

**P.U.D.**

**CONSTRUIRE LOCUINTA FAMILIALA, ANEXE  
(FILIGORIE, GARAJ, MAGAZIE) SI  
IMPREJMUIRE**



**Str. Theodor Pallady, nr.18, Alba Iulia, județ Alba**

**TITULARUL ȘI BENEFICIARUL INVESTIȚIEI**

**CHIRIC VASILE**

**ALBA IULIA, aprilie 2024**



## FIȘA PROIECTULUI

DENUMIREA LUCRĂRII:

CONSTRUIRE LOCUINTA FAMILIALA, ANEXE (FILIGORIE, GARAJ, MAGAZIE) SI IMPREJMUIRE

AMPLASAMENT:

str.Theodor Pallady, nr.18, Alba Iulia, județ Alba

TITULARUL/BENEFICIARUL  
INVESTIȚIEI:

CHIRIC VASILE  
str. BD. Tineretului, nr.41, bl.52, ap.38 mun. București, sector 4.

FAZA DE PROIECTARE

P.U.D.

SPECIALITATEA

Urbanism

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](mailto:arhitectmagda@gmail.com)  
*arh. Sorin MAGDA*

PROIECTANT  
DE SPECIALITATE

ARHITECT MAGDA SRL (arh. Sorin Magda) - arhitectura  
Iulian Ilie Mirea B.I. (arh. Iulian Ilie Mirea) - urbanism

NUMĂR PROIECT:

21/ 2024

DATA ELABORĂRII:

aprilie 2024





## BORDEROU

### PIESE SCRISE :

#### FIȘA PROIECTULUI

Borderou de piese scrise și desenate

Memoriu justificativ

Consultarea populației conform HCL 28/2011

### PIESE DESENATE:

1. Plan de Încadrare în PUG (planșa 01)	1:5000
2. Plan de Încadrare în PUZ (planșa 01.1)	1:5000
3. Plan de Încadrare în zona (planșa 01.2)	1:2000
4. Plan Topografic (planșă 02)	1:250
5. Situația existentă (planșa 03)	1:500
6. Reglementări urbanistice (planșa 04)	1:500
7. Rețele edilitare (planșa 05)	1:500
8. Regim juridic și obiective de utilitate publică (planșa 06)	1:500
9. Posibilitate de mobilare urbanistică (planșa 07)	1:500
10. Posibilitate de compartimentare plan demisol (plansa 08)	F.S.



# Memoriu Justificativ

## Construire locuinte colective

### 1. Introducere

#### 1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea proiectului

**CONSTRUIRE LOCUINTA FAMILIALA, ANEXE (FILIGORIE, GARAJ, MAGAZIE) SI IMPREJMUIRE**

Inițiator (beneficiar)

CHIRIC VASILE

str. BD. Tineretului, nr.41, bl.52, ap.38 mun. București, sector 4.

Elaborator (proiectant), subproiectanți, colaboratori

Proiectant general:

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

COD CAEN 7111

tel/fax 0358 401 439

Email [arhitectmagda@gmail.com](mailto:arhitectmagda@gmail.com)

Proiectant de specialitate (urbanism):

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

Data elaborării

- Aprilie 2024

### 2. Obiectul lucrării

Documentația s-a realizat la cererea beneficiarului, care are, conform certificatului de urbanism nr. 464 din 27.03.2024, 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 2239mp, inasa suprafața in urma cedării profilului străzii v-a fi de 2128,32 mp.

Obiectul prezentei documentatii este construirea unei cladiri pentru functiunea de locuire colectiva.

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 nr.716/2012, aprobat cu HCL 158/2014 și are o suprafață totală de 2138,32 mp

Acesta are o formă neregulată, având folosința actuală de teren arabil și este situat în intravilanul Municipiului Alba Iulia. Imobilul nu este inclus în listele monumentelor istorice și/sau în zona de protecție a acestora. Terenul este neconstruit și neimprescruit.

Unitatea teritorială de referință în care se încadrează terenul studiat este, conform PUG și RLU aprobate, UTR=L3- SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI SEMICOLECTIVE CU P, P+1 ȘI P+1+M NIVELURI

Învecinată, se regăsește unitatea teritorială de referință: L1- subzona locuințelor individuale - cu confort sporit. Parcela studiată are regim de aliniere la strada Theodor Pallady, cu profil de 10m (dublu sens carosabil cu 2 benzi de 3m, trotuare și spații verzi pe ambele părți de 1,00m respectiv 1,00m) la strada Rojomal (domeniu public, nemodernizată), reglementată cu profil transversal de 8m din care 6m carosabil și 1m trotuar pe ambele părți.

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 PUG nr.716/2012, aprobat cu HCL 158/2014 :*

Locuințe individuale, cuplate și insiruite realizate independent pe baza unor proiecte diferite, prin inserție sau reconstrucție pe parcele proprii situate în țesutul urban existent sau în noi lotizări, cu regim de construire izolat, cuplat sau insiruit. Aceste locuințe pot fi de standard ridicat, mediu sau scăzut. Calitatea imaginii urbane rezultă cu precădere din coerența obținută din respectarea gabaritelor, a distanțelor față de aliniament, față de volumele adiacente și față de cele de pe frontul opus, atât în zonele protejate cât și în afara lor.

Adoptarea locuințelor de tip urban, izolate, cu patru fațade: prin comasări de parcele și construcții mai ample cu P + 1, P+1+M niveluri;

Se vor respecta prevederile Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii.



Locuinte semicolective , in regim cuplat si insiruit (rar izolate pentru rezolvare de colt), realizate simultan pe baza unor proiecte repetabile (identice sau cu unele diferentieri), in cadrul unor operatiuni de relotizare in tesut urban existent (protejat sau nu) sau de lotizare in cazul unor operatiuni de extindere a intravilanului. Loturile pot fi delimitate pentru fiecare locuinta sau pot fi comune pentru mai multe locuinte. Acest tip este cel mai raspandit in orasele europene datorita avantajelor oferite de a avea locuinte proprii de standard mediu la preturi avatajoase, in conditii de locuire considerate optime. In situri particulare sistemul a fost adoptat si pentru locuinte cu un standard mai ridicat. Calitatea imaginii urbane rezulta din compozitia urbanistica a cadrului strazii si intersectiilor, precum si din individualizarea data de detaliile de arhitectura si de amenajarea gradinilor de fatada.

#### **Subzona se compune din urmatoarele unitati teritoriale de referinta :**

**L3 P** – Subzona locuintelor individuale cu P, P+1 niveluri situate in arii protejate in regim de construire înșiruit de tip ardelenesc, insiruit, cuplat si izolat.

**L3 A** -locuinte individuale si semicolective cu maxim P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat.

-anexe gospodaresti – bucatarie de vara, garaje, sere, piscine, chioscuri de gradina, pergole.

- la cladirile insiruite (cu doua fatade) extremitatile spre intersectii sau spre interspatii vor fi obligatoriu realizate din tipul cuplat (cu trei fatade) pentru a nu avea calcane pe linia de proprietate vizibile din strada;

*POT max. Admis = 40%, CUT max.admis =1,20.*

#### **—Conform C.U. 464 din 27/03.2024—**

*Regimul de construire propus izolat*

*Regimul de aliniere a terenului fata de strada: retras fata de frontul stradal al străzii Theodor Pallady cu 6,45m;*

*Regim de aliniere a constructiilor fata de strada - cladirile se vor retrage de la aliniament cu distanta dominanta pe fronturile strazii (se recomanda retrageri de minim 4.0 metri pe strazi de categoria III si de 5.0 metri pe strazi de categoria II), cu conditia ca aceste retrageri sa nu lase vizibile calcanele de pe parcelele adiacente;in noile extinderi cu cladiri izolate sau cuplate se recomanda retragerea cladirilor fata de aliniament cu o distanta de minim 5.0 metri pentru a permite in viitor parcare a celei de a doua masini si pentru a permite plantarea unor arbori in gradina de fatada fara riscul de deteriorare a gardurilor si trotuarelor de protectie;*

*Retragerile fata de proprietatile vecine – conf. Regulament local de urbanism, Cod Civil, Pompieri si Normele de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei;*

*Propunere: 0,685m fata de limita laterala Vest, 2,62m fata de limita laterala Est; 6,45m fata de limita de front Sud si 5,00m fata de limita posterioara de la Nord*

*Regim maxim de inaltime admis: P+1(M)*

*POT propus: 29,26%*

*Regim maxim de inaltime admis = P+1+M(conform reglementari UTR - L3P +L3A).*

*POT max. Admis = 30%, CUT max.admis =0,70.*

*POT propus = 29,26%; CUT propus = 0,50.*

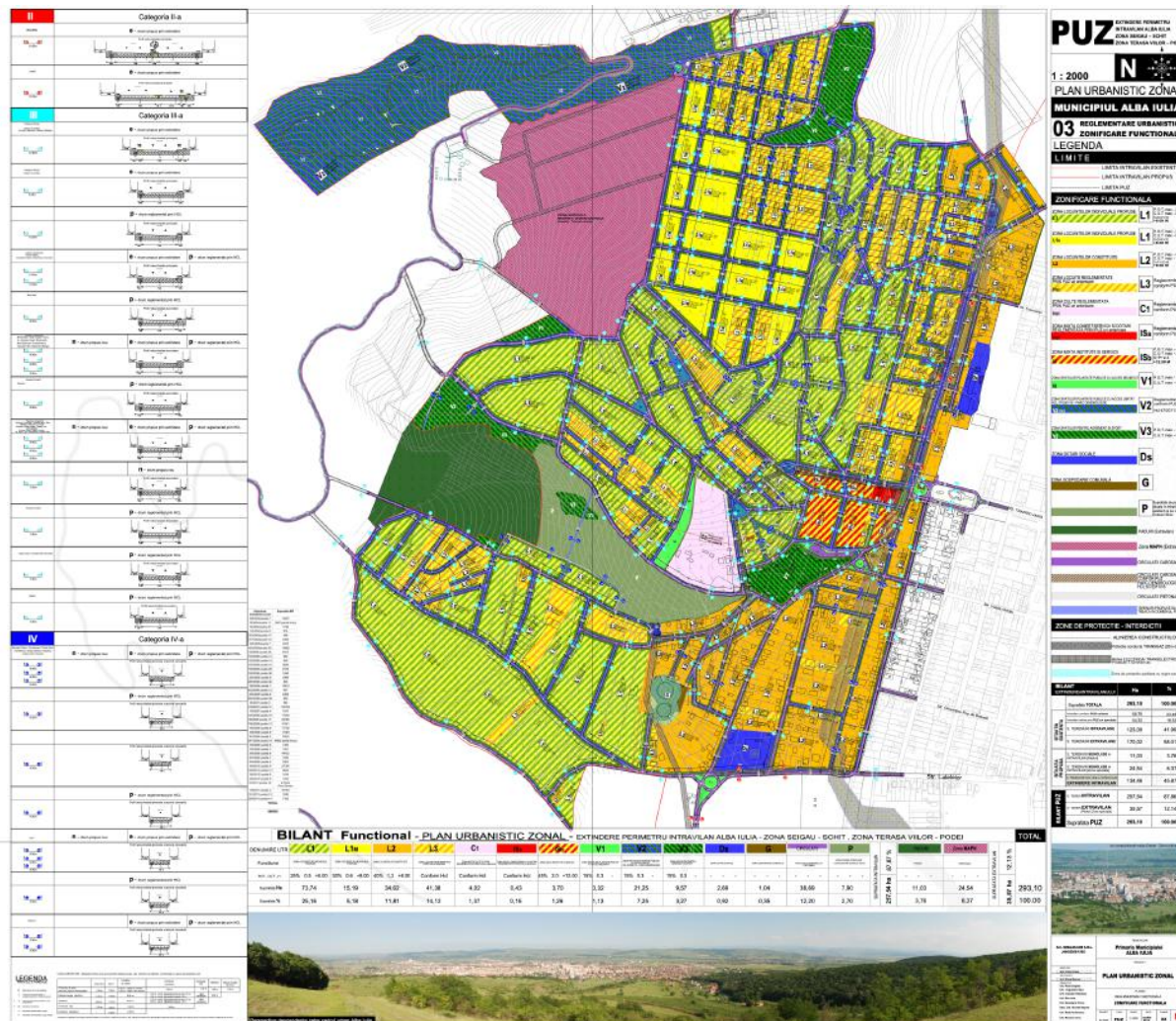
In anul 2013, prin HCL 195/2013, Art.8 se Aprobă Planul Urbanistic Zonal „PLAN URBANISTIC ZONAL EXTINDERE PERIMETRU INTRAVILAN ALBA IULIA ZONA SEIGAU r SCHIT si ZONA TERASA VIILOR s PODEI” solicitant MUNICIPIUL ALBA IULIA.

CONSTRUIRE LOCUINTA FAMILIALA, ANEXE (FILIGORIE, GARAJ, MAGAZIE) SI IMPREJMUIRE

– Memoriu justificativ

**pagina 9 din 22**

EXTRAS DIN PUZ aprobat cu HCL195/2013:  
 L3 - Zona locuintelor reglementate anterior - ocupa 41,38 ha, 14,12% din total, subzona reglementata prin regulamentul aferent fiecarui PUZ aprobat.



## 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.

Nu este cazul



### 3. Situația existentă

#### Regimul juridic – conform CU nr.464/27.03.2024

1. **Amplasament:** în intravilanul municipiului Alba Iulia, str. Theodor Pallady, nr. 18.

2. **Natura proprietății:** proprietate privată a persoanelor fizice.

B1. Se înființează cartea funciara 99771 a imobilului cu numărul cadastral 99771/Albă Iulia, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 6823/3 (identificator electronic 86912), înscris în cartea funciara 34199/ALBA IULIA (identificator electronic 86912) conform CU.

B6 Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu cumpărare, ca bun propriu, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1, A1.

C. Partea III. SARCINI:

C1. Intabulare, drept de SERVITUTE de trecere cu piciorul și cu orice mijloc de transport pe toată durata anului în favoarea imobilului cu nr. cad 6823/2 asupra imobilului de sub A1, pe porțiunea din fața parcelei pe o lățime de 3m până la drumul de exploatare A1.

C2. Intabulare, drept de SEVITUTE de trecere cu piciorul și cu orice mijloc de transport pe toată durata anului în favoarea imobilului cu nr. cad. 6823/1 asupra mobilului de sub A1, pe porțiunea din fața parcelei pe o lățime de 3m până la drumul de exploatare.

3. Servitutile care grevează asupra imobilului, drept de preemțiune, zona de utilitate publică: - nu este cazul.

4. Includerea imobilului în listele monumentelor istorice /ale naturii ori în zona de protecție a acestora: - nu este cazul.

#### Regimul economic – conform CU nr. 464/27.03.2024

**Folosința actuală:** arabil, 2239,00 mp. Iar în urma servitutiilor impuse profilului stradal prin certificatul de urbanism 464/27.03.2024 suprafața terenului rezultată v-a fi de 2128,32mp

**Destinația:** stabilită prin documentațiile de urbanism: conf. HCL\_195\_DIN\_2013\_ART\_8\_L3\_HCL\_103\_2007\_10 :

L3- Locuințe

Funcțiuni

Funcțiune dominantă: case de vacanță

Reglementări:

A) Permișiuni:

- locuințe cu regim de înălțime de maxim P+1(M), în regim de construire individuale, cuplate sau înșiruite;

- terenuri de sport, piscine, terenuri de joacă pentru copii;

- spații verzi;

- construcții pentru prestări servicii nepoluante;

- grădinite, centre de supraveghere copii;

b) Restricții:

- este interzisă amplasarea anexelor gospodărești la frontul străzii.

Reglementări fiscale: conform HCL 415/2019-zona D de impozitare; conform Anexa

3 .

Conform prevederilor art.23, alin(3) din Legea nr.50/1991 terenul intravilan destinat construirii va fi scos din circuitul agricol, definitiv, prin autorizatia de construire.

### Regimul tehnic – conform CU nr. 464/27.03.2024

Regimul de aliniere a terenului este la str.Theodor Pallady cu un profil transversal de 10 m si la str.Rojomal, cu un profil transversal de 8m din care 6m carosabil si 1m trotuar.

Regimul de aliniere al constructiei - la 6,45m de la aliniament la strada Theodor Pallady si retragere 5m la strada Rojomal.

retragerile fata de proprietatile vecine conform Regulamentului local de urbanism al PUG.

POT max.- 30%

CUT max.- 0,7 (din valoare CUT pe intreg UTR, un minim de 30% va fi reprezentat de functiunea de locuinte iar restul de alte functiuni admise; pentru functiunile publice se va elabora PUD)

Conform C.U. nr. 464/27.03.2024

### 3.1.Accesibilitatea la căile de comunicație

Accesul se face din strada THEODOR PALLADY si strada ROJOMAL.

Strada Theodor Palade, cu profil de 10m, are doua sensuri de circulatie desfasurata pe 2 benzi de circulație carosabilă de 3m, trotuare de 1m pe ambele parti, si spații verzi de 1m pe ambele părți. Trotuarul si spatiul verde au lățime variabila.

Strada Rojomal este o strada privata, nemodernizata, dar reglementata cu un profil transversal de 8m din care 6m carosabil si trotuar. Trotuarul si spatiul verde au lățime variabila. In dreptul parcelei studiate exista amenajat acces la drum.

In dreptul parcelei studiate se doresc a fi amenajate si reglementate accesele la ambele drumuri publice.

### 3.2.Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Terenul are o suprafață de 2239,00 mp și formă neregulată in plan. Iar suprafață de teren rămasă in urma cedării profilului stradal este de **2128,32mp**.

Vecinătățile terenului sunt:

- la Nord**, față de limita de proprietate – domeniu public: strada Rojomal;
- la Sud** față de limita de proprietate – domeniu public: strada Theodor Pallady;
- la Vest** față de limita de proprietate – proprietate privată: nr.CF113270 si nr.CF 112790;
- la Est** față de limita de proprietate – proprietate privată: nr. CF 97347, nr. CF 111962 si nr.CF 71553.

### 3.3.Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Terenul studiat este neconstruit.

Zona nu prezinta riscuri naturale.

### 3.4.Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Parcela studiată este amplasată într-un cvartal și se afla la mijlocul acestuia, fiind străjuită de strazile Theodor Pallady și Rojomal. Aceasta zonă a fost reglementată prin PUG ca fiind zonă de locuințe cu regim de înălțime P+1+M și detaliată prin diverse PUZ-uri. Parcelele au forme relativ regulate, dezvoltate în adâncime.

Zona este într-o continuă dezvoltare, fenomen marcat și de proiectul de modernizare a strazii Brandusei finalizat recent. Tendința este de expansiune înspre cartierul Paclisa și unirea cu acesta.

Fondul construit este alcătuit din clădiri-locuințe familiale și anexe complementare executate izolat sau cuplat.

Parcelele sunt dezvoltate în adâncime, iar clădirile sunt dispuse, de regulă, retrase minim pe una dintre limitele laterale ale acestora și față de aliniament, lăsând spațiu pentru curte.

Legătura cu orașul Alba Iulia este realizată prin intermediul strazii Rojomal, cu profil de aprox. 8m, două sensuri de circulație desfășurate pe 2 benzi de circulație carosabilă, trotuare pe ambele părți. Trotuarul și spațiul verde au lățime variabilă. În dreptul parcelei se dorește a fi amenajat acces la drum.

În zona parcelei studiate, la nivelul ochiului, câmpul vizual este dominat de pădurea de foioase prezentă în imediata vecinătate a terenului în partea de Nord și de Vest, de locuințele existente și fâneața din zonă la Sud și Est, dar și de panorama către orașul Alba Iulia, cota de nivel la care ne referim fiind de +330,63m față de nivelul mării, cu aproximativ +120m față de nivelul mediu al orașului de jos.

### 3.5. Destinația clădirilor

În zona studiată predomină locuințele individuale. Prin proiect se urmărește construirea unei clădiri cu funcțiunea de locuință familială.

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

Terenul cu suprafața de 2239,00 mp, care face obiectul PUD-ului este domeniu privat al persoanelor juridice: CHIRIC VASILE.

Aceasta se învecinează cu domeniul public al Municipiului Alba Iulia, strada Theodor Pallady în partea de Sud și strada Rojomal în partea de Nord, iar pe restul laturilor are terenuri aflate în proprietatea privată a persoanelor fizice.

### 3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

**Strat de fundare:** argila nisipoasă cafenie plastic vartoasă.

**Adâncime minimă de fundare  $D_{f_{min}}$ =variabilă -1,90m -2,10m** de la nivelul terenului natural actual

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

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

Nu este cazul.

### 3.9. Adancimea apei subterane

Apa subterana sub forma de panza captiva in stratele detritice grosiere de bolovanis cu pietris si nisip poate fi interceptata la adancimi de 6,50-7,00m avand o directie genrala de curgere de la vest spre est.

In zona de versant apa subterana cantpnata la contactul depozitelor deluviale cu fundamentul de suprafata tertiar alimentat dein apele de infiltratii poate fi interceptata la adancimi variabile in functie de configuratia reliefului subteran al fundamentului tertiar cu debite nesatisfacatoare.

### 3.10. Parametri seismici caracteristici zonei

Din punct de vedere seismic, conform prevederilor Codului P100-1/2013, privind zona teritoriului perimetral cercetat, localitatea se inscrie din punct de vedere al valorilor de varf ale acceleratiei terenului cu valori **ag=0.10g** si **Tc=0,7sec**.

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

Nu este cazul, terenul este neconstruit.

### 3.12. Echiparea edilitară existentă

În zonă există următoarele rețele edilitare:

- energie electrică
- apă
- gaz

## 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 aceasta documentatie se doreste reglementarea accesului pe parcela si amplasarea obiectivelor dorite pe terenul studiat, in vederea obtinerii autorizatiei de construire pentru construirea unei cladiri cu functiunea de locuintă familială.

### 4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

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

Locuinta familială se va dezvolta intr-un corp de cladire principal cu dimensiuni de 18,00mx13,10m (fara balcon) care conține zona de zi si de noapte iar aripa de sud a acesteia cu dimensiunile de 21,00x8,00m, o piscina acoperită . Cladirea va fi amplasata, retrasa cel puțin 5,00 m fata de aliniamentul posterior de la strada Rojomal si fata de cel de la front, strada Theodor Pallady (strada privata) cu 36,80m si va avea regim de inaltime P+1. Fata de limita posterioara si cea laterala, cladirea respecta prevederile codului civil si picătură streșini către vecin, cu retragerea de 0,685m.

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

- **5,00m la Nord**, față de limita de proprietate – domeniu public: strada Rojomal;
- **6,45m la Sud** față de limita de proprietate – domeniu public: strada Theodor Pallady;
- **0,685m la Vest** față de limita de proprietate – proprietate privată: v;
- **1,61m la Est** față de limita de proprietate – proprietate privată: nr. CF 97347, nr. CF 111962 si nr.CF 71553.

**Imprejmuirea** se va amplasa in incinta terenului studiat, atat fundatiile, cat si suprastructura aferenta.

#### 4.3.Capacitatea, suprafața desfășurată

Indicatorii propuși pentru noua construcție vor fi:

<b>S teren</b>	– <b>2239,00 mp</b>
<b>S teren in urma cedării profilului stradal</b>	– <b>2128,32 mp</b>
<b>S edificabil maxim</b>	– <b>638,49mp</b>
<b>S construită existentă</b>	– <b>0,00 mp</b>
<b>S construită maxim propusă</b>	– <b>622,77 mp</b>
<b>S desfășurată existentă</b>	– <b>0,00 mp</b>
<b>S desfășurată maxim propusă</b>	– <b>1072,43 mp</b>
<b>S.circulatii mixte</b>	– <b>684,77 mp</b>
<b>S spatiu verde</b>	– <b>814,94 mp</b>
<b>H max propusa:</b>	– <b>4,50m (coama - la CTS Theodor Pallady)</b>
<b>H max propusa:</b>	– <b>9,40m (coama - la CTS Rojomal)</b>
<b>H min. propusa:</b>	– <b>2,10m (streașina garaj - CTS Rojomal)</b>
<b>Hmin. Propusa:</b>	– <b>2,80m (streașina magazie - CTS Rojomal)</b>
<b>Sup. parcele la sol</b>	– <b>40,00 mp</b>
<b>Locuri de parcare:</b>	– <b>6 (4 locuri la sol+ 2 locuri garaj)</b>

Cotele de inaltime sunt masurate de la cota 0 a cladirii propuse.

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.

Distanțele față de construcțiile existente vecine sunt:

- **1,68m la Vest**, față de locuinta unifamiliala, proprietate privata CF 113270;
- **2,62m la Est** față de locuinta unifamiliala, proprietate privată CF 71553;

**Accesul auto și accesul pietonal** pe parcelă se realizează, din strada Theodor Pallady, printr-un acces cu latimea de aproximativ 7,53m, prin care se poate realiza si interventia **utilajelor de stingere a incendiilor**. Acestea pot interveni si din strada Rojomal, pe accesul auto cu dimensiunea de 6,28m.

4.5.Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute

Nu este cazul, in prezent terenul este neconstruit.

#### 4.6.Principiile de interventie asupra cladirilor existente

Nu este cazul, in prezent terenul este neconstruit.

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

Accesul pe parcelă se va realiza din strada Theodor Pallady, cu profil de aprox 10m, doua sensuri de circulatie desfasurata pe 2 benzi de circulație carosabilă, trotuare si spatiu verde pe ambele parti. Trotuarul si spatiul verde au lățime fixa. In dreptul parcelei studiate de dorește amenajat acces la drum.

Se mai dorește si acces la parcela din strada Rojomal, strada cu profil de 8m, doua sensuri de circulatie desfasurata pe 2 benzi de circulație carosabilă, trotuare pe ambele parti, cu lățime variabila pe o parte

Pe o suprafață de 40 mp se va amenaja parcare supraterana cu o capacitate de 4locuri de parcare. La parcare propusa se ajunge din aleea carosabila amenajata pe parcela si accesata din strada Theodor Pallady dar si din strada Rojomal.

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

Terenul este in panta și necesită lucrări de sistematizare verticală.

De-a lungul strazii Theodor Pallady se va amenaja un trotuar care sa faca legatura intre accesul pietonal pe parcela si incinta Curții. Pe fiecare dintre spațiile verzi din interiorul incintei se vor planta puieti cu rol de protecție olfactivă si bariere vizuale dinspre strada, minim 17 puieti, respectându-se codul civil in legătură cu coroana / frunzișul arborilor.

In partea nordica si estica, inspre strada Rojomal, se va sistematiza terenul, obtinandu-se o serie de trepte care sa preia diferenta de nivel, iar acestea se vor amenaja peisager pentru a pune in evidenta arhitectura cladirii.

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

Nu este cazul, parcela nu se afla in lista monumentelor istorice sau in zona de protectie a acestora.

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

Impactul intervenției asupra mediului va fi unul mic, reprezentat de construirea unei cladiri cu functiunea de locuinta familială.

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

**Apele uzate** vor fi evacuate în rețeaua de canalizare existenta in 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 o platformă sau de un spațiu interior destinate **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, se va amenaja o zonă minerală destinată exclusiv circulației pietonale în suprafața de 644,86 mp, o zonă minerală destinată circulației auto în suprafața de 40,00 mp, restul parcelei fiind amenajată cu spațiu verde (gazon, arbori și arbusti), în suprafața de 815,96 mp.

De-a lungul străzii Theodor Pallady se va amenaja un trotuar care să facă legătura între accesul pietonal pe parcelă și incinta Curții. Pe fiecare dintre spațiile verzi din interiorul incintei se vor planta puiți cu rol de protecție olfactivă și bariere vizuale dinspre stradă, minim 17 puiți, respectându-se codul civil în legătură cu coroana / frunzișul arborilor.

În partea nordică și estică, înspre strada Rojomal, se va sistematiza terenul, obținându-se o serie de trepte care să preia diferența de nivel, iar acestea se vor amenaja peisager pentru a pune în evidență arhitectura clădirii.

#### 4.13. Profile transversale caracteristice

Terenul prezintă o singură pantă, orientată de la Sud-Vest la Nord-Est (între străzile Theodor Pallady și Rojomal - transversal adâncimii parcelei), cu o diferență de nivel maximă de 6,20 m. Zona destinată circulațiilor pietonale și auto va fi pavată cu dale pietonale, respectiv cu dale pentru trafic auto greu. În zona accesului pietonal și auto pe parcelă și în zona accesului la parcurile de la cele 2 străzi se va dispune câte o rigolă acoperită de unde apele pluviale vor fi direcționate spre spațiul verde de pe parcelă.

#### 4.14. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Terenul este în pantă și necesită lucrări de sistematizare verticală.

În zona cea mai joasă a terenului (în colțul de nord-est) se va amenaja accesul pietonal și auto pe parcelă. Din acest acces porneste o alee carosabilă (cu pantă de 2%), cu lungime de aproximativ 24 m și lățime de 5,55 m prin care se ajunge la parcare amenajată în demisolul clădirii, dar și la o zonă de parcare supraterană cu capacitatea de 2 locuri. Aleea carosabilă se va amenaja la cota demisolului și orice racordare cu strada Brandusei se va realiza prin rampe care vor respecta legislația în vigoare.

Pentru accesul facil al utilajelor specializate, la intrarea pe parcelă, la cota străzii Brandusei, se va amenaja platforma ecologică pentru colectarea selectivă a deșeurilor.

De-a lungul strazii Matei Corvin, in incinta studiata, se va amenaja un trotuar cu latime de aproximativ 2,00m prin care se acceseaza spatiul de joaca pentru copii amenajat, la aceeaasi cota cu trotuarul, in partea de sud a parcelei. Diferenta de nivel intre trotuar si accesul pietonal in cladire va fi preluata de o platforma cu inaltimea de maxim 15cm. Cladirea propusa va fi amplasata la inaltime variabila fata de cota terenului sistematizat al curtii.

Din cauza diferentei de nivel intre parte sudica si cea nordica a parcelei, intre parcare supraterrana si spatiul de joaca pentru copii, se va construi un zid de sprijin.

Se vor construi ziduri de sprijin si in zona platformei gospodaresti.

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

**Lucrarile** propuse se vor desfasura pe terenul studiat, avand **retragerile** de la limitele parcelei astfel:

- **5,00m la Nord**, față de limita de proprietate – domeniu public: strada Rojomal;
- **6,45m la Sud** față de limita de proprietate – domeniu public: strada Theodor Pallady;
- **0,685m la Vest** față de limita de proprietate – proprietate privată: v;
- **1,61m la Est** față de limita de proprietate – proprietate privată: nr. CF 97347, nr. CF 111962 si nr.CF 71553.

<b>S teren</b>	– 2239,00 mp
<b>S teren in urma cedării profilului stradal</b>	– 2128,32 mp
<b>S edificabil maxim</b>	– 638,49mp
<b>S construită existentă</b>	– 0,00 mp
<b>S construită maxim propusă</b>	– 622,77 mp
<b>S desfășurată existentă</b>	– 0,00 mp
<b>S desfășurată maxim propusă</b>	– 1072,43 mp
<b>S.circulatii mixte</b>	– 684,77 mp
<b>S spatiu verde</b>	– 814,94 mp
<b>H max propusa:</b>	– 6,00m (de la cornisa - la +/-0,00 - casa)
<b>H min. propusa:</b>	– 2,10m (de la cornisa - la +/-0,00 - garaj)
<b>Sup. parcaje la sol</b>	– 40,00 mp
<b>Locuri de parcare:</b>	– 6 (4 locuri la sol+ 2 locuri garaj)
Indicatorii propuși pentru noua construcție vor fi:	
<b>POT existent</b>	– 0,00 %
<b>POT maxim (conform CU)</b>	– 30,00%
<b>POT maxim propus</b>	– 29,26 %

Cotele de inaltime sunt masurate de la cota 0 a cladirii propuse.

#### 4.16.Coeфициentul de Utilizare a Terenurilor (CUT)

<b>CUT existent</b>	– 0,00
<b>CUT maxim (conform CU)</b>	– 0,70

**CUT maxim propus – 0,50**

**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)**

**Edificabil maxim ..... 638,49 mp mp**

din care:

-existent:.....0,00 mp

-propus:..... 622,77 mp

**-total..... 622,77 mp**

Suprafata **desfasurată** propusă.....**1072,43 mp**

din care:

-existent:.....0,00 mp

-propus:.....1078,31 mp

Suprafata **circulatie pietonala** propusă:..**644,77 mp**

din care:

-existent:.....0,00 mp

-propus:.....644,86 mp

**Spatiu verde** propus:..... **814,94 mp**

din care:

-existent:.....0,00 mp

-desfiintat:.....0,00 mp

-propus:.....814,94 mp

Suprafata **parcaje** propuse... ..**40,00 mp**

din care:

-existent:.....0,00 mp

-propus:.....40,00 mp

**TOTAL..... 2128,32 mp**



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

## 5. Concluzii

Investiția propusă nu va avea impact puternic asupra zonei adiacente, fiind de importanță redusă și integrându-se în context.

Ulterior definitivării proiectului de urbanism, se va realiza Documentația Tehnică de Autorizare a Construcției, 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.

## 6. Anexe

- Certificat de urbanism nr.464 din 27.03.2024
- Ridicare topografica
- Extras CF nr. 99771
- Acte identificare beneficiar (*certificat inregistrare firma, C.I. administrator firma*)
- Studiu geotehnic
- Avize conform C.U nr.464 din 27.03.2024