

## PUD, DTAC

### EXTINDERE CLADIRE EXISTENTA SI SCHIMB DE DESTINATIE DIN MAGAZIE MATERIALE SI SOPRON IN SPATIU COMERCIAL

B-dul Republicii, nr.35, Alba Iulia, județul Alba

TITULARUL ȘI BENEFICIARUL INVESTIȚIEI  
DACIA SA prin PETRESCU RADU-ADRIAN

ALBA IULIA, aprilie 2024



## FIȘA PROIECTULUI

DENUMIREA LUCRĂRII:	<i>Extindere Clădire existenta si schimb de destinație din magazine materiale si șopron în spațiu comercial</i>
AMPLASAMENT:	B-dul Republicii , nr 35, , Alba Iulia județ Alba
TITULARUL/BENEFICIARUL INVESTIȚIEI:	DACIA SA str.Piata Iuliu Maniu nr 16
FAZA DE PROIECTARE	PUD, DTAC
SPECIALITATEA	Urbanism, Arhitectura
PROIECTANT GENERAL	<b>S.C. ARHITECT MAGDA S.R.L.</b> Alba Iulia , str. Tudor Vladimirescu 57 Alba Iulia, jud. Alba COD CAEN 7111 tel/fax 0358 401 439 Email <b>arhitectmagda@gmail.com</b> <i>arh. Sorin MAGDA</i>
PROIECTANT DE SPECIALITATE	ARHITECT MAGDA SRL (arh. Sorin Magda) - arhitectura Iulian Ilie Mirea B.I. (arh.urb. Iulian Ilie Mirea) - urbanism
NUMĂR PROIECT:	22/ 2023
DATA ELABORĂRII:	aprilie 2024



## BORDEROU

### PIESE SCRISE :

#### FIȘA PROIECTULUI

Borderou de piese scrise și desenate

Memoriu justificativ

Consultarea populației conform HCL 28/2011

Memoriu tehnic

Certificat de urbanism

Extras CF

### PIESE DESENATE:

- |  |        |
|--|--------|
| 1. Plan de Încadrare în zonă (planșa 01)                       | 1:2000 |
| 2. Plan topografic   |        |
| 3. Situația existentă (planșa 02)                              | 1:500  |
| 4. Reglementări urbanistice (planșa 03)                        | 1:500  |
| 5. Retele edilitare (planșa 04)                                | 1:500  |
| 6. Regim juridic și obiective de utilitate publică (planșa 05) | 1:500  |
| 7. Posibilitate de mobilare urbanistică (planșa 06)            | 1:500  |
| 8. Volumetrie  |        |

## Memoriu Justificativ

# EXTINDERE CLADIRE EXISTENTA SI SCHIMB DE DESTINATIE DIN MAGAZIE MATERIALE SI SOPRON IN SPATIU COMERCIAL

## 1. Introducere

### 1. Date de recunoaștere a documentației

#### Denumirea proiectului

*Extindere Clădire existentă și schimb de destinație din magazie materiale și șopron în spațiu comercial*

#### Inițiator (beneficiar)

DACIA SA str. Piata Iuliu Maniu nr 16

#### Elaborator (proiectant), subproiectanți, colaboratori

Proiectant general:

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

COD CAEN 7111

tel 0724243939

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

Proiectant de specialitate (urbanism):

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

#### Data elaborării

- Aprilie 2024

## 2. Obiectul lucrării

Documentația s-a realizat la cererea beneficiarului, care are, conform certificatului de urbanism nr. 67/19.01.2024, 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 2582,00 mp.

Obiectul prezentei documentații este construirea unei clădiri pentru funcțiunea de SPATIU COMERCIAL respectiv market alimentar

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

## 2. Încadrarea în zonă

### 2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

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

Terenul pe care se dorește realizarea investiției este situat în zona reglementată în baza PUG și RLU aprobate, terenul este situat în UTR MA2 - subzona mixtă situată în afara ariei protejată, subzona mixtă cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual.

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

Parcela studiată are regim de aliniere la Bulevardul Republicii .

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

În urma documentațiilor de urbanism aprobate anterior construcția existentă funcționează ca și spațiu comercial , magazie materiale și șopron

Prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate/aprobate anterior

*EXTRAS DIN C.U. nr 67 din 19.01.2024*

#### *UTILIZARI ADMISE*

##### *MA2*

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

*-comert cu amănuntul*

*-hoteluri, pensiuni, agenții de turism*

*-restaurante, cofetării, cafenele*

*-parcaje publice*

*-amenajări pietonale*

#### *UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI*

*Se atașează C.U.*

#### *UTILIZARI INTERZISE*

*Se atașează C.U.*

#### *CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI):*

*MA2 - se va menține parcelarul existent*

#### *AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT*

*-se va menține configurația existentă a fronturilor stradale, construcțiile se vor amplasa cu o retragere similară cu cea a construcțiilor vecine.*

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

#### *AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR*

*MA2 , cu următoarele condiționari:*

*EXTINDERE CLADIRE EXISTENTA SI SCHIMB DE DESTINATIE DIN MAGAZIE MATERIALE SI SOPRON  
IN SPATIU COMERCIAL Memoriu justificativ*

## **IMOBILUL SE AFLA IN VECINATATEA UNEI STATII ALIMENTARE CARBURANTI SI IN ZONA PROTECTIE CIMITIRE**

**AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA - conform PUD , cu urmatoarele conditionari:**

- cladirile vor respecta între ele distante egale cu media înălțimii fronturilor opuse;
  - in toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendii si de alte norme tehnice specifice.
- Retragerile fata de proprietatile vecine - conform Regulamentului Local de Urbanism - Cod Civil, Pompieri

**CIRCULATII SI ACCESE - MP cu urmatoarele conditionari:**

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

**STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR -MP cu urmatoarele conditionari:**

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

**INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

Inaltimea maxima a clădirilor va fi de 6.00 m de la C.T.S.  
Regim de înălțime P

**ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR: -cu urmatoarele conditionari:**

- se va acorda atentei modului de tratare a fațadelor și acoperișurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din Cetate.
- la clădirile propuse se recomanda o expresie arhitecturala reținută , în acord cu caracterul zonei. Raportul plin golea fi apropiat de cel predominant în zona. Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei . Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice.
- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural
- se va pastra imaginea de front continuu la strada

**CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

conform PUD, cu urmatoarele conditionari:

- toate cladirile vor fi racordate la retelele publice de apa si canalizare si se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice, a celor care provin din intretinerea si functionarea instalatiilor, din parcage, circulatii si platforme exterioare;

**SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE - MP-cu urmatoarele conditionari:**

- spatiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp

**IMPREJMUIRI**

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

**POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

**PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

POT maxim = 70%

**COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

CUT maxim = 2mpADC/mp teren;

## **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

**EXTINDERE CLADIRE EXISTENTA SI SCHIMB DE DESTINATIE DIN MAGAZIE MATERIALE SI SOPRON  
IN SPATIU COMERCIAL** Memoriu justificativ

### 3. Situația existentă

Regimul juridic – conform CU nr.67/19.01.2024

**Amplasament:** Albă Iulia , B-dul Republicii nr 35,

**Natura proprietății:** proprietate privata a persoanelor juridica DACIA SA

Imobilul NU este inclus în listele monumentelor istorice si/sau în zona de protecție a acestora.

Regimul economic – conform CU nr.67/19.01.2024

**Folosința actuală:** casa curți construcții 2582 mp.

**Destinația:** stabilită prin documentațiile de urbanism:conf. PUG aprobat, UTR=MA2 subzona mixtă cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual

Regimul tehnic – conform CU nr.67/19.01.2024

Regimul de aliniere a construcției : la construcțiile vecine

Regimul de aliniere al terenului - la strada B-dul Republicii

#### 3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație

Accesul se face din B-dul republicii, strada cu doua sensuri de circulație, desfasurate pe 2 benzi de circulație carosabilă, cu trotuar de 3.00m lățime pe partea vestica si trotuar pe partea vestica (unde se afla si parcela studiata). Nu exista parcare de-a lungul drumului. **In dreptul parcelei studiate exista amenajat acces la drum. Prin investitia se va largii accesul existent în concordanță cu PLANUL DE MOBILITATE URBANA în desfășurare**

#### 3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Terenul are o suprafață de 2582,00 mp și formă aproximativ forma de “L”

Vecinătățile terenului sunt:

- **la Nord**, față de limita de proprietate – proprietate privata locuințe colective
- **la Sud** față de limita de proprietate – B-dul republicii
- **la Est** față de limita de proprietate – proprietate privata LUK OIL
- **la Vest** față de limita de proprietate – proprietate privata

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

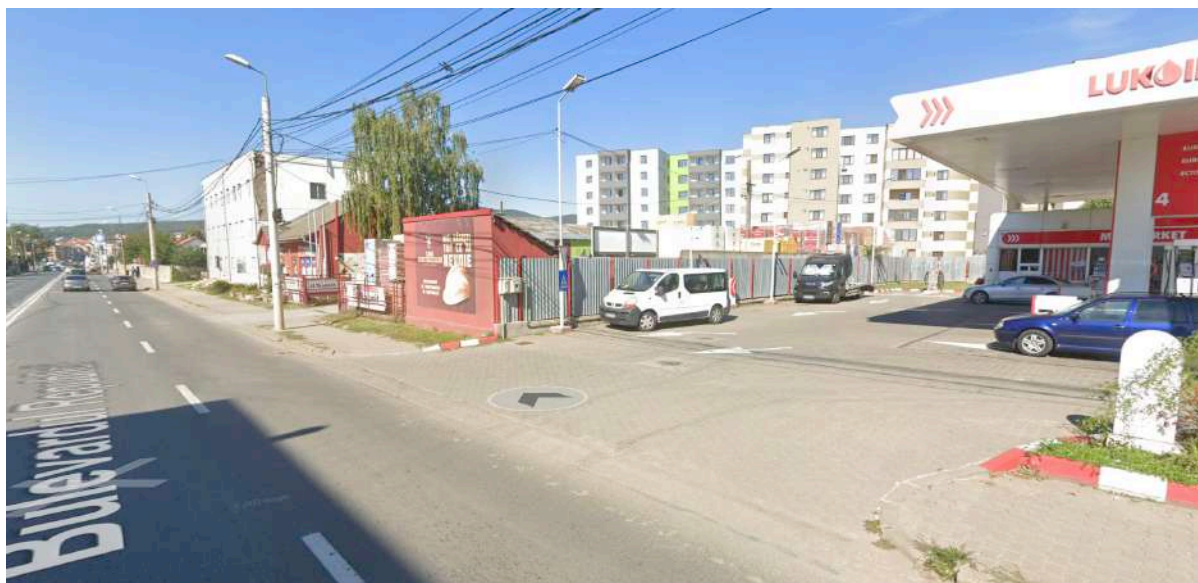
Pe parcela se afla o construcție Anexa C1 282 mp parter si Anexa C2 333 mp parter care se vor extinde si transforma în Spatiu Comercial

#### 3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Subzona mixtă cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual

Fondul construit este dominat de cladiri-comerciale și servicii dezvoltate pe parter sau P+2, executate izolat pe parcele. La nivelul ochiului, campul vizual este dominat de





elemente arhitecturale compuse ne omogen din construcții fără valoare arhitecturală deosebită

### 3.5. Destinația clădirilor

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

Prin proiect se urmărește construirea unei clădiri pentru funcțiunea SPATIU COMERCIAL

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

Terenul cu suprafața de 2582,00 mp, care face obiectul PUD-ului este domeniu privat al persoanelor juridice SACIA SA, identificat cu CF nr. 116516.

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

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

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

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

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

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

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 zona teritoriului perimetral cercetat, localitatea se inscrie din punct de vedere al valorilor de varf ale acceleratiei terenului cu valori  $a_g=0.10g$  si  $T_c=0,7sec$ .

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

Pe parcela se afla o construcție Anexa C1 282 mp parter si Anexa C2 333 mp parter care se vor extinde si transforma în Spatiu Comercial

### 3.12. Echiparea edilitară existentă

În zonă există următoarele rețele edilitare:

- energie electrică
- apă - canal
- gaz
- telecomunicatii

## 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 construire SPATIU COMERCIAL

### 4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

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

Cladirea care va adăposti funcțiunea de SPATIU COMERCIAL se va desfășura pe plan P. Cladirea va fi înscrisă într-un dreptunghi cu laturile de dimensiune 21x50m. Propunerea din planul de situație amplasează cladirea propusă la aliniamentul existent respectiv 7,30 m de strada B-dul republicii. Fața de limită posterioară și cea laterală, cladirea va fi amplasată la o distanță de **13 m față de limitele laterale EST, limitele laterale VEST și NORD vor rămâne neschimbate**

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

- **0,70 m la Nord, (retragere existenta)** față de limita de proprietate – proprietate privată
- **7,30 m la Sud** față de limita de proprietate – B-dul Republicii
- **13 m la Est** față de limita de proprietate – proprietate privată LUK OIL

- **0,00 m la Vest (retragere existenta)** față de limita de proprietate – proprietate privata (retragere existenta)

#### 4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată

Indicatorii propuși pentru noua construcție vor fi:

<b>S teren</b>	–	<b>2582,00 mp</b>
<b>S edificabil maxim</b>	–	<b>1800 mp</b>
<b>S construită existentă</b>	–	<b>615 mp</b>
<b>S construită propusă</b>	–	<b>997,6 mp</b>
<b>S desfășurată existentă</b>	–	<b>615 mp</b>
<b>S desfășurată propusă</b>	–	<b>997,6 mp</b>
<b>S.circulații mixte (inclusiv parcare)</b>	–	<b>1241,30 mp</b>
<b>S spațiu verde</b>	–	<b>233,40 mp</b>
<b>H max propusa:</b>	–	<b>P</b>
<b>Locuri de parcare:</b>	–	<b>26</b>

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

**Distanța între clădirea propusă și stația de carburant existentă** va fi de 24 m

**Distanța până la Cimitirul existent aflat pe partea opusă a B-dul Republicii** este de 40 m

Forma clădirii principale va respecta principiile de plin gol și proporție specific zonei

**Accesul auto și accesul pietonal, precum și cel pentru utilajele de stingere a incendiilor** pe parcelă se va realiza din

**B-dul Republicii, prin acces amenajat pe o lățime de 6,00m.** Și deasemenea se propune un acces secundar pentru aprovizionare și clienți din

**Strada Emil Racoviță acces amenajat cu o lățime de 5,5 m**

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

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

4.6. Principii de intervenție asupra clădirilor existente

Se va extinde și moderniza clădirea existentă, noua arhitectură va respecta regimul de înălțime existent și va propune o volumetrie contemporană atractivă pentru noul spațiu comercial.

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

Accesul pe parcelă se va realiza Ș

1. **B-dul Republicii, prin acces amenajat pe o lățime de 6,00m**, strada cu două sensuri de circulație, desfășurate pe 2 benzi de circulație carosabilă, (carosabil și trotuare pe ambele fronturi de stradă).

**2. Strada Emil Racoviță acces amenajat cu o lățime de 5,5 m** strada secundara cu doua sensuri de circulatie

In prezent exista un acces (auto si pietonal) pe terenul studiat, din ambele străzi adiacente. Acest acces se va amenaja fără închideri .Pe o suprafață de 1240 mp se va amenaja parcare cu o capacitate de 26 locuri de parcare, dintre care 1 loc este destinat persoanelor cu handicap si un loc faliilor .Circulația auto în parcare se face pe trasee cu 2 sens de deplasare.

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

Terenul este relativ plat. Zona parcarilor si zona circulatiilor mixte va fi realizata din dale înierbate (parțial în zona pietonala spre strada Emil Racoviță) și dale de beton, iar restul terenului studiat este amenajat cu gazon, arbori si arbusti.

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

Se respecta distantele de siguranta impuse de Statia de carburanti existenta si de Cimitir

#### 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 spațiu comercial.

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 in 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 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 in vecinatatea amplasamentului

Nu este cazul.

#### 4.12. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Conform propunerii, parcela va contine o zona de platforma cu dale destinata circulatiei pietonale si auto, in suprafata de 1241 mp (inclusiv zona de parcaje cu capacitate de 26 locuri, dintre care 1 destinat persoanelor cu dizabilitati si 1 destinat familiilor), restul parcelei neocupata de constructii fiind amenajata cu spatiu verde (gazon, arbori si arbusti), in

suprafata de 233 mp. O atentie deosebita in amenajarea spatiului verde se va asigura in zona sud estica unde se propune accesul pe proprietate și incinta de acces în clădiri.

#### 4.13. Profiluri transversale caracteristice

Terenul este relativ plat, iar apele pluviale vor fi directionate spre spatiul verde de pe parcela si spre reseaua existenta de canalizare.

#### 4.14. Lucrări necesare de sistematizare verticală

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

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

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

- **0,70 m la Nord, (retragere existenta)** față de limita de proprietate – proprietate privata
- **7,30 m la Sud** față de limita de proprietate – B-dul Republicii
- **13 m la Est** față de limita de proprietate – proprietate privata LUK OIL
- **0,00 m la Vest (retragere existenta)** față de limita de proprietate – proprietate privata (retragere existenta)

#### Capacitatea, suprafața desfășurată

Indicatorii propuși pentru noua construcție vor fi:

<b>S teren</b>	–	<b>2582,00 mp</b>
<b>S edificabil maxim</b>	–	<b>1800 mp</b>
<b>S construită existentă</b>	–	<b>615 mp</b>
<b>S construită propusă</b>	–	<b>997,6 mp</b>
<b>S desfășurată existentă</b>	–	<b>615 mp</b>
<b>S desfășurată propusă</b>	–	<b>997,6 mp</b>
<b>S.circulatii mixte (inclusiv parcare)</b>	–	<b>1241,30 mp</b>
<b>S spatiu verde</b>	–	<b>233,40 mp</b>
<b>H max propusa:</b>	–	<b>P</b>
<b>Locuri de parcare:</b>	–	<b>26</b>

#### 4.16. Coeficientul de Utilizare a Terenurilor (CUT) POT

<b>CUT existent</b>	–	<b>0,23</b>
<b>CUT maxim (conform PUG)</b>	–	<b>4,9</b>
<b>CUT propus</b>	–	<b>0,38</b>
<b>POT existent</b>	–	<b>23,81</b>
<b>POT maxim (conform PUG)</b>	–	<b>70%</b>
<b>POT propus</b>	–	<b>38,63%</b>

#### 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)

<b>S teren</b>	<b>– 2582,00 mp</b>
<b>S edificabil maxim</b>	<b>– 1800 mp</b>
<b>S construită existentă</b>	<b>– 615 mp</b>
<b>S construită propusă</b>	<b>– 997,6 mp</b>
<b>S desfășurată existentă</b>	<b>– 615 mp</b>
<b>S desfășurată propusă</b>	<b>– 997,6 mp</b>
<b>S.circulații mixte (inclusiv parcare)</b>	<b>– 1241,30 mp</b>
<b>S spațiu verde</b>	<b>– 233,40 mp</b>
<b>H max propusă:</b>	<b>– P</b>
<b>Locuri de parcare:</b>	<b>– 26</b>

## 5. Concluzii

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

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

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

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

Intocmit ,  
arhitect Sorin MAGDA  
arhitect Iulian MIREA



## 6. Anexe

- Certificat de urbanism nr.67/19.01.2024
- Ridicare topografica
- Extrase CF
- Acte identificare beneficiar
- Avize conform C.U .