



**MIREA IULIAN ILIE**

Birou Individual de Arhitectura

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

CIF 20883470;

cont: RO43 BTRL RONC RT02 0675 3801, BT Ag. Motilor, Alba Iulia;

Tel. 0723673130; e-mail [mirea\\_iulian@yahoo.com](mailto:mirea_iulian@yahoo.com);

---

**PROIECT NR. 226/2024**

## **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

### **ELABORARE PUD – CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA SI IMPREJMUIRE**

**Mun. Alba Iulia, str. Iosif Sarbu, nr. 7, jud. Alba**

**BENEFICIARI:** Bumbu Ilie si Tipter-Bumbu Cornelia-Brandusa

**PROIECTANT:** MIREA IULIAN ILIE - Birou Individual de Arhitectura

**Data:** februarie 2024

**Exemplar nr. 1**



## **MIREA IULIAN ILIE**

Birou Individual de Arhitectura  
Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba,  
CIF 20883470;  
cont: RO43 BTRL RONC RT02 0675 3801, BT Ag. Motilor, Alba Iulia;  
Tel. 0723673130; e-mail [mirea\\_iulian@yahoo.com](mailto:mirea_iulian@yahoo.com);

---

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

### **A PIESE SCRISE**

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

### **B PIESE DESENATE**

- 0 PLAN DE INCADRARE IN LOCALITATE 1:10000
- 1 PLAN DE SITUATIE EXISTENT 1: 500
- 2 PLANSA REGLEMENTARI 1:500
- 3 PLANSA ECHIPARE EDILITARA 1:500
- 4 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR 1:500
- 5 REPREZENTARE VOLUMETRICA

### **Se anexeaza:**

- CERTIFICAT URBANISM
- DOCUMENTATIE TOPOGRAFICA
- EXTRAS CF.

**INTOCMIT**  
arh. MIREA IULIAN



## MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

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

CIF 20883470;

cont: RO43 BTRL RONC RT02 0675 3801, BT Ag. Motilor, Alba Iulia;

Tel. 0723673130; e-mail [mirea\\_iulian@yahoo.com](mailto:mirea_iulian@yahoo.com);

# MEMORIU JUSTIFICATIV

## 1. INTRODUCERE

### 1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

- Denumire proiect: ELABORARE PUD – CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA SI IMPREJMUIRE
- Adresa obiectiv: Mun. Alba Iulia, str. Iosif Sarbu, nr. 7, jud. Alba
- Proiect numar: 226/2024
- Beneficiari: Bumbu Ilie si Tipter-Bumbu Cornelia-Brandusa
- Proiectant de specialitate: MIREA IULIAN ILIE - Birou Individual de Arhitectura
- Data elaborarii: FEBRUARIE 2024

### 1.2 OBIECTUL LUCRARI

Prin tema de proiectare intocmita de catre beneficiar, se doreste construirea unei locuinte individuale cu regim de inaltime D+P si realizarea imprejurii terenului, studierea aleilor, parcuri, privind aliniamentele laterale, fata si spate si a indicatorilor de urbanism POT si CUT.

Terenul pe care se doreste construirea locuintei propuse se afla in proprietatea dlui. Bumbu Ilie si d-nei. Tipter-Bumbu Cornelia-Brandusa, C.F. nr. 105825, nr. cadastral 105825, S parcela = 774,00 mp, si se afla in intravilanul Mun. Alba Iulia, str. Iosif Sarbu, nr. 7.

### NECESITATEA SI OPORTUNITATEA INVESTITIEI

Oportunitatea întocmirii acestui Plan Urbanistic de Detaliu a fost determinată de intenția beneficiarului de a construi o locuință pe terenul aflat în discuție și prin urmare, de necesitatea studierii și reglementării posibilităților de amplasare ale acesteia în teren. Regimul de înălțime propus pentru locuinta este D+P, iar suprafata construită propusa este de 270.00 mp, iar desfasurata: 440.00 mp.

Se vor studia accese, circulatii in incinta, parcuri, aliniamente laterale, etc

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

## 2. INCADRARE IN ZONA:

### 2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE:

Mun. Alba Iulia, str. Iosif Sarbu, nr. 7.



## MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

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

CIF 20883470;

cont: RO43 BTRL RONC RT02 0675 3801, BT Ag. Motilor, Alba Iulia;

Tel. 0723673130; e-mail [mirea\\_iulian@yahoo.com](mailto:mirea_iulian@yahoo.com);

**Conform datelor preluate din PUG si CU, suprafata de teren 774,00 mp se afla in intravilan in UTR – L3 - zona rezidentiala cu cladiri de tip urban - locuinte. Terenul este reglementat ca zona LM prin PUZ SEIGAU aprobat cu HCL 195/2013, art. 8 si PUZ aprobat cu HCL nr. 354/2009, art. 8.**

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

Conform datelor preluate din documentatia topografica suprafata de teren (774 mp) are situare in zona nord-vestica a mun. Alba Iulia cu acces din str. Iosif Sarbu, care are un profil de 7.00 m.

Terenul studiat are categoria de folosinta: vie.

Echiparea cu utilitati existente ( la mai putin de 30 m ) :

- Retea gaz
- Retea apa

### 2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII ELABORATE CONCOMITENT CU PUD

Nu exista documentatii de urbanism care se desfasoara concomitent cu PUD.

## 3. SITUATIA EXISTENTA

### a) AMPLASAMENT:

intravilan, Mun. Alba Iulia, str. Iosif Sarbu, nr. 7, Jud. Alba

### 3.1. ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATIE:

Accesul se face din str. Iosif Sarbu cu un profil stradal de 7.00 m.

Sa efectuat o ridicare topografica pentru delimitarea terenului, a terenurilor invecinate si a accesului pe parcela.

### 3.2. SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE SI VECINATATI:

Terenul studiat este liber de constructii si are o forma dreptunghiulara.

S teren liber = 774 mp (categorie de folosinta – vie)

- limita proprietate vest – strada Iosif Sarbu
- limita proprietate sud – CF 98489
- limita proprietate est – CF 92025
- limita proprietate nord – CF 103080

### 3.3. SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUITE/LIBERE:

Suprafata libera = 774,00 mp. Pe terenul studiat nu exista constructii.

### 3.4. CARACTERUL ZONEI, ASPECT ARHITECTURAL URBANISTIC:

Locuințe individuale tip urban, cu maxim P+1+M si parcela cu suprafata terenului  $\geq 200,00$  mp.

UTR = LM – zona rezidentiala cu cladiri de tip urban

### 3.5. DESTINATIA CLADIRILOR:

In zona = Locuințe individuale de tip urban.

### 3.6. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR CU PRECIZAREA SUPRAFETELOR OCUPATE:



## MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

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

CIF 20883470;

cont: RO43 BTRL RONC RT02 0675 3801, BT Ag. Motilor, Alba Iulia;

Tel. 0723673130; e-mail [mirea\\_iulian@yahoo.com](mailto:mirea_iulian@yahoo.com);

### In zona:

Predominant proprietate particulara a persoanelor fizice.

### Parcela studiata:

Terenul apartine d-lor. Bumbu Ilie si Tipter-Bumbu Cornelia-Brandusa, **C.F. nr. 105825, nr. cadastral 105825, S parcela = 774.00 mp**, si se afla in intravilanul Mun. Alba Iulia, str. Iosif Sarbu, nr. 7.

Folosinta actuala a terenului: arabil.

### **3.7 CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDITIILE DE FUNDARE:**

S-au executat studii geotehnice ale zonei, evidentiindu-se urmatoarele conditii geotehnice si hidrogeotehnice:

#### **Profilul litologic prezinta urmatoarea succesiune a straturilor :**

- 0,90m – 1.00 m sol vegetal;

- argila prafoasa cafenie – roscata plastic vartoasa cu o grosime de 3.50 – 4.50 m;

Strat de fundare: nisip argilos cafeniu plastic consistent si partial argile prafoase – nisipoase plastic consistente.

Adancimea minima de fundare va fi de -0.90 -:- 1,00m de la C.T.N.

Presiunea conventionala ce se va lua in calcul  $P_{conv.} = 320$  Kpa. conf. STAS 3300/85, presiuni valabile pentru adancimea de fundare,  $D_f = -2,00$  m si latimea talpii  $B = 1,00$  m.

Seismicitatea, conf. normativ P100/2005, este de gradul VII, zona "D" avand  $a_g = 0,08$  g si  $T_c = 0,7$  sec.

Conform STAS 6054/77, adancimea de inghet in zona studiata este de 0.80 - ; - 0.90 m de la nivelul terenului natural sau sistematizat.

Principalul curs de apa din zona este raul Mures, care curge la vest la est, drenand toate apele din regiune.

Prezenta apei subterane in zona sub forma de panza freatica cu nivel liber poate intercepta in aluviunile detritice grosiere la zona de contact cu fundamentul de suprafata tertiar (argile marnoase cenusii cu intercalatii de nisipuri slab gresificate) la o adancime variabila de 8.00-:-12.00 m, in functie de configuratia reliefului subteran al fundamentului tertiar.

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

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

### **3.9 ADANCIMEA APEI SUBTERANE:**

Principalul curs de apa din zona este raul Mures care curge la nord la sud si afluentul Ampoi cu parcurs de la vest la est de localitatea Alba Iulia, drenand toate apele din regiune prin intermediul principalilor afluenti local permanenti sau semipermanenti (torentiali).

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

### **3.10 PARAMETRII SEISMICI:**

Seismicitatea, conf. normativ P100/2005, este de gradul VII, zona "D" avand  $a_g = 0,08$  g si  $T_c = 0,7$  sec.

### **3.11 ANALIZA FRONTULUI CONSTRUIT:**



## MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

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

CIF 20883470;

cont: RO43 BTRL RONC RT02 0675 3801, BT Ag. Motilor, Alba Iulia;

Tel. 0723673130; e-mail [mirea\\_iulian@yahoo.com](mailto:mirea_iulian@yahoo.com);

Constructii de locuit (locuinte individuale) asezate nestructurat.

### 3.12 ECHIPARE EXISTENTA:

Echiparea cu utilitati existente ( la mai putin de 30 m ) :

- Retea gaz
- Retea apa

Rețele in faza de proiectare si executie in zona:

- Retea de energie electrica
- Retea de canalizare
- Retea de apa
- Retea de gaz

Se va realiza o solutie de echipare in sistem centralizat care sa respecte normele sanitare si de protectia mediului ( Ordinul nr. 536/1997), precum si prevederile Codului Civil.

Indepartarea apelor uzate menajere se va face, in prima faza, prin instalatii de preepurare sau fose septice vidanjabile, iar in momentul executarii sistemului centralizat de canalizare si a statie de epurare, proprietarul se va obliga sa se racordeze la sistem.

Vidanjul se va descarca la cea mai apropiata statie de epurare a apelor uzate.

## 4. REGLEMENTARI

### 4.1 . OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA:

Pe terenul liber de constructii, beneficiarul doreste edificarea unei locuinte cu regim de inaltime D+P, amplasarea unui **sistem individual adecvat, conform HGR 714/2022 (bazin ecologic vidanjabil)** si realizarea imprejurii terenului. Obiectivul principal al prezentului PUD este reglementarea privind amplasarea noului imobil in teren fata de limite laterale, limita spate si retragere strada.

#### Locuinta va avea:

- a. dimensiuni de 11.94 m x 23.55 m,
- b. regim de inaltime: D+P
- c. structura este din zidarie BCA in conlucrare cu stalpi b.a. si cadre b.a., fundatii continue de b.a. sub ziduri portante si izolate sub stalpii b.a. Peretii exteriori se executa din BCA de 40 cm grosime + 8 cm de polistiren, iar pereti interiori portanti BCA de 25 cm si compartimentare de 15 cm la interior. Peste sol si parter planseu de b.a.. Invelitoarea va fi din tabla dublu faltuita. culoare gri, pe sarpanta din lemn ecarisat de rasinoase.

**Imprejmuirea la strada propusa** se va executa pe terenul propriu, fundatie de beton, elevatie de beton armat aparent, panouri si stalpi din elemente metalice(teava rectangulara si platbanda).

Gardul spre stradă va fi transparent, va avea H min =1.80 m sau H max = 2.20 m, din care soclu opac 0.30 m, dublat de gard viu.

### 4.2 FUNCȚIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR

**CONFORM P.U.G. MUN. ALBA IULIA**



## MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

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

CIF 20883470;

cont: RO43 BTRL RONC RT02 0675 3801, BT Ag. Motilor, Alba Iulia;

Tel. 0723673130; e-mail [mirea\\_iulian@yahoo.com](mailto:mirea_iulian@yahoo.com);

- UTR LM cu subzona LM - Zona rezidentiala cu cladiri de tip urban - locuinte;
- regim de inaltime: P+1+M
- regim de construire izolat, cuplat si insiruit ;
- functiuni principale: locuinte familiale si cladiri cu alte destinatii, obligatoriu compatibile cu locuirea.
- functiuni complementare pe parterul cladirilor cu alte destinatii, obligatoriu compatibile cu locuirea si care nu produc zgomot, vibratii sau cu impact de poluare asupra ape, aerului si solului: unitati comerciale alimentare si nealimentare, servicii profesionale (profesii liberale, coafor, frizarie, croitorie, reparatii, cabinete medicale, farmacii, crese.

Functional obiectivele propuse se incadreaza in PUG aprobat cu HCL 158/2014, mentionandu-se utilizarile permise, respectiv:

- locuinte individuale cu regim de construire izolat cu: P+1+M;
- anexe gospodaresti – bucatarie de vara, garaje, sere, piscine, chioscuri de gradina, pergole.
- POT max. adm. = 40%, CUT max. Adm. = 0.80

### **Amplasarea fata de aliniament:**

Locuinta se va amplasa retrasa fata de aliniament (limita de proprietate strada) cu **3.00 m. la strada – str. Iosif Sarbu.**

### **Retragerile obiectivelor fata de limitele laterale si posterioara a parcelei.**

Pentru locuinta izolata:

- se vor respecta prevederile din Codul Civil legate de vizibilitatea catre parcelele vecine si de scurgerile pluviale in incinta parcelei.
- Distantinta fatada nevitata a constructiei si limita laterala a parcelei va fi 0.60 m, pentru intretinere si interventie sau  $h/2$ , dar un mai putin de 3.00 m, fata de fatada vitrata a constructiei de pe parcela alaturata;
- Jumatate din inaltimea la cornisa a constructiei, masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar un mai putin de 3.00 m, fata de cealalta limita a parcelei si fata de limita posterioara a parcelei.

Constructiile care se vor executa pe parcela studiata vor respecta normele in vigoare:

- Cod Civil
- Reglementari sanitare privind sanatatea populatiei.
- Reglementari privind protectia mediului

### **4.3 CAPACITATE, SUPRAFAȚA DESFAȘURATA**

**Pentru locuinta individuala:**

Regim inaltime: D+P

S construita = 270,00 mp,

S desfasurata = 440,00 mp

**POT propus = 34.88 %, POT max. adm. = 40%**

**CUT propus = 0.56, CUT max. adm = 0.80**



## MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

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

CIF 20883470;

cont: RO43 BTRL RONC RT02 0675 3801, BT Ag. Motilor, Alba Iulia;

Tel. 0723673130; e-mail [mirea\\_iulian@yahoo.com](mailto:mirea_iulian@yahoo.com);

#### **4.4. PRINCIPII DE COMPOZIȚIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI (DISTANTE FATA DE CONSTRUCTIILE EXISTENTE, ACCESE PIETONALE SI AUTO, ACCESE PENTRU UTILAJELE DE STINGERE A INCENDIILOR, ETC)**

Obiectivul propus se va incadra in stilul zonei, neintrand in contradictie cu caracterul acesteia, prin respectarea urmatoarelor principii:

- toate cladirile vor fi prevazute cu acoperis din materiale durabile; se interzice folosirea asbocimentului si a tablei stralucitoare pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.
- se vor utiliza finisaje de calitate
- constructiile anexe vizibile din spatiul public vor fi tratate arhitectural in aceiasi maniera precum constructiile principale si se vor integra compozitional in ansamblu.

##### **Accesul:**

- parcela este construibilă numai dacă dintr-o circulație publică are asigurat un acces carosabil în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut, reglementat urbanistic, prin una din proprietățile învecinate;

#### **4.5. INTEGRAREA ȘI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCȚII ȘI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE MENȚINUTE**

Constructia noua se va integra in caracterul general al zonei. Constructiile invecinate avand un aspect clasic din punct de vedere arhitectural, se urmareste crearea unui imobil de calitate superioara, caracterizat de folosirea unui limbaj arhitectural cu finisaje de calitate si exprimarea functiunilor interioare in aspectul exterior. Constructiile anexe vizibile din spatiul public vor fi tratate arhitectural in aceiasi maniera precum constructiile principale si se vor integra compozitional in ansamblu. Se interzice folosirea asbocimentului si a tablei stralucitoare pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor, finisajelor in culori saturate, nearmonizate cu cele ale cladirilor invecinate.

#### **4.6 PRINCIPII DE INTERVENȚIE ASUPRA CLADIRILOR EXISTENTE**

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

#### **4.7 MODALITAȚI DE ORGANIZARE ȘI REZOLVARE A CIRCULAȚIEI CAROSABILE ȘI PIETONALE**

Se admite Parcarea/Staționarea autovehicolelor numai în interiorul parcelei proprietate, staționarea vehiculelor vizitatorilor este permisa in interiorul parcelelor sau, in mod exceptional, în afara circulațiilor publice, in parcarile special amenajate.

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

Nu este cazul, terenul studiat se afla intr-o zona de varf de platou cu panorama in trei directii, catre vale, si este un teren cu panta usoara catre est.

Amenajarea incintei va folosi caracteristicile terenului prin crearea unor alei de acces si pozitionarea locuintei central pe suprafata terenului.

#### **4.9 CONDIȚII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONA PROTEJATA ȘI CONDIȚIONARI IMPUSE DE**





## MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

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

CIF 20883470;

cont: RO43 BTRL RONC RT02 0675 3801, BT Ag. Motilor, Alba Iulia;

Tel. 0723673130; e-mail [mirea\\_iulian@yahoo.com](mailto:mirea_iulian@yahoo.com);

### ACESTA

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

#### 4.10 SOLUȚII PENTRU REABILITARE ECOLOGICA ȘI DIMENSIONAREA POLUARII

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

Suprafata spatiilor verzi va fi de 418.00 mp din totalul terenului de 774.00 mp.

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

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

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

#### 4.11 PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE IN VECINATATEA AMPLASAMENTULUI

Nu este cazul.

#### 4.12 SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ȘI DEZVOLTAREA SPATIILOR VERZI

Suprafata spatiilor verzi va fi de 418.00 mp din totalul terenului de 550.00 mp.

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

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

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

#### 4.13 PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Se pastreaza profilul stradal al strazii Iosif Sarbu, prezentat in partea desenata de 7.00 m, dar se va moderniza cu imbracaminte asfaltica si trotuare.

#### 4.14 LUCRARI NECESARE DE SISTEMATIZARE VERTICALA

##### SISTEMATIZARE:

##### Sistematizare verticala locuinta:

Cota  $\pm 0.00$  a locuintei va fi considerata cota  $+0.00$  fata de CTS-ul propus in zona de intrare. Accesul din strada se va face prin intermediul unei alei .

Se va proceda la o sistematizare locala pentru amenajarea platformei partiale.

- Apele pluviale se vor scurge printr-o rigola deschisa pe spatiu verde.

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

Locuinta propusa va fi construita in regim de construire izolat, avand regim de inaltime propus **D+P si H max. 3.45 m. de la cota  $\pm 0.00$**

**Inaltime maxima – din cota  $\pm 0.00 = + 3.45$  m**

**Cota  $\pm 0.00 = 265.750$**



## MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

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

CIF 20883470;

cont: RO43 BTRL RONC RT02 0675 3801, BT Ag. Motilor, Alba Iulia;

Tel. 0723673130; e-mail [mirea\\_iulian@yahoo.com](mailto:mirea_iulian@yahoo.com);

### ALINIAREA CONSTRUCTIILOR:

#### Amplasarea fata de aliniament:

Locuinta se va amplasa retrasa fata de aliniament (limita de proprietate strada) cu **5.00 m.** fata de strada Iosif Sarbu.

#### Retragerile constructiei fata de limitele laterale si posterioara a parcelei.

##### Locuinta individuala:

- fata de limita **Nord**, proprietate privata, constructia este retrasa cu **3.28 m.**
- fata de limita **Est**, proprietate privata, constructia este retrasa cu **5.52 m.**
- fata de limita **Sud**, proprietate privata, constructia este retrasa cu **9.49 m.**

S construita = 270.00 mp, S desfasurata = 440.00 mp

POT propus = **34.88 %**, POT max. adm. = **40%**

### 4.16 COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENURILOR

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. existent = **0.00**

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. propus = **0.56**

Conform Certificatului de Urbanism limita maxima a C.U.T. este de **0.8**

### 4.17 ASIGURAREA UTILITATILOR (SURSE, REELE, RACORDURI)

Constructiile vor functiona cu urmatoarele utilitati:

Rețele in faza de proiectare si executie in zona:

- Retea de energie electrica
- Pana la realizarea rețelei comunale de canalizare - locuinta va functiona cu retea locala de canalizare cu Colectare in **Sistem individual adecvat, conform HGR 714/2022.**
- **Sistemul individual adecvat (Bazin ecologic vidanjabil) este amplasat catre limita de proprietate, la strada (str. Iosif Sarbu), la peste 10 metrii de locuinta, intr-o locatie care nu afecteaza ca si zona de protectie sanitara (10 m) nici potentialele locuinte de pe loturile invecinate, loturi care actualmente sunt libere de constructii.**

Rețele existente:

-Retea de apa

-Retea de gaz

### 4.18 BILANȚ TERITORIAL

| nr. crt. | DENUMIREA SUPRAFETELOR                 | UM (mp) | %      |
|----------|----------------------------------------|---------|--------|
| 1        | Total suprafata studiata din care:     | 774.00  | 100%   |
| 2        | Suprafata construita locuinta propusa  | 270.00  | 34.88% |
| 4        | Suprafata desfasurata locuinta         | 440.00  | -----  |
| 5        | Suprafata alei si platforme in incinta | 86.00   | 11.12% |
| 6        | Zona verde                             | 418.00  | 54.00% |
| 7        | P.O.T. prop                            | 34.88   | %      |



## MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

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

CIF 20883470;

cont: RO43 BTRL RONC RT02 0675 3801, BT Ag. Motilor, Alba Iulia;

Tel. 0723673130; e-mail [mirea\\_iulian@yahoo.com](mailto:mirea_iulian@yahoo.com);

|    |                  |       |       |
|----|------------------|-------|-------|
| 8  | C.U.T. prop      | 0.56  | ----- |
| 9  | P.O.T. max. adm. | 40.00 | %     |
| 10 | C.U.T. max. adm. | 0.80  | ----- |

### 5. CONCLUZII

Obiectivele propuse spre realizare sunt: Construirea unei locuinte cu regim de inaltime D+P si realizarea imprejurii terenului, studierea aleilor, parcare, aliniamentelor laterale, fata si spate si a POT si CUT.

Terenul pe care se doreste construirea locuintei propuse se afla in proprietatea domnului Bumbu Ilie si Tipter-Bumbu Cornelia-Brandusa, **C.F. nr. 105825, nr. cadastral 105825, S parcela = 774 mp**, si se afla in intravilanul Mun. Alba Iulia, str. Iosif Sarbu, nr. 7.

- Constructia nou propusa va fi realizata pe o structura alcatuita din zidarie BCA in conlucrare cu stalpi b.a. si cadre b.a., fundatii continue de b.a. sub ziduri portante si izolate sub stalpii b.a.. Peretii exteriori se executa din BCA de 40 cm grosime + 8 cm de polistiren, iar pereti interiori portanti BCA de 25 cm si compartimentare de 15 cm la interior. Peste sol si parter planseu de b.a.. Invelitoarea va fi din tabla dublu faltuita, culoare gri, pe sarpanta din lemn ecarisat de rasinoase.

- Respecta prevederile Cod Civil privind vizibilitatea la parcelele invecinate si pluvialele in incinta.
- Nu constituie factor poluant.

Intocmit:  
**ARH. IULIAN MIREA**



## MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

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

CIF 20883470;

cont: RO43 BTRL RONC RT02 0675 3801, BT Ag. Motilor, Alba Iulia;

Tel. 0723673130; e-mail [mirea\\_iulian@yahoo.com](mailto:mirea_iulian@yahoo.com);

---

### Tema de proiectare

**Beneficiari:** Bumbu Ilie si Tipter-Bumbu Cornelia-Brandusa

Se doreste construirea unei locuinte familiale cu regim de inaltime D+P, amplasarea unui bazin ecologic vidanjabil si realizarea imprejurii, studierea aleilor, parcuri, aliniamentelor laterale, fata si spate si a POT si CUT.

Structura este din beton armat cu inchidere portanta confinata cu samburi din beton armat in conlucrare cu cadre din beton armat. Planseele sunt din beton armat monolit. Infrastructura este realizata din fundatii continue si elevatii de beton simplu la partea superioara. Acoperisul va fi de tip terasa necirculabila.

De asemenea se vor realiza parcuri, circulatii auto si pietonale in incinta.

Intocmit:  
**Bumbu Ilie si Tipter Bumbu cornelia Brandusa**