășurată, se vor asigura spații amenajate corespunzător pentru fiecare tip de deșeu special, conform normelor în vigoare.

După implementare, proiectul va respecta cerințele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental și vibrațiile.

4.11. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului

Nu este cazul.

4.12. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Conform propunerii, parcela va conține o zonă de platformă cu piatră cubică destinată circulației pietonale și auto, în suprafața de 302 mp (inclusiv zona de parcaje cu capacitate de 7 locuri, dintre care 1 destinat persoanelor cu dizabilități), restul parcelei neocupată de construcții fiind amenajată cu spațiu verde (gazon, arbori și arbusti), în suprafața de 270 mp. O atenție deosebită în amenajarea spațiului verde se va asigura în zona vestică unde se propune accesul pe proprietate și incinta de acces în clădiri.

4.13. Profiluri transversale caracteristice

Terenul este relativ plat, iar apele pluviale vor fi direcționate spre spațiul verde de pe parcela și spre rețeaua existentă de canalizare.

4.14. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Terenul este relativ plat și nu necesită lucrări de sistematizare verticală.

4.15. Regimul de construire (aliniera și înălțimea construcțiilor, Procentul de Ocupare a Terenurilor - POT)

Cladirea investiției propuse (APARTHOTEL) se va amplasa în incinta terenului studiat, fiind **retrasa** de la limitele parcelei astfel:

- **2,00 m la Nord**, față de limita de proprietate – proprietate privată
- **3,00 m la Sud** față de limita de proprietate – proprietate privată
- **2,29 m la Est** față de limita de proprietate – proprietate privată
- **28,63 m la Vest** față de limita de proprietate – B-dul 1 decembrie 1918

Cladirea investiției propuse (SPATII SERVICII CONEXE) se va amplasa în incinta terenului studiat, fiind **retrasa** de la limitele parcelei astfel:

- **0,46 m la Nord**, față de limita de proprietate – proprietate privată
- **7,85 m la Sud** față de limita de proprietate – proprietate privată

- **40,46 m la Est** față de limita de proprietate – proprietate privata
- **2,51 la etaj respectiv 5,50 m la etaj spre Vest** față de limita de proprietate – B-dul 1 decembrie 1918

Indicatorii propuși pentru noua construcție vor fi:

S teren	– 1095,00 mp
S edificabil maxim	– 766 mp
S construită existentă	– 118,15 mp
S construită propusă	– 512,36 mp
S desfășurată existentă	– 118,15 mp
S desfășurată propusă	– 1992,12 mp
S.circulații mixte (inclusiv parcare)	– 302,00 mp
S spațiu verde	– 280,00 mp
H max propusă:	– 11,00 m de la CTS
Locuri de parcare:	– 7

4.16. Coeficientul de Utilizare a Terenurilor (CUT)

CUT existent	– 0,10
CUT maxim (conform PUG)	– 2,0
CUT propus	– 1,82

4.17. Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri)

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele edilitare existente în zonă.

În zona există următoarele rețele edilitare și racordările la acestea:

- energie electrică
- apă canal
- gaz

Pentru asigurarea necesarului de agent termic se va utiliza centrală termică pe gaz.

Se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recomandă limitarea impermeabilizării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.

4.18. Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat (existent și propus)

S teren	– 1095,00 mp
S edificabil maxim	– 766 mp
S construită existentă	– 118,15 mp
S construită propusă	– 512,36 mp
S desfășurată existentă	– 118,15 mp
S desfășurată propusă	– 1992,12 mp
S.circulații mixte (inclusiv parcare)	– 302,00 mp
S spațiu verde	– 280,00 mp
H max propusă:	– 11,00 m de la CTS
Locuri de parcare:	– 7

5. Concluzii

Investiția propusă va avea impact pozitiv asupra zonei adiacente, fiind de importanță normală și integrându-se în context.

Ulterior definitivării proiectului de urbanism, se va realiza DTAC, pentru ca beneficiarul să poată realiza obiectivul propus.

Soluția aleasă pentru proiectul de față asigură funcționalitatea optimă a viitoarei investiții, și nu afectează teritoriul învecinat, fiind o propunere neinvazivă din punct de vedere urbanistic, arhitectural, funcțional și estetic.

Principalul obiectiv de a pune în valoare descoperirile arheologice se va armoniza cu funcțiune propusă de apart hotel și se va integra în specificul și atractivitatea turistică dezvoltată în zona

Intocmit ,
arhitect Sorin MAGDA
arhitect Iulian MIREA





6. Anexe

- Certificat de urbanism nr.15/05.01.2022
- Ridicare topografica
- Extrase CF
- Acte identificare beneficiar
- Avize conform C.U .