

P.U.D.

ELABORARE DTAC PENTRU LOCUINTA FAMILIALA CU DOTARI LA PARTER

Str. Mihai Eminescu, nr.7A, Alba Iulia, județul Alba

TITULARUL SI BENEFICIARUL INVETITIEI
JORS VIO

Alba Iulia, februarie 2024



FIȘA PROIECTULUI

DENUMIREA LUCRĂRII:	Elaborare DTAC pentru locuință familială cu dotări la parter
AMPLASAMENT:	str. Mihai Eminescu, nr. 7A , Alba Iulia, Alba
TITULARUL/BENEFICIARUL INVESTIȚIEI:	Jors Vio
FAZA DE PROIECTARE:	P.U.D.
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:	4/2024

Borderou

piese scrise si desenate

Memoriu tehnic

Certificatul de urbanism

Plan de incadrare in zona

Plan de situatie existent

Plan de situatie reglementari urbanistice

Ridicare topografica cu inventar de coordonate Stereo '70

Extras CF

Volumetrie

MEMORIU JUSTIFICATIV

ELABORARE DTAC PENTRU LOCUINTA FAMILIALA SI DOTARI LA PARTER

1. Introducere:

1.1 Date de recunoaștere a documentației:

Denumirea proiectului

Elaborare DTAC pentru locuință familială si dotări la parter

Initiator(beneficiar)

JORS VIO, str. Orizont 8, nr.28, localitatea Alba Iulia, județul Alba

Elaborator (proiectant), subproiectanti, 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:

Februarie 2024

2. Obiectul lucrării

Documentation s-a realizat la cererea beneficiarului, care, conform certificatului de urmasbism nr. 388 din 20.03.2023, eliberat de primăria Municipiului Alba Iulia, obligația de a elabora Planul Urbanistic de Detaliu pentru terenul in studiu si anume, o parcela in suprafată de 744mp.

Obiectul prezentei documentații este construirea unei cladiri pentru functiunea de locuință familială cu dotari la Parter.

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.

Elaborare DTAC pentru locuință familială si dotări la parter

Memoriu justificativ

Pagina 4 din 16

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, în UTR L3P, însă conform SENTINTEI ADMINISTRATIVE NR.392/CAF/2022 din 28 iunie 2022, imobilul este încadrat în UTR L3A, prin urmare, se aplică Regimul economic aferent zonei funcționale L3A -Subzona locuințelor individuale și semicolective cu maxim P+1+M niveluri situate în afara ariilor protejate, în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat.

Acesta are o formă aproximativ litera "L" dreptunghiulară, având folosința actuală de teren constructibil și este situat în intravilanul localității Albă Iulia. Imobilul nu este inclus în listele monumentelor istorice și/sau în zona de protecție a acestora.

Parcela studiată are regim de aliniere la Strada Mihai Eminescu.

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

Nu este cazul.

Prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate/ aprobate anterior

Extras din C.U. 388 din 20.03.2023

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ UTILIZĂRI ADMISE:

L3A

-locuințe individuale și semicolective cu maxim P+1+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat

- anexe gospodărești,*
- bucatărie de vară,*
- garaie,*
- sere,*
- piscine,*
- chioscuri de grădina,*
- pergole.*

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONARI

Se atașează C.U.

UTILIZARI INTERZISE

Se atașează C.U.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

L3A - se va mentine parcelarul existent.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- se va mentine configurata actuala a fronturilor stradale, construcțiile se vor amplasa cu o retragere similară cu cea a construcțiilor vecine.
- prin PUD se vor preciza retragerile de la aliniamentele spre strazile perimetrale.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR L3P/L3A conform PUG aprobat, cu următoarele conditionari:

- se vor respecta prevederile din PUG aprobat.

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- -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

STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR L3 A - cu urmatoarea condiționări:

stationarea autovehicolelor se admite numai in interiorul parcelei, in afara circulatiilor publice:

- unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale inierbate, avand un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare;
- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea realizarii a cel putin un loc de parcare pentru fiecare locuinta individuala, pe terenul propriu.
- se va avea in vedere realizarea pe lot a garajlor, fie zolat, fie in cadrul locuințelor la parter, demisol sau subsol) sau a parcajelor.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- inaltimea maxima admisibila este P+1+M in cazul parcelarilor noi; este admis subsol sau demisol cu conditia ca inaltimea maxima la comisa sa nu depaseasca 9.0m de la cota terenului;
- pentru constructiile la care inaltimea este P+M. este admis subsol sau demisol cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca 6.0m de la cota terenului;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR LA 3 A- cu urmatoarele conditionari:

- aspectul cladirilor va tine seama de caracterul zonei si se va armoniza cu vecinatatele imediate;
- se va acorda atentie modului de tratare a fatadelor, acoperisurilor si amenajarilor din curti, perceptibile intr-o perspectiva descendenta din Cetate;

- garajele si anexe vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca arhitectura si finisaje cu cladirea principala;

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Imobilul are acces la toate tipurile de rețele.

- toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la rigole sau la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida a apelor meteorice;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispuner vizibile a cablurilor CATV. a aparatelor de aer conditionat si a ventilatorit turbo de la centrala termica;

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spatii libere din interiorul parcelei, vizibile fie din Cetate, fie din circulatiile publice vor fi tratate peisagistic;
 - se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese;
 - se va pastra imaginea terenului in panta. nu se va face sistematizarea terenului cu ziduri inalte de sprijin.
 - pentru locuintele semicolective vor fi prevazute spatii verzi si plantate de cel putin 2,0 mp/ locuitor ; loc de joaca pentru copil;
- functie de dimensiunile locuintei semicolective si punct de colectare a deseurilor.

ARTICOLUL 14- IMPREJMUIRI

- la autorizarea imprejmirilor. se va cere acordul (nelegalizat) a vecinului pentru recunoasterea limitelor de proprietate;
- imprejmirile 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.
- gardurile spre limitele separate ale parcelelor pot fi opace cu inaltimi de maxim 2.20 metri.

POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZAREA TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim= 40%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim pentru inaltimi $P = 0.4 \text{ mo.ADC/mo.teren}$

CUT maxim pentru inaltimi $P+1 +M = 1.2 \text{ mp.ADC/mp.teren}$

2.2 Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD:

Nu este cazul.

3. SITUATIA EXISTENTA

Regimul juridic – conform CU nr. 388/20.03.2023

Amplasament: Alba Iulia , str. Mihai Eminescu, nr. 7A.

Natura proprietății: proprietate privata a persoanelor fizice **JORS VIO**

Imobilul nu este inclus în listele monumentelor istorice si/sau în zona de protecție a acestora Conform PUG Alba Iulia 2014 imobilul se află în Ansamblu Urban: Propunere introducere LMI Ansambluri Urbane PARCELAR SEC XVIII-XIX.

Regimul economic – conform CU nr. 388/20.03.2023

Folosința actuală: curți construcții, arabil - 744mp, 106885-C1 - anexa gospodărească

Destinația: stabilită prin documentațiile de urbanism: conf. PUG aprobat, UTR=L3A -

Subzona locuințelor individuale si semicolective cu maxim P+1+M niveluri situate în afara ariilor protejate, în regim de construire înșiruit , cuplat si izolat.

Regimul tehnic – conform CU nr. 388/20.03.2023

Regimul de aliniere a construcției : retras de la limitele parcelei.

Regimul de aliniere al terenului - la strada Mihai Eminescu.

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație

Accesul se face din Strada Mihai Eminescu, strada cu doua sensuri de circulație, desfasurate pe 2 benzi de circulație carosabilă, cu trotuar de 1,2m lățime pe partea vestica si trotuar pe partea estica (unde se afla si parcela studiata). Nu exista parcare de-a lungul drumului. **În 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 744,00 mp și formă aproximativ forma de "L"

Vecinătățile terenului sunt:

- **2,20m la Nord**, față de limita de proprietate – proprietate privata.
- **17,48m variabil la Sud** față de limita de proprietate – proprietate privata.
- **3,04/3,19m variabil la Vest** față de limita de proprietate – proprietate privata CF 91869.
- **3,10/4,08m variabil la Est** față de limita de proprietate – proprietate privata CF 106886.

3.3 Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere

Pe parcela se afla o constructie propusa spre relocare / vânzare, folosita ca si bucătărie de vara, terenul din jurul acesteia este liber de construcții.

3.4 Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Subzona locuintelor individuale si semicolective cu maxim P+1+M niveluri situate in afara ariilor protejate, în regim de construire înșiruit , cuplat si izolat.

Fondul construit este dominat de locuințe individuale si cuplate, cu fronturi discontinue aliniate la limita de proprietate din vecinătatea străzii. Dinamica parcursului urban este caracterizata de rigurozitatea planimetrica in care au fost concepute si amplasate cladiriile si accesele acestora. Sunt prezente locuințe care datează secolului XX, cu elemente decorative de fațada puternic evidențiate. Regimul de înălțime al acestora este predominant parter, insa exista si locuințe care cu înălțimi de pana la P+2E+R.

3.5 Destinatia clădirilor

In zona studiata sunt prezente clădiri destinate locuirii, insa se găsesc si clădiri care deserveșc urbanitatea prin servicii la parter (pe strada Regina Maria) dar si clădiri care sunt destinate alimentatei publice, precum si servicii medicale (pe strada Rubin Patiția).

Prin proiect se urmărește acomodarea la parterul clădirii propuse o clinica pentru pentru recuperare locomotorie si psihoterapie, în interiorul cvartalului dominat de locuinte familiale, funcțiune care nu stânjenește intervalele destinate liniștii si odihnei si nu implica un nod coagulat al traficului auto sau pietonal prin amplasament.

3.6 Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate

Terenul cu suprafață de 744mp, care face obiectul PUD-ului este domeniu privat al persoanei fizice JORS VIO, identificat cu CF nr. 106885.

Acesta se învecinează cu domeniul public al Municipiului Albă Iulia (str. Mihai Eminescu) în partea de Est, pe restul laturilor având terenuri aflate în proprietatea privata a persoanelor juridice/fizice.

3.7 Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

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

Nu este cazul.

3.9 Adancimea 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 inscrie din punct de vedere al valorilor de varf ale acceleratiei terenului cu valori $a_g=0.10g$ si $T_c=0,7\text{sec}$.

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

Pe parcela exista o clădire Parter, cu functiunea de bucătărie de vara, structura sa este metalică, de forma paralelipiped dreptunghiular, destinat transportului de marfa si convertit în spațiu de gătit cu dotariile aferente acestui program. Suprafață construita a clădirii existente pe parcela este de 41 mp.

Cladirile vecine sunt construite în regim mixt, structura din cadre de beton + închideri din zidărie de cărămidă, inasa sunt prezente si clădiri care sunt prezintă structura din cărămidă portantă cu centuri de beton armat la fundație si streășina.

Pe limita de proprietate din sud-vest a beneficiarului, se afla o clădire vecina extinsă pe latura lunga a parcelei în proporție de 3/4 din totalul adâncimii parcelei. Pe latura de nord-est, la pragul limitei de proprietate se găsesc anexele gospodărești ale vecinilor, cu acoperisuri din țiglă ceramica si structura clasica de șarpantă.

3.12 Echiparea edilitare existenta

În zona se găsesc toate dotariile necesare investiției, printre care se numără:

- alimentarea cu gaz
- alimentarea cu energie electrica
- rețeaua de apa - canal
- telecomunicații

4. REGLEMENTARI

4.1 Obiectivele noi solicitate prin tema-program

Prin aceasta documentație se dorește acomodarea functiunilor propuse (locuire si servicii medicale) în vederea obținerii autorizației de construire pentru Locuință familială cu dotări la parter.

4.2 Functiunea, amplasarea si conformarea construcțiilor

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

Clădirea v-a fi înscrisă în aproximativ conturul literei "L" cu dimensiuni generale de 41,73 / 40,30 m.lin. respectiv 24,36 m.lin. Se v-a desfășura pe 2 nivele respectiv P+1, cu înălțimea maxima la atic de +6,00m. Poziția clădirii fata de Str. Mihai Eminescu este de 24,37 metrii liniari retragerea de

la frontul stradal. Distanța de la accesul pe parcela până la clădirea propusă este de 43,23 metri liniari (pe traseul de circulație, cu piciorul).

Parterul, cota +/-0,00 a imobilului, este nivelul care v-a adăposti spațiile pentru clinica de recuperare medicală cu dotările aferente. Cota de nivel pentru planul orizontal este de +0,15m față de cota terenului sistematizat. Pentru confortul utilizatorilor, denumiți în continuare pacienți, se v-a asigura un nivel de iluminare sporit prin goluri practicate în pereții exteriori care maximizează aportul solar însă și mediază poziția față de construcțiile vecine, de pe cele 4 laturi ale clădirii (poziționarea casei în raport cu vecinătățile). Toate spațiile parterului au relație directă cu exteriorul casei respectiv spațiile verzi, cu ajutorul tâmplăriilor propuse fără parapet, și prin amenajarea peisageră îmbietoare, utilizatorii sunt invitați să descopere și amenajările exterioare, naturale.

Locuința propusă, pentru familia pe care o v-a adăposti, este amplasată la următorul nivel, respectiv Etajul 1 cu cota de nivel +3,00m. Etajul este are în compoziția sa spațiile necesare pentru relaxare, recreere, igienă și odihnă, private față de serviciile oferite urbanității de la Parter. Prin tema de proiectare se oferă spațiile de Bucătărie / Sufragerie respectiv zona de noapte și două terase generoase, deschise, care oferă priveliști către cartierul vechi al orașului. Față de limitele parcelei, respectiv limita posterioară și limitele laterale viitoarea construcție respectă limitările minime recomandate conf. (PUG) și codul civil).

4.3 Capacitatea, suprafața desfășurată

Indicatorii propuși pentru noua construcție vor fi:

S teren	- 744 mp
S edificabil maxim	- 297,6 mp
S construită existentă	- 41 mp
S construită propusă	- 199,84 mp
S desfășurată existentă	- 41 mp
S desfășurată propusă	- 328,87 mp
S. circulate mixte existente	- 270,13 mp
S. circulate mixte propuse	-187,72 mp
S. spațiu verde	-197,21 mp
H. Max propusă	+6,00m de la cota +/- 0,00
	și +6,15m de la CTS
Locuri de parcare	- 4

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.

Situația existentă prezintă o construcție cu destinația de bucătărie de vară ale carei distanțe de vecinătăți sunt:

- 5,53m față de clădirea existentă în proprietate privată situată la Sud;
- 13,69m față de clădirea existentă în proprietate privată cu CF. nr.106886 situată la Est;

- 30,52m fata de clădirea existenta în proprietate privata, situată la Nord;
- 21,62m fata de clădirea existenta în proprietate privata cu CF nr. 91869 situată la Vest de obiectivul propus.

Distantele dintre cladirile învecinate si construcția propusă vor fi:

- 4,88m fata de clădirea existenta (anexa) ale proprietății private cu CF nr. 91574 situată la Est;
- 2,70m fata de clădirea existenta (anexa) ale proprietății private situată la Nord;
- 23,72m fata de clădirea existenta cu CF nr. 91869 situată la Vest;
- 17,87m fata de clădirea existenta în proprietate privata, la Sud de obiectivul propus;

Accesul auto si accesul pietonal, precum si cel pentru utilajele de stingere a incendiilor pe parcela se va realiza din strada Mihai Eminescu, prin accesul mixt existent amenajat pe o lățime de 4,00m.

4.5.Integrare si amenajarea noilor construcții si armonizarea cu cele existente

Cladirea propusă nu va afecta construcțiile învecinate. Aspectul exterior si regimul de funcționare al acesteia se vor integra imaginii, volumetriei si fluxurilor prezente în zona.

4.6.Principii de interventie asupra clădirilor existente

Nu este cazul

4.7.Modalitati de organizare si rezolvare a circulației carosabile si pietonale

Accesul pe parcelă se va realiza din strada Mihai Eminescu, strada cu doua sensuri de circulatie, desfasurate pe 2 benzi de circulație carosabilă, (carosabil si trotuare pe ambele fronturi de strada).

În prezent exista un acces (auto si pietonal) pe terenul studiat, acces care ramane neschimbat. Acest acces este amenajat cu poarta dubla de 2,00m, pe cei 4,00m liniari disponibili. La distanta de 34,10m fata de accesul pe parcela se va amenaja parcare cu o capacitate de 4 locuri de parcare, dintre care 1 loc este destinat persoanelor cu handicap. Circulația auto în parcare se face pe traseu cu 1 sens de deplasare.

4.8.Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei

Terenul este relativ plat. Zona parcarilor si zona circulatiilor mixte va fi realizata din dale înierbate și piatra cubica, iar restul terenului studiat este amenajat cu gazon, arbori si arbusti.

4.9.Conditii de instituire a regimului de zona protejata si condiționări impuse de acesta

Imobilul nu este inclus în listele monumentelor istorice sau în zona de protecție a acestora. Conform PUG Alba Iulia 2014 imobilul se afla în Ansamblu Urban: Propunere introducerea LMI Ansambluri Urbane, PARCELAR SEC XVIII - XIX.

4.10. Soluții pentru reabilitarea ecologică si diminuare poluării (după caz)

Impactul intervenției asupra mediului va fi unul mic, reprezentat de construirea unei cladiri cu functiunea de clinica pentru recuperare medicala si psihoterapie.

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 zonă. 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. Nu este cazul pentru depozitarea selectivă a deșeurilor medicale, deoarece nu se desfășoară nici un act medical invaziv.

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

4.11. Prevedea 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 suprafață de 246,20 mp (inclusiv zona de parcaje cu capacitate de 4 locuri din care 1 destinat persoanelor cu dizabilități) și o platformă cu destinația de trotuar de gardă din beton slab armat în suprafață de 100,74 mp. Restul parcelei neocupată de construcții fiind amenajată cu spațiu verde (gazon, arbori și arbuști), în suprafață de 197,21 mp. O atenție deosebită în amenajarea spațiului verde se va asigura în zona acceselor.

4.13. Profiluri transversale caracteristice

Terenul este relativ plat, iar apele pluviale vor fi direcționate spre spațiul verde de pe parcelă și spre rețeaua existentă de canalizare a apelor pluviale prezentă pe sit.

4.14. Lucrări necesare de sistematizare verticală

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

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

Clădirea investiției propuse se va amplasa în incinta terenului studiat, fiind retrasă de la limitele parcelei astfel :

- **5,53m la Sud** fata de clădirea existentă în proprietate privată;
- **13,69m la Est** fata de clădirea existentă în proprietate privată cu CF. nr.106886;
- **30,52m la Nord** fata de clădirea existentă în proprietate privată;
- **21,62m la Vest** fata de clădirea existentă în proprietate privată cu CF nr. 91869.

Indicatorii propuși pentru noua construcție vor fi:

S teren - 744 mp
S edificabil maxim - 297,6 mp

*Elaborare DTAC pentru locuință familială și dotări la parter
Memoriu justificativ*

S construita existenta	- 41 mp
S construita propusă	- 199,84 mp
S desfășurată existenta	- 41 mp
S desfășurată propusă	- 328,87mp
S. circulate mixte existente	- 270,13 mp
S. circulate mixte propuse	-188,72 mp
S. spatiu verde	-197,21 mp
H. Max propusa	-+6,00m de la cota +/- 0,00 si +6,15m de la CTS
Locuri de parcare	- 4

POT EXISTENT:	- 5,51 %
POT MAXIM:	- 40%
POT PROPUS:	- 26,86%

4.16. Coeficientul de Utilizare a Terenurilor (CUT)

CUT existent:	- 0,05 mp.ADC/mp.teren
CUT maxim:	- 1,20 mp.ADC/mp.teren
CUT propus:	-0,44 mp.ADC/mp.teren

4.17. Asigurarea utilitatilor (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 pompa de caldura.

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 Bilant teritorial, în limita amplasamentului studiat (existent si propus)

S teren	- 744 mp
----------------	-----------------

S edificabil maxim	- 297,6 mp
S construita existenta	- 41 mp
S construita propusă	- 199,84 mp
S desfășurată existenta	- 41 mp
S desfășurată propusă	- 328,87mp
S. circulate mixte existente	- 270,13 mp
S. circulate mixte propuse	-188,72 mp
S. spatiu verde	-197,21 mp
H. Max propusa	-+6,00m de la cota +/- 0,00
	si +6,15m de la CTS
Locuri de parcare	- 4

5. CONCLUZII

Investiția propusă va avea impact pozitiv asupra zonei adiacente, integrându-se în context prin arhitectura atipică folosită și datorită amplasării propuse care nu afectează fațadele ansamblului urban protejat. Propunerea de locuință, dorește să ofere un exemplu de bună practică în arhitectura locală fiind și făcând abstracție de la amplasamentul clasic al clădirilor principale, cu valoare istorică, existente în zona studiată.

Prin PUD, investiția dorește să ofere servicii de calitate utilizatorilor prin funcțiunea de centru medical, din interiorul cvartalului aflat în studiu.

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

Soluția aleasă pentru PUD protejează vecinătățile prin retragerile față de limitele de proprietate, printr-un program de lucru normat iar accesul care se propune a fi reglementat nu generează și nu încurajează traficul auto perturbant. Locuința propusă se înscrie în parametrii arhitecturii contemporane, și oferă priveliști de calitate din interiorul cvartalului înspre extremități.

Propunerea va fi un exemplu de bună practică pentru construcțiile eficiente energetic, în baza criteriilor NZEB actuale, reglementate.

Principalul obiectiv, de a construi o locuință familială împreună cu punerea în funcțiune a unei societăți care tratează pacienți cu nevoi locomotorii speciale prin reglementarea accesului la clădirea propusă, poate să genereze noi oportunități prin care o parcelă aparent lipsită de oportunități, prinde viață prin utilizarea eficientă a teritoriului urban.

Intocmit ,
arhitect Sorin MAGDA
arhitect Iulian MIREA