



ARHIMAR PROIECT SRL

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

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

PROIECT NR. 437/2025

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CONSTRUIRE 2 TRONSOANE DE LOCUINȚE COLECTIVE

Alba Iulia, Calea Motilor, nr. 240, jud. Alba

BENEFICIAR: SC NARCIS CONT SRL

PROIECTANT: SC ARHIMAR PROIECT SRL

Data: 2025



ARHIMAR PROIECT SRL

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

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE

A PIESE SCRISE

1. FOAIE DE CAPĂT.
2. BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE.
3. MEMORIU GENERAL.
4. REGLEMENTĂRI
5. TEMA DE PROIECTARE
6. AVIZE ȘI ACORDURI

B PIESE DESENATE

- 0 ÎNCADRARE ÎN ZONĂ 1:5 000, 1:10 000
- 1 SITUAȚIA EXISTENTĂ 1: 500
- 2 REGLEMENTĂRI URBANISTICE 1:500
- 3 REGLEMENTĂRI EDILITARE 1:500
- 4 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ 1:500

Se anexează:

- CERTIFICAT URBANISM
- DOCUMENTATIE TOPOGRAFICĂ
- EXTRAS CF.

ÎNTOCMIT
arh. MIREA IULIAN



MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI:

- Denumire proiect: **CONSTRUIRE 2 TRONSOANE DE LOCUINȚE COLECTIVE**
- Adresa obiectiv: **Alba Iulia, Calea Moșilor, nr. 240, jud. Alba**
- Proiect numar: **437/2025**
- Beneficiar: **SC NARCIS CONT SRL**
- Proiectant: **SC ARHIMAR PROIECT SRL**
- Data elaborării: **2025**

1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

Prin tema de proiectare întocmită de către beneficiar, se dorește:

- Construirea a 2 tronsoane de locuințe colective pe lotul studiat CF 125486 (Lot nr. poștal 240, Calea Moșilor), imobil cu regim de înălțime propus D+P+3E, cu funcțiuni de garare la demisolul ridicat (14 garaje) și locuire colectivă la parter și etaje.
- Racordarea la utilități, studierea aleilor, parcărilor, loc de joacă, aliniamentelor laterale, față și spate și a POT și CUT.

Terenul pe care se dorește construirea obiectivelor propuse se află în proprietatea SC NARCIS CONT SRL, **C.F. nr. 125486, nr. cadastral 125486, S parcelă = 2 787.00 mp**, și se află în intravilanul Mun. Alba Iulia, Calea Moșilor, nr. 240.

NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA INVESTIȚIEI

Oportunitatea întocmirii acestui Plan Urbanistic de Detaliu a fost determinată de intenția beneficiarului de a edifica doua tronsoane de locuinte colective pe lotul studiat și de necesitatea studierii și reglementării posibilităților de amplasare a acestora în teren, a acceselor, circulațiilor pietonale și carosabile în incintă, a amenajării de spații verzi etc.

Regimul de înălțime propus pentru locuințele colective este D+P+3E, iar suprafața construită totală este de 908.60 mp. (454.30 mp/tronson).

Se vor studia accese, circulații în incinte, parări, aliniamente laterale, etc

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



ARHIMAR PROIECT SRL

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

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

2. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ:

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII DEJA ELABORATE:

Alba Iulia, Calea Moșilor, nr. 240, jud. Alba

Conform datelor preluate din PUG și CU, suprafața parcelei este 2 787.00 mp și se afla în intravilan în **UTR – ZM2, ZONA MIXTA CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU ȘI DISCONTINUU ȘI ÎNALȚIME MAXIMĂ DE P+1(m) - P+3 NIVELURI**

Conform planului de încadrare în zonă se evidențiază poziția amplasamentului în intravilanul Mun. Alba Iulia.

Conform datelor preluate din documentația topografică, terenul în suprafața de 2 787,00 mp, este situat pe Calea Moșilor, nr. 240. Strada de acces existentă (Calea Moșilor) are un profil carosabil de 10.00 m cu trotuare și spații verzi pe ambele părți și pista de ciclism, reglementat și realizat ce nu necesită modernizare, conf. PI. 02 Reglementări urbanistice.

Terenul studiat are cat. de folosință: arabil (2 787,00 mp), cu front la strada Calea Motilor de 30.51 m, adâncime de 94.74 m, împrejmuit parțial.

Rețele edilitare existente în zonă :

- Energie electrică
- Rețea gaz metan
- Rețea apă potabilă și canalizare

2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII ELABORATE CONCOMITENT CU PUD

În zonă nu există documentații de urbanism în desfășurare.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

a) AMPLASAMENT:

Intravilan, Alba Iulia, Calea Moșilor, nr. 240, jud. Alba

3.1 ACCESIBILITATEA LA CĂILE DE COMUNICAȚIE:

Accesul se face din Calea Moșilor, strada de acces existentă are un profil carosabil de peste 10.00 m, respectiv 3 benzi circulație auto, cu trotuare și spații verzi pe ambele părți și pista de ciclism, reglementat și realizat ce nu necesită modernizare, conf. PI. 02 Reglementări urbanistice.

S-a efectuat o ridicare topografică pentru delimitarea terenurilor, a terenurilor învecinate și a accesului pe parcelă.

3.2 SUPRAFAȚA OCUPATĂ, LIMITE ȘI VECINĂȚĂȚI:

Terenul studiat este liber de construcții și are o formă aproximativ dreptunghiulară.

S teren liber = 2 787.00 mp, (categorie de folosință: arabil)

Teren identificat prin CF 125486 (teren dreptunghiular):

- limita proprietate nord – proprietate privată
- limita proprietate est – str. Feneș (reglementată dar nerealizată fizic și juridic)
- limita proprietate sud – proprietate privată (CF 98160)
- limita proprietate vest – Calea Moșilor



ARHIMAR PROIECT SRL

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

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

3.3 SUPRAFEȚE DE TEREN CONSTRUITE/LIBERE:

Suprafața liberă = 2 787.00 mp.

3.4 CARACTERUL ZONEI, ASPECT ARHITECTURAL URBANISTIC:

ZM2 - ZONA MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU ȘI DISCONTINUU ȘI ÎNĂLȚIME MAXIMĂ DE P+1(m) - P+3 NIVELURI

Peste drum de lotul studiat se află terenuri neconstruite (teren arabil) dar și unele locuințe individuale.

Pe latura de sud, pe terenul identificat cu CF 98160 există o construcție – locuința individuală.

Pe latura de nord, terenul nu are actualizată geometria în baza de date OCPI dar este teren liber de construcții.

Pe latura de est a fost aprobată o documentație de urbanism (PUZ Modernizare strazi) cu HCL 148/2020 (Strada Feneș – nerealizată fizic și juridic)

3.5 DESTINAȚIA CLĂDIRILOR:

În zonă = locuințe individuale cu anexe și curți aferente și locuințe colective (sud) și teren liber de construcții (arabil).

3.6 TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR CU PRECIZAREA SUPRAFEȚELOR OCUPATE:

În zonă:

Predominant proprietate particulară a persoanelor fizice sau juridice, în inserție cu proprietate publică.

Parcela studiată:

C.F. nr. 125486, nr. cadastral 125486

S parcelă = 2 787.00 mp, se află în intravilanul Mun. Alba Iulia, Calea Moților, nr. 240

Folosința actuală a terenului studiat: arabil (2 787.00 mp).

3.7 CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDIȚIILE DE FUNDARE:

Municipiul Alba Iulia, inclusiv terenul studiat, se situează la limita de nord a marii unități geotectonice denumită Bazinul (Depresiunea) Transilvaniei. Acesta a luat naștere în timpul mișcărilor geotectonice din faza Iaramica (sfârșitul mezozoicului) ca urmare a prăbușirii fundamentului din interiorul arcului carpatic. În timpul neozoicului bazinul funcționează ca o zonă de subsidență care permite acumularea unei serii sedimentare groase cu o constituție litologică relativ uniformă. Subasmentul de suprafață este construit din depozite neogen superioare (argile mârnoase, nisipuri gresificate).

Perioada cuaternară își aduce aportul prin depunerea – discordanța – a sedimentelor aluvio-deluvio-proluviale cu o granuloclasare verticală de la bolovănișuri și pietrișuri (în baza) până la prafuri și argile – la partea superioară a depozitelor de terasă.

Conform prevederilor Codului P100-1/2013 privind zonarea teritoriului perimetrul cercetat se înscrie din punct de vedere al valorilor de vârf ale accelerației terenului cu valori **ag=0,10g și Tc=0,7 sec.**

Seismicitatea: Municipiul Alba Iulia se încadrează în zona seismică "F".



ARHIMAR PROIECT SRL

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

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

3.8 ACCIDENTE DE TEREN (BECIURI HRUBE ȘI UMPLUTURI) CU PRECIZAREA POZIȚIEI ACESTORA:

Nu s-au evidențiat în urma cercetărilor făcute la fața locului.

3.9 ADÂNCIMEA APEI SUBTERANE:

Principalul curs de apă din zonă este râul Mureș care drenează toate apele din regiune prin intermediul principalilor afluenți permanenți sau semipermanenți (torențiali), dintre care cel aflat în apropierea amplasamentului este râul Ampoi.

Apa subterană sub formă de pânză freatică captivă poate fi interceptată în aluviunile detritice grosiere la adâncime variabilă de la -12 m la -15 m în funcție de configurația reliefului subteran al fundamentului terțiar.

3.10 PARAMETRII SEISMICI:

Conform normativului P100/2005, privind zonarea teritoriului, perimetrul cercetat se înscrie d.p.d.v. al valorilor de vârf ale accelerației terenului cu valori $a_g = 0.10$ și $T_c = 0.7$ sec.

3.11 ANALIZA FRONTULUI CONSTRUIT:

În zonă sunt prezente locuințe individuale cu anexe și curți aferente (sud) și locuințe colective (est). Frontul construit în vecinătate nu prezintă continuitate ca și regim de înălțime, tipologie de învelitoare, volumetrie sau finisaje fațade.

3.12 ECHIPARE EXISTENTĂ:

În zonă există toate rețelele edilitare:

- Rețea de energie electrică
- Rețea gaz
- Rețea apă potabilă și canalizare

4. REGLEMENTĂRI

4.1 OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMĂ:

Pe terenul liber de construcții, beneficiarul dorește edificarea a două tronsoane de locuințe colective, cu regim de înălțime D+P+3E.

Obiectivul principal al prezentului PUD este reglementarea privind amplasarea construcției în teren față de limite laterale, limita spate și retragere stradă, reglementarea acceselor în incintă, a circulațiilor pietonale și carosabile, a amenajării de spații verzi, loc de joacă și platforma ecologică etc.

Regimul de înălțime propus pentru locuințele colective este D+P+3E, iar suprafața construită totală este de 908.60 mp. (454.30 mp/tronson).

Imobilele propuse pe lot (CF 125486) vor avea:

- a. dimensiuni maxime de 29.50 m x 15.40 m
- b. regim de înălțime: D+P+3E
- c. structura alcatuită din fundații continue din beton monolit, elevații din beton simplu și beton armat, zidărie din cărămidă, structura în cadre BA și acoperiș tip terasă necirculabilă.



ARHIMAR PROIECT SRL

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

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

Împrejmuirea propusă:

Terenul existent este delimitat pe latura sud de împrejmuire existentă aparținând lotului învecinat identificat prin CF 98160, iar pe latura nord va fi realizată împrejmuire opacă cu plăci beton prefabricate, înălțime 2 m.

Laturile est (la strada Feneș) și vest (la Calea Motilor) vor fi deschise, delimitate de gard verde dublat de plasă bordurată, înălțime sub 1.80 m.

4.2. FUNCȚIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR

CONFORM P.U.G. MUN. ALBA IULIA

- UTR pentru zona studiată – ZM2, ZONA MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU ȘI DISCONTINUU ȘI ÎNĂLȚIME MAXIMĂ DE P+1(m) - P+3 NIVELURI

Se propune:

- funcțiuni principale – locuințe colective - două corpuri de clădire identice (două scări) în regim de construire cuplat

Funcțional obiectivele propuse se încadrează în prevederile PUG aprobat cu HCL 158/ 2014, menționându-se utilizările permise, respectiv:

- locuințe colective în regim de construire izolat cuplat înșiruit cu D+P+3E
- regim de înălțime D+P+3
- POT max. Adm. = 35%
- CUT max. Adm. = 1.4 mp. ADC/mp.teren cu excepția funcțiunilor publice

Amplasarea față de aliniament:

Locuințele colective propuse pe lotul cu nr CF 125486, se vor amplasa retrase față de aliniament

- limita de proprietate Calea Motilor (Vest), cu **min. 21.00 m**, față de profilul stradal
- limita de proprietate str. Feneș, cu 5.55 m (reglementat **min. 3.00 m**), față de profilul propus prin PUZ (profil de 10.00 m)

Retragerile obiectivelor față de limitele laterale și posterioară a parcelei.

Suprafața edificabilă propusă pe lotul cu nr CF 125486

- față de limita de proprietate către **Sud** (CF 98160) retragere laterală cu 6.60 m (reglementat minim **5.00 m**)
- față de limita de proprietate către **Nord** retragere laterală cu 8.50 m (reglementat minim **5.00 m**)

Se vor respecta prevederile Cod Civil legate de vizibilitatea către parcelele vecine și de scurgerile pluviale în incinta parcelei.

Construcțiile care se vor executa pe parcela studiată vor respecta normele în vigoare:

- Cod Civil
- Reglementări sanitare privind sănătatea populației.
- Reglementări privind protecția mediului



4.3. CAPACITATE, SUPRAFAȚA DESFAȘURATĂ

Se propun:

- **Parcări la sol – 23 locuri de parcare din care 2 vor deservi persoanelor cu dizabilități.**
- **14 Garaje/scara = 28 garaje total, fiecare având acces auto din aleea exterioară, laturile sud și nord, și acces pietonal din hol/casa scării.**
- **Total 52 locuri parcare/garare**
- **48 apartamente locuințe colective cu una sau două camere la parter și etajele 1-3, suprafața maximă utilă <55 mp.**
- **Zone verzi amenajate peisager/grădini reziliante**
- **Loc de joacă amenajat în incintă**
- **Platforma ecologică cu containere pentru colectare selectivă deșeuri menajere.**
- **Se propune plantarea a minim 13 pomi sau arbori, înconjurați de un gard viu cu înălțimea de 1.20 m.**

Pentru locuințele colective propuse pe lotul studiat (CF 125486):

Suprafața construită totală = 908.60 mp (454.30 mp/construcție)

Suprafața desfășurată totală = 4 603.00 mp

Regim de înălțime = D+P+3E

POT propus = 34.70%

POT maxim admisibil 35%

CUT propus locuire (P+3) = 1.39

CUT maxim admisibil = 1.4

CUT propus (inclusiv garajele in demisol) = 1.73

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)

Obiectivul propus se va încadra în stilul zonei, neintrând în contradicție cu caracterul acesteia, prin respectarea următoarelor principii:

- limbajul arhitectural va fi contemporan, cu cromatică deschisă și accente de culoare/material.
- se vor utiliza finisaje de calitate

Pe parcelele vecine la SUD există construcții : locuințe colective și învecinată direct o locuință individuală dispusă la strada Feneș (est).

Accesul:

Accesul la locuințele colective propuse se va face din Calea Motilor care are un profil carosabil de 10.00 m cu trotuare și spatii verzi pe ambele părți și pista de ciclism, reglementat și realizat, stradă ce nu necesită modernizare, conf. Pl. 02 Reglementări urbanistice.

4.5 INTEGRAREA ȘI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCȚII ȘI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE MENȚINUTE

Construcțiile noi se vor integra în caracterul general al zonei. Construcțiile din zonă având



ARHIMAR PROIECT SRL

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

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

un aspect clasic din punct de vedere arhitectural, se urmărește crearea unui imobil de calitate superioară, caracterizat de folosirea unui limbaj arhitectural cu finisaje de calitate și exprimarea funcțiunilor interioare în aspectul exterior.

4.6. PRINCIPII DE INTERVENȚIE ASUPRA CLĂDIRILOR EXISTENTE

Nu este cazul aplicării unor principii deoarece pe amplasamentul studiat nu există construcții existente.

4.7. MODALITĂȚI DE ORGANIZARE ȘI REZOLVARE A CIRCULAȚIEI CAROSABILE ȘI PIETONALE

Accesul pietonal și cel carosabil se va asigura direct din Calea Moților.

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei în afara circulațiilor publice.

Suprafața platformelor, aleilor auto și pietonale este de 1039.60 mp.

Suprafața aferentă parcarilor în incintă, inclusiv platforma pentru deșeuri (6 mp) – dale înierbate = 348.96 mp

Se vor amenaja:

- 23 locuri de parcare la sol, din care două pentru persoane cu dizabilități,

- 28 locuri de garare în garaje la demisolul imobilului propus

Total 52 locuri parcare/garare

- platforma exterioară cu rastel biciclete (suplimentar față de cele posibil de parcat în garaje. – 17.50 mp

- platforma ecologică cu containere pentru colectare selectivă a deșeurilor menajere - 6 mp

- Se propune plantarea a minim 13 pomi sau arbori, înconjurați de un gard viu cu înălțimea de 1.20 m.

Apele pluviale de pe platforme și învelioare vor fi parțial direcționate către spațiile verzi, iar excedentul va fi colectat la baza pantei terenului (strada Feneș) printr-o rigolă carosabilă, stocat în bazin de colectare pluviale cu capacitate minim 24 mc iar pentru situațiile de umplere acest bazin va fi prevăzut cu un preaplin de deversare/infiltrare prin tuburi percolate în freatic.

(Vezi Planșa nr. 2 Reglementări Urbanistice)

Circulația auto este limitată la viteza maximă de 5 km/h în interiorul parcelei.

4.8. PRINCIPII ȘI MODALITĂȚI DE INTEGRARE ȘI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL ȘI DE ADAPTARE A SOLUȚIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI

Terenul pe care se vor amplasa locuințele colective prezintă o declivitate pe direcția vest-est, iar cadrulul natural nu este unul deosebit. Se vor amenaja alei și platforme în incintă cu acces din Calea Moților și într-o etapă ulterioară și din strada Feneș, atât pietonal, cât și auto.

4.9 CONDIȚII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONA PROTEJATĂ ȘI CONDIȚIONĂRI IMPUSE DE ACESTA

Asupra imobilului studiat nu este instituit un regim urbanistic special.



4.10 SOLUȚII PENTRU REABILITARE ECOLOGICĂ ȘI DIMENSIONAREA POLUĂRII

Activitățile propuse a se desfășura, nu sunt producătoare de substanțe poluante. Deșeurile menajere se vor depozita pe o platformă special amenajată conform normelor în vigoare, colectate selectiv în containere dedicate și preluate periodic, în baza unui contract de servicii de salubritate de firma de salubritate.

Suprafața spațiilor verzi în incintă amenajate peisager/grădini reziliante, inclusiv loc de joacă și rastel de biciclete va fi de 321.50 mp, (12.28%) din totalul terenului alocat incintei (CF 125486) de 2618.66 din 2 787.00 mp.

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, vor fi înierbate și plantate cu un arbore sau pom fructifer la fiecare 50 mp.

Se propune plantarea a minim 13 pomi sau arbori, înconjurați de un gard viu cu înălțimea de 1.20 m.

Se propune ca platforma ecologica propusa sa fie subterana conform plansa Nr.2 Reglementari urbanistice.

4.11 PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE ÎN VECINĂTATEA AMPLASAMENTULUI

Nu este cazul.

4.12 SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ȘI DEZVOLTAREA SPAȚIILOR VERZI

Suprafața spațiilor verzi în incintă amenajate peisager/grădini reziliante, inclusiv loc de joacă și rastel de biciclete va fi de 321.50 mp, (12.28%) din totalul terenului alocat incintei (CF 125486) de 2618.66 din 2 787.00 mp.

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore sau pom fructifer la fiecare 50 mp.

Se propune plantarea a minim 13 pomi sau arbori, înconjurați de un gard viu cu înălțimea de 1.20 m.

4.13 PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Străzile Calea Motilor și strada Feneș au profile reglementate prin documentațiile de urbanism fazele PUZ și PUG.

Strada Calea Motilor = 21.90 m (în zona obiectivului)

Strada Feneș = 10.00 m (reglementare de urbanism nefinalizată juridic)

4.14 LUCRĂRI NECESARE DE SISTEMATIZARE VERTICALĂ

- SISTEMATIZARE:

Sistematizare verticală locuințele colective propuse pe CF 125486:



ARHIMAR PROIECT SRL

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

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

- Cota ± 0.00 a obiectivului va fi considerată cota $+0.00$ cota față de CTS-ul propus, respectiv $+0.14$ față de CTN
- Se va proceda la o sistematizare locală pentru amenajarea platformelor dalate.
- Apele pluviale se vor scurge de pe platforme pe spațiu verde.

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

Imobilele de locuințe colective propuse (două scări) vor fi construite în regim de construire cuplat, având regimul de înălțime propus **D+P+3E și H max. streșină = 14.00 m.**

CTN zona acces incintă = +252.00 m

CTN strada Calea Moșilor = +248.70 m

zona acces bloc 1: CTN = +250.00 m / CTS = +248.50 m (demisol)

zona acces bloc 2 : CTN = +249.15 m / CTS = +248.50 m (demisol)

Cota = ± 0.00 (bloc 1) = +251.30 (+248.50 cota demisol)

Cota = ± 0.00 (bloc 2) = +251.30. (+248.50 cota demisol)

ALINIAREA CONSTRUCȚIILOR:

Amplasarea față de aliniament:

Locuințele colective propuse pe lotul cu nr CF 125486 se vor amplasa retrase față de aliniament :

- **21.00 m** față de strada Calea Moșilor și
- **5.55 m** față de strada Feneș

Retragerile obiectivelor față de limitele laterale și posterioară a parcelei.

Imobilele propuse pe lotul cu nr CF 125486:

- față de limita de proprietate către **Sud** (CF 98160) retragere laterală **6.60 m.**
- față de limita de proprietate către **Nord** retragere laterală **8.50 m.**

Amplasarea propusă respectă OMS 119/2014 actualizat, art. 3.

Pentru locuințele colective propuse pe lotul identificat prin CF 125486:

POT rezultat = 34.70%, POT max. adm. = 35%

4.16 COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENURILOR

Pentru locuințele colective propuse pe lotul cu nr CF 125486:

CUT rezultat locuire $P+3^E = 1.39$

; CUT total (inclusiv garaje in demisol) = 1.73, CUT max. adm = 1.8

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

Conform Certificatului de Urbanism limita maximă a C.U.T. este de 1.4 (locuire) si 1.8 IS



ARHIMAR PROIECT SRL

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

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

4.17 ASIGURAREA UTILITĂȚILOR (SURSE, REȚELE, RACORDURI)

Construcțiile vor funcționa cu următoarele utilități care sunt în faza de proiectare/execuție pentru zona studiată:

1. Energie electrică de la rețeaua stradală.
2. Apă potabilă de la rețea.
3. Încălzirea centralizată cu gaz.
4. Canalizarea se va rezolva cu branșament la rețeaua existentă.

4.18 BILANȚ TERITORIAL:

nr. crt.	DENUMIREA SUPRAFETELOR	UM (mp)	%
1.1	Total suprafața studiată din care:	2 787.00	
1.2	Teren alocat dezvoltării de drumuri	168.34	
1	Teren rămas pentru incintă	2618.66	100
2	Suprafața construită	908.60	34.70
3	Suprafața desfășurată	4603.00	-
4	Suprafața alei și platforme în incintă	1039.60	39.70
4.1	Parcări dale înierbate	348.96	13.33
5	Suprafața zone verzi + loc de joacă+rastel biciclete	321.50	12.27
6	P.O.T. rezultat	34.70%	-
7	C.U.T. rezultat	1.39/1.76	-
8	P.O.T. max. adm.	35.00%	-
9	C.U.T. max. adm.	1.4/1.80	-

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		MOBILARE PROPUSA		REGLEMENTARI	
	mp	%	mp	%	mp	%
Suprafata zonei reglementate	2787	100	2787	100.00	2787	100.00
1. UTR ZM2 - zona mixta P+3, din care :			2618.66	93.96	2618.66	93.96
Suprafata constructii	-	-	908.6	34.70	916.53	35.00
Suprafata alei auto si pietonale, platforme	-	-	1039.6	39.70	916.53	35.00
Suprafata dale inierbate	-	-	348.96	13.33	785.60	30.00
Suprafata spatii verzi, loc de joaca si rastel biciclete	-	-	321.5	12.27		
2. Cr - Cai de circulatie rutiera	-	-	168.34	6.04	168.34	6.04



ARHIMAR PROIECT SRL

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

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

5. CONCLUZII

Obiectivul propus spre realizare este: Construirea a două tronsoane de locuințe colective (două scări) în regim de construire cuplat.

Regim de înălțime propus D+P+3E.

Au fost studiate: amplasarea în incintă, rezolvarea circulațiilor, a aleilor, a parcărilor, realizarea spațiilor verzi și a platformei ecologice, retragerile față de aliniament, limite laterale și spate, indicatorii de urbanism.

Construcția nou propusă va fi realizată pe o structură alcatuită din fundații continue din beton monolit, elevații din beton simplu și beton armat, structura în cadre BA și închideri zidărie din cărămidă/BCA, acoperiș tip terasa necirculabilă

Respectă prevederile Cod Civil privind vizibilitatea la parcelele învecinate și pluvialele în incintă. Se respectă legislația în vigoare privind realizarea acestei investiții și implicațiile privind sănătatea populației.

Nu constituie factor poluant.

Întocmit:
ARH. IULIAN MIREA



ARHIMAR PROIECT SRL

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

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

Tema de proiectare

Beneficiar: SC NARCIS CONT SRL, prin Puican Ștefan

Obiectivul propus spre realizare este: Construirea 2 tronsoane locuințe colective în regim izolat, pe un lot, cu regim de înălțime D+P+3 studierea aleilor, parcări, aliniamentelor laterale, față și spate și a POT și CUT.

Construcția nou propusă va fi alcătuită din fundații continue din beton monolit, elevatii din beton simplu și beton armat, zidărie din cărămidă, structura în cadre BA și acoperiș tip terasa.

De asemenea se vor realiza parcări, circulații auto și pietonale în incintă, loc de joacă.

Întocmit:

Puican Ștefan