

MEMORIU DE PREZENTARE PLAN URBANISTIC DETALIU

**ELABORARE DTAC CONSTRUIRE IMOBIL : LOCUINTE  
COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE, AMENAJARE  
INCINTA, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE LA UTILITATI.  
ELABORARE DTAD PENTRU CONSTRUCTII INREGISTRATE  
(C1,C2,C3,C4)**

adresa obiectiv :

**Loc. Alba Iulia , Bld. Incoronarii, nr.53, jud. Alba**

beneficiar :

**S.C. SENIDO S.R.L. si S.C. RECUPERARI APULUM S.R.L.**

proiectant :

**S.C. One Architects S.R.L.**

Str. Fantanele nr. 19A, Alba Iulia, jud. Alba

proiectant urbanism :

**S.C. List Star S.R.L.**

Str. Simion Barnutiu nr. 17 A C, Alba Iulia, jud. Alba

## LISTA DE SEMNATURI

	nume :	semnaturi :
sef proiect P.U.Z.	: <b>arh. Spiridon Curea</b>	.....
speciaist RUR	: <b>arh. Spiridon Curea</b>	.....
coordonator proiect	: <b>arh. Florin Radac</b>	.....
desenat arhitectura	: <b>arh. Florin Radac</b>	.....
specialist CFDP	: <b>ing. Florin Gavrila</b>	.....

## ***BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE***

### **A. PIESE SCRISE**

#### ***MEMORIU DE JUSTIFICATIV AFERENT P.U.D.***

1. INTRODUCERE
2. INCADRAREA IN ZONA
3. SITUATIA EXISTENTA
4. REGLEMENTARI
5. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

### **B. PIESE DESENATE**

- |   |          |
|---|----------|
| 1. Incadrarea in zona                         | plansa 1 |
| 2. Incadrarea in teritoriu OCPI               | plansa 2 |
| 3. Incadrarea in PUG                          | plansa 3 |
| 4. Situatia existenta. Disfunctionalitati     | plansa 4 |
| 5. Reglementari urbanistice – zonificare      | plansa 5 |
| 6. Reglementari – echipare edilitara          | plansa 6 |
| 7. Proprietatea asupra terenurilor            | plansa 7 |
| 8. Reglementari urbanistice. Plan de mobilare | plansa 8 |

## MEMORIU JUSTIFICATIV

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației:

**Denumire proiect:** Elaborare D.T.A.C. Construire imobil: Locuințe colective și spații comerciale, amenajare incinta, imprejmuire, branșamente la utilități. Elaborare D.T.A.D. pentru construcții înregistrate C1, C2, C3, C4.

**Beneficiari:** S.C. Senido S.R.L. și S.C. Recuperari Apulum S.R.L.

**Proiectant general:** S.C. One Architects S.R.L. - Alba Iulia

**Coordonator proiect:** arh. Florin Radac

**Proiectant specialitatea urbanism:** S.C. List Star S.R.L.

**Specialist RUR:** arh. Spiridon Curea

**Data elaborării proiect:** apr 2024

**Număr proiect:** 82/2024

**Certificat de urbanism nr:** 1767 din 07/11/2023 emis de Primaria Alba Iulia

**Adresă obiectiv:** Bld. Încoronarii, nr.53, mun. Alba Iulia, jud. Alba

**Faza:** P.U.D.

#### 1.2. Obiectul lucrărilor:

Prezenta documentație, Plan Urbanistic de Detaliu pentru terenul studiat, având Cf. nr. 87490, delimitat de str. Dealul Furcilor la sud, Bld. Încoronarii Nord și str. Izvorului la vest, toate fiind proprietăți publice, constă în aprofundarea și dezvoltarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona. Reglementările urbanistice vor stabili aliniamente, alinieri la străzile limitrofe, accese, relații volumetrice și funcționale cu fondul construit existent.

Terenul se află în mun. Alba Iulia, pe Bld. Încoronarii nr. 53. Amplasamentul reglementat prin PUG aprobat prin HCL 158/2014 având destinația UTR MP3 (regulament preluat MA3) și L3A, este teren constructibil, având categoria de folosință arabil și este identificat prin nr. cad. 87490.

Terenul are o suprafață de 662mp, o formă triunghiulară, cu o declivitate nord-sud. Are deschidere la str. Dealul Furcilor, str. Izvorului și Bld. Încoronarii. Accesul se face direct din Bld. Încoronarii cu un profil stradal de 20.00m și str. Dealul Furcilor cu un profil stradal de 6.25m. Dimensiunile maxime ale terenului sunt ~ 33.04 m și 30.80 m.

● **UTR= UTR MP3 (regulament preluat din MA3) – Subzonă mixtă cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P+3 niveluri conform documentație de urbanism nr. 716/2012 faza P.U.G. aprobată prin H.C.L. 158/2014**

● **UTR= UTR L3A – Subzona locuințelor individuale și semicolective în regim de construire individual, cuplat și înșiruit cu regim de înălțime P, P+1, P+1+M niveluri, situate în afara ariilor protejate conform documentație de urbanism nr. 716/2012 faza P.U.G. aprobată prin H.C.L. 158/2014**

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

#### 1.3. Surse de documentare

**Certificat de urbanism nr:** 1767 din 07/11/2023 emis de Primaria Alba Iulia

## Extras de CF nr.:87490

Documentația se elaborează în conformitate cu metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic de detaliu, indicativ: GM 09-2000. La elaborarea actualei documentații au stat la bază următoarele studii și proiecte:

### **Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.D.**

- Plan Urbanistic General Municipiul Alba Iulia, aprobat prin H.C.L. nr. 158/2014
- Planuri Urbanistice Zonale proiectate în zonă;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului;
- Legea 50/1991, privind autorizarea executării construcțiilor cu modificările și completările ulterioare;

### **Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent P.U.D.**

- Ridicare topografică a terenului studiat;
- Studiu geotehnic;
- Date culese pe teren privind rețelele de infrastructură;

### **Regimul juridic al terenului.**

Terenul, aflat în proprietatea **S.C. Senido S.R.L. și S.C. Recuperari Apulum S.R.L.** este situat în intravilanul municipiului Alba Iulia, pe Bld. Încoronării, nr. 53 și este identificat prin:

- CF. Nr. 87490, CAD. 87490, suprafața de = 662mp (teren care a generat P.U.D.)

Identificarea și folosința terenurilor la data elaborării actualului P.U.D. sunt prezentate în planșa **A4 – Situația existentă**, iar regimul juridic, proprietatea asupra terenurilor, în planșa **A7 – Obiective de utilitate publică**.

## **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**

Statutul zonei este într-o continuă evoluție și repartizare funcțională, datorată expansiunii zonelor de locuințe limitrofe arterei de circulație Bld. Încoronării – zona Dealul Furcilor.

Terenul are o suprafață de 662mp, o formă triunghiulară, cu o declivitate nord-sud. Are deschidere la str. Dealul Furcilor, str. Izvorului și Bld. Încoronării. Accesul se face direct din Bld. Încoronării cu un profil stradal de 20.00m și str. Dealul Furcilor cu un profil stradal de 6.25m conform PUZ. Dimensiunile maxime ale terenului sunt ~ 33.04 m și 30.80 m.

- **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**

Conform P.U.G. Alba Iulia aprobat prin H.C.L. 158/2014 terenul se află predominant în zona **MP3(MA3)** și **L3A**.

*Extras din RLU PUG Municipiul Alba Iulia aprobat cu HCL nr. 158/2014*

● **UTR= UTR MP3 (regulament preluat din MA3)** – Subzonă mixtă cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înalțimi maxime de P+3 niveluri conform documentație de urbanism nr. 716/2012 faza P.U.G. aprobată prin H.C.L. 158/2014

- *Funcțiuni admise: locuințe cu partiu obisnuit si cu partiu special (colective), birouri, servicii, cafenele, restaurant*
- *Funcțiuni admise cu conditionări: se admit activități comerciale, de servicii, depozitare si unitati mici si mijlocii de productie daca nu polueaza chimic si fonic zona.*
- *POT max: 40%*
- *CUT max: 2.0*
- *Rh max: P+3 niveluri*

● **UTR= UTR L3A** – Subzona locuințelor individuale si semicolective in regim de construire individual, cuplat si insiruit cu regim de inlatime P, P+1, P+1+M niveluri, , situate in afara ariilor protejate conform documentatie de urbanism nr. 716/2012 faza P.U.G. aprobata prin H.C.L. 158/2014

- *Funcțiuni admise: locuințe unifamiliale si semicolective anexe gospodăresti,*
- *Funcțiuni admise cu conditionari: se admit spații comerciale și servicii la parterul locuințelor situate in tersectii de strazim cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 200mpADC, sa aiba o raza de deservire de 250metri, sa nu aiba pogram peste ora 22.00 si sa nu genereze transporturi grele (RLU PUG).*
- *POT max: 40%*
- *CUT max: 1.2*
- *Rh max: P+1+M niveluri*

## 2.2. Concluzii din documentații deja elaborate

Prin realizarea acestei documentații de urbanism se urmărește aprofundarea și rezolvarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice ale zonei, având în vedere mobilarea în perspectivă (construire imobil mixt de locuinte colective si spatii comerciale) si menajarea terenului din punct de vedere urbanistic, ținând cont de condițiile cadrului natural și construit existent;

● **UTR= UTR MP3 (regulament preluat din MA3)**

- *POT max: 40%*
- *CUT max: 2.0*
- *Rh max: P+3 niveluri*

● **UTR= UTR L3A**

- *POT max: 40%*
- *CUT max: 1.2*
- *Rh max: P+1+M niveluri*

Din punct de vedere funcțional, noua construcție se încadrează în reglementările P.U.G.-ului Municipiului Alba Iulia conform documentație de urbanism nr. 716/2012 faza P.U.G. aprobată prin H.C.L. 158/2014.

### 3. INCADRAREA IN ZONA

- **Accesibilitate la căile de comunicație**

Terenul are deschidere la str. Dealul Furcilor, str. Izvorului și Bld. Încoronării. Accesul se face direct din Bld. Încoronării cu un profil stradal de 20.00m și str. Dealul Furcilor cu un profil stradal de 6.25m. Dimensiunile maxime ale terenului sunt ~ 33.04 m și 30.80 m.

- **Suprafață ocupată, limite și vecinătăți**

Terenul are o suprafață de 662mp, o formă triunghiulară, cu o declivitate nord-sud și este identificat prin planul de situație conform CF 87490 și este delimitat la:

- S - str. Dealul Furcilor - proprietate publică
- N - Bld. Încoronării - proprietate publică
- E - locuință unifamilială - proprietate privată – [REDACTED]
- V - str. Izvorului - proprietate publică

Terenul este situat în intravilanul mun. Alba Iulia, este în proprietatea beneficiarilor, **S.C. Senido S.R.L.** și **S.C. Recuperari Apulum S.R.L.**, conform extrasului CF cu nr. 87490 din Alba Iulia,

Pe terenurile învecinate există mai multe construcții: spații de birouri, locuințe și anexe gospodărești. Regimul de înălțime al construcțiilor existente pe terenurile învecinate este de maxim S+P+1+M/2.

Cea mai apropiată construcție se află la distanța de 0,66m față de limita laterală estică și este o anexă. Fața de locuința situată pe terenul adiacent, cu regim de înălțime P, distanță este de 1.41m față de limita laterală

- **Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere**

Pe terenul studiat au existat construcțiile notate în CF : C1, C2, C3, C4, care au fost demolate la faza D.T.A.D. prin **A.D. nr. .XXXXX**.

Clădirile aveau toate laturile libere, nealipite de alte construcții din vecinătate și se aflau într-un stadiu avansat de degradare (C3 și C4), iar locuința C1 și anexa C2 aveau nevoie de intervenții majore pentru reparație.

- C1 – casa cu regimul de înălțime P, edificată în 1960 cu o suprafață construită de 61mp.
- C2 – Anexa – Bucătărie de vară cu regim de înălțime P cu o suprafață de 29mp.
- C3 – Anexa – Pivniță cu regim de înălțime S în suprafață construită de 13mp
- C4 – Anexa – WC cu regim de înălțime P, în suprafață construită de 7mp.

În prezent terenul este liber de construcții.

- **Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic**

Din punct de vedere urbanistic, zona are un caracter specific centrelor urbane de dimensiuni medii, fiind dezvoltată pe un parcelar cu plan prestabilit, de-a lungul principalelor căi de circulație.

În ceea ce privește arhitectură, construcțiile din arealul de studiu nu prezintă valoare arhitecturală sau istorică, zona nefiind definită de o anumită tipologie de construcții.

Funcțiunea predominantă prezentă în zonă este cea rezidențială dar există și spații de birouri și spații comerciale.

- **Destinația clădirilor**

Clădirile existente (în Cartea Funciara) care au fost demolate la faza D.T.A.D. prin A.D. nr. .XXXXX, aveau regim de înălțime P și S, nu aveau valoare arhitecturală și nu erau într-o stare bună.

Este propus un nou corp de clădire cu destinația de locuințe colective și spații comerciale, având un regim de înălțime D+P+2+R.

- **Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate**

Întreaga parcelă cu suprafața de 662mp care face obiectul P.U.D.-ului se află în proprietatea privată a beneficiarilor, **S.C. Senido S.R.L. și S.C. Recuperari Apulum S.R.L.**, conform extrasului CF cu nr. 87490 din Alba Iulia

Parcela se învecinează cu str. Dealul Furcilor la sud, Bld. Încoronării Nord și str. Izvorului la vest, toate fiind proprietăți publice, iar la est cu o proprietate privată.

- **Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare**

Nu a fost realizat încă studiul Geotehnic.

- **Adâncimea apei subterane**

Nu a fost realizat încă studiul Geotehnic

- **Parametrii seismici caracteristici zonei**

Nu a fost realizat încă studiul Geotehnic.

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

Pe terenul studiat au existat construcțiile notate în CF : C1, C2, C3, C4, care au fost demolate la faza D.T.A.D. prin A.D. nr. .XXXXX, clădirile aveau toate laturile libere, nealipite de alte construcții din vecinătate și se aflau într-un stadiu avansat de degradare (C3 și C4), iar locuința C1 și anexa C2 aveau nevoie de intervenții majore pentru reparație.

Pe terenurile învecinate sunt prezente construcții din a II-a jumătate a sec. XX, majoritatea având destinația de locuințe unifamiliale și un regim de înălțime predominant de P – P+M fără o valoare arhitecturală deosebită și aflate în marea majoritate într-o stare mediocră, dar se preconizează ca în viitor această zonă să se regenereze urban prin faptul că amplasamentul se află pe una dintre cele mai importante artere din localitate și în imediata vecinătate a Cetății Vauban din Alba Iulia.

- **Echiparea edilitară existentă**

În zonă există următoarele rețele edilitare:

- energie electrică,
- gaze naturale,
- alimentare cu apă,



- canalizare.
- telefonie/internet
- iluminat stradal

## 4. REGLEMENTARI

- **Obiectivele noi solicitate prin tema-program**

Prin tema- program agreată împreună cu beneficiarul, se dorește realizarea unui nou imobil mixt, cu destinația de locuințe colective și spații comerciale, având un regim de înălțime D+P+2+R. La nivelul demisolului se vor realiza o parte din parcajele necesare iar în zona de intersecție se propune un spațiu comercial care are deschidere spre un spațiu deschis publicului nou propus.

Planul Urbanistic de Detaliu este necesar pentru trecerea la elaborarea documentației tehnice în baza căreia beneficiarul urmează să solicite eliberarea autorizației de construire.

- **Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor**

Construcția propusă va fi amplasată astfel încât să asigure condițiile necesare pentru desfășurarea activităților propuse și să deservească optim nevoile beneficiarului, fiind în concordanță cu tema de proiectare.

Prin proiect se propune realizarea unui singur corp de clădire, care va avea regimul de înălțime D+P+2+R, cu o înălțime admisă prin PUD de maxim 11,95m la streșină.

Construcția propusă va avea o amprentă la sol de 263mp și suprafața construită desfășurată de 1230mp.

Documentația de arhitectură întocmită în paralel cu prezentul PUD cuprinde soluții pentru amplasarea și executarea construcției propuse (imobil mixt – locuințe colective și spații comerciale). Clădirea va fi realizată pe o structură de beton armat. Acoperișul va fi de tip terasă, iar învelitoarea va fi hidroizolație protejată de ardezie unde se vor monta panouri fotovoltaice..

Fatada va fi tencuită și vopsită cu lavabilă pentru exterior, de culoare albă sau în nuanțe calde, de exemplu bej și placată cu caramidă aparentă.

Accesul la viitoarea construcție se va face din strada Dealul Furcilor pe o alee pietonală pentru zona rezidențială (aflat la parter), iar pentru zona comercială se face la nivelul demisolului direct din spațiul public nou propus aflat în legătură directă cu Bld. Inoronarii.

În interiorul clădirii se vor amenaja 12 locuri de parcare pentru autoturisme, iar adiacent străzii Dealul Furcilor se vor amenaja 3 locuri de parcare lungul străzii.

Pentru a rezolva declivitatea ridicată pe direcția nord-sud, este propus un zid de sprinjin și o amenajare exterioară care constă în realizarea unei zone verzi amenajate peste 3 locuri de parcare, aflate pe un nivel inferior.

Restul terenului va fi amenajat cu vegetație de talie medie și mare, recomandat fiind utilizarea speciilor locale de arbori și arbuști, precum și cu alte amenajări, dotări și servicii impuse de necesitățile investiției.

- **Capacitatea, suprafața construită și suprafața desfășurată**

Clădirea nou propusă, imobil mixt – locuințe colective și spații comerciale, va cuprinde 13 apartamente, un spațiu comercial și 12 locuri de parcare aflate la demisol, 6 în interiorul clădirii și 6 în exterior.

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

Noua construcție va avea o volumetrie care sa se integreze in zona, mai ales datorită amplasamentului la 3 strazi si se va dezvolta pe 4 etaje supraterane, ultimul fiind retras pe 2 latari.

Accesul auto și accesul pietonal pe parcelă se vor realiza direct din drumurile publice situate adiacent parcelei pe latura de nord (Bld. Incoronarii) și pe latura de sud(strada Dealul Furcilor).

Pe parcelă se vor amenaja 15 locuri de parcare, care vor deservi clienții si locatarii noii cladiri.

Accesul utilajelor de stingere a incendiilor se va putea realiza direct din drumurile publice situate adiacent parcelei pe latura de (Bld. Încoronarii), pe latura de sud(strada Dealul Furcilor) și latura de vest (strada Izvorului).

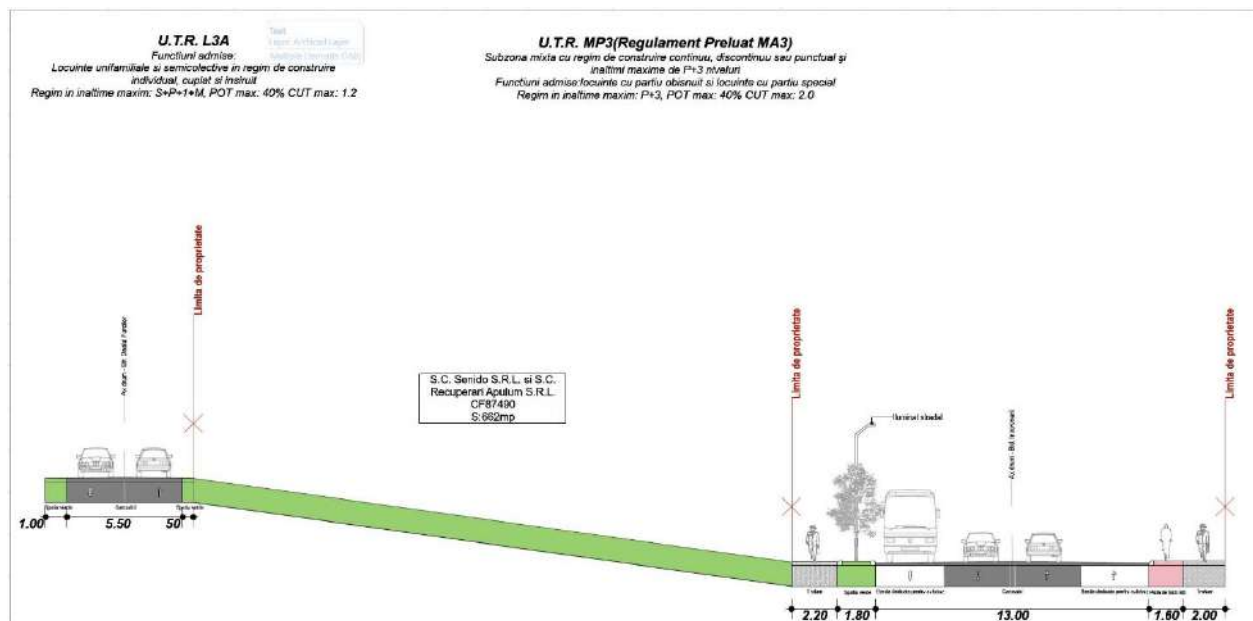
- **Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale**

Circulația majoră în zonă se realizează prin intermediul Bld. Incoronarii, care se intersectează în dreptul parcelei cu strada Dealul Furcilor si strada Izvorului (parceta studiată este parcelă de colț).

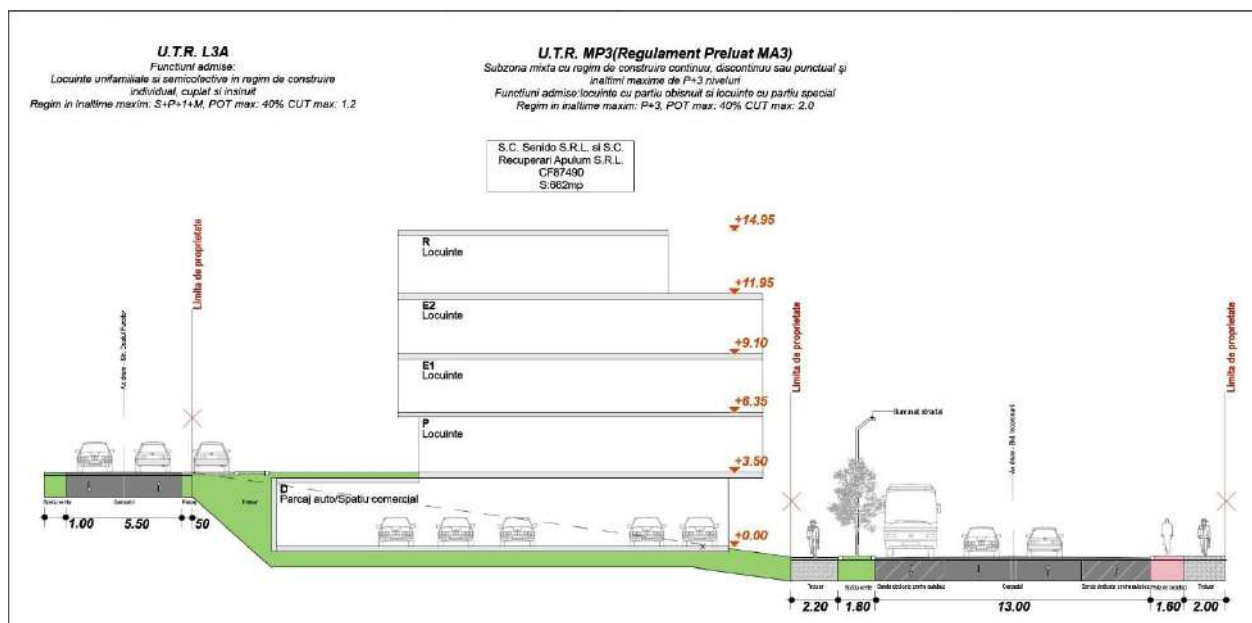
Accesul, atât cel auto cât și cel pietonal pentru spatiul comercial, se vor face de pe latura de nord , direct din Bld. Incoronarii, și de pe latura de sud a parcelei, direct din strada Dealul Furcolor este rezolvat accesul pietonal pentru zona rezidentiala.

Pe parcelă se vor amenaja 15 locuri de parcare, în interiorul cladirii cât și exterior.

- **Profiluri transversale caracteristice**



**Profil existent A-A**



**Profil Propus A-A**

- **Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei**

Terenul este amplasat în intravilan și nu prezintă caracteristici deosebite sau valoroase în ceea ce privește cadrul natural. De asemenea, terenul are o declivitate pe direcția nord sud cu o diferență de nivel de aproape 4m astfel, construcția propusă trebuie să se adapteze la panta terenului, prin apariția unui demisol care din partea nordică este la nivelul cu trotuarul, dar în partea sudică este total îngropat. Se propune amenajarea unui zid de sprinjin și o amenajare exterioară care constă în realizarea unei zone verzi amenajate peste 3 locuri de parcare, aflate pe un nivel inferior.

Prin propunere se vor delimita zone verzi amenajate minimal cu arbori și arbuști de talie medie și mare, recomandat fiind utilizarea speciilor locale, care să deservească parcela.

- **Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării (după caz)**

Impactul intervenției asupra mediului va fi unul mic, reprezentat de apariția unei construcții noi în zonă.

Funcțiunea propusă nu reprezintă o sursă de poluare, constând doar în spații locative (13 apartamente și un spațiu comercial).

Intervențiile propuse prin PUD nu periclitează în nici un fel arealul, producerea unor riscuri naturale fiind inexistente.

Apele uzate vor fi evacuate la rețeaua de canalizare existentă pe parcelă.

Atât în cadrul lucrărilor de construire a obiectivului cât și în faza de exploatare, nu sunt folosite sau depozitate materiale care să prezinte risc de poluare a solului. Materialele folosite în faza de construcție, considerate surse potențiale de poluare ale solului, vor fi amplasate în locuri special amenajate pentru a evita chiar și poluările accidentale ale solului.

Parcela va dispune de o platformă sau 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. Funcțiunea propusă nu este generatoare de zgomot/vibrații și nu necesită planuri de acțiune speciale.

- **Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi**

Nivelul redus de complexitate al proiectului și suprafața redusă limitează amenajarea sau dezvoltarea de spații verzi de mari dimensiuni.

Conform propunerii, terenul va fi ocupat în procent de 29,33% de spații verzi amenajate minimal cu arbori și arbuști de talie medie și mare, recomandat fiind utilizarea speciilor locale, care să deservească parcela.

- **Lucrări necesare de sistematizare verticală**

Se propune amenajarea unui zid de sprinjin, în partea de sud a parcelei, în directă legătură cu strada Dealul Furcilor, pentru a putea realiza sprijinirea malurilor și o amenajare exterioară care constă în realizarea unei zone verzi amenajate peste 3 locuri de parcare, aflate un nivel inferior.

- **Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, POT, CUT)**

Noua clădire va fi aliniată pe trei laturi cu terenul, în nord, în est și-n vest și va fi retrasă de la limitele parcelei astfel:

- față de limita din nord: 2.18m;
- față de limita din sud: 2.71m;
- față de limita din est: 6.01m;
- față de limita din vest: 8.07m.

Indicatorii propuși pentru noua construcție sunt:

- S teren = 662mp
- S construită propusă = 263mp
- S construită desfășurată propusă = 1230mp
- H maxim propus la cornișă = 11,95m (înălțimea măsurată în punctul cel mai înalt față de cota terenului sistematizat la etajul retras)
- H maxim propus la coamă = 14,95m (înălțimea măsurată în punctul cel mai înalt față de cota terenului sistematizat)

- **Procentul de Ocupare a Terenurilor – POT**

- POT existent\_inainte de DTAD = **16.61%**
- POT existent\_dupa DTAD = **0.00%**
- POT propus = 39.72%

- **Coeficientul de Utilizare a Terenurilor – CUT**

- CUT existent\_inainte de DTAD = **0.16%**
- CUT existent\_dupa DTAD = **0.00%**
- CUT propus = 1.85%

- **Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat (existent și propus)**

**BILANT TERITORIAL:**

FUNCTIUNEA	EXISTENT		PROPOS	
	MP	%	MP	%
SUPRAFATA TEREN	<b>662</b>			
SUPRAFATA CONSTRUITA	110.00	16.61	263.00	39.72
ALEI PIETONALE	70.00	10.57	85.00	12.83
ALEI AUTO	0.00	0.00	120.00	18.12
SPATII VERZI	482.00	72.80	194.00	29.33
	<b>662</b>	<b>100</b>	<b>662</b>	<b>100</b>

- **Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri)**

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

În zonă există următoarele rețele edilitare:

- energie electrică,
- gaze naturale,
- alimentare cu apă,
- canalizare.
- telefonie/internet
- iluminat stradal

Soluțiile de racordare la rețelele edilitare vor trebui să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum și prevederile Codului Civil.

Racordul la rețelele edilitare din zonă se va face prin grija și cu cheltuiala beneficiarului /proprietarului, conform proiectelor tehnice de specialitate.

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.

## 5. CONCLUZII

Se dorește de către beneficiari, realizarea unui nou imobil mixt, cu destinația de locuințe colective și spații comerciale, având un regim de înălțime D+P+2+R. La nivelul demisolului se vor realiza o parte din parcajele necesare iar în zona de intersecție se propune un spațiu comercial care are deschidere spre un spațiu deschis publicului nou propus.

Prin propunerea de mobilare urbană se urmărește realizarea unui spațiu funcțional și estetic din punct de vedere arhitectural și urban, la intersecția strazilor Izvorului cu Bld. Inoronarii, care să permită și vederea spre monumentul de pe Dealul Furcilor destinat

eroilor Horia, Closca si Crisan. Acest spatiu va deservi si loc in acces pentru spatiu comercial dar si zona publica pentru trecatori.

Realizarea imobilului pe o artera de importanta ridicata pentru oras si proximitatea Cetății Alba Iulia va contribui pozitiv la creșterea calitativă a aspectului arhitectural și urbanistic al zonei.

Ulterior definitivării proiectului de urbanism, se va realiza Documentația Tehnică de Autorizare a Construcției (faza DTAC și DTOE), 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 discretă și neinvazivă din punct de vedere urbanistic, arhitectural, funcțional și estetic.

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

Intocmit,  
Arh. Florin Radac

Specialist RUR  
Arh. Spiridon Curea