



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;

PR. NR. 288/2025

PROIECT NR. 288/2025

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

**ELABORARE D.T.A.C. PENTRU IMOBIL LOCUINTE
COLECTIVE, SPATII COMERCIALE SI RACORDARE LA
UTILITATI**

ALBA IULIA, str.DUPA GRADINI, nr. 18, jud. Alba

BENEFICIAR: STANCIU CORNEL si STANCIU ADELA MARIA

PROIECTANT: MIREA IULIAN ILIE – BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

Data: AUGUST 2025



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura
Alba Iulia, str. Nazareth IIII, 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;

PR. NR. 288/2025

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 INCADRARE IN ZONA 1:5 000, 1:10 000
- 1 SITUATIA EXISTENTA 1: 500
- 2 REGLEMENTARI URBANISTICE 1:500
- 3 REGLEMENTARI EDILITARE 1:500
- 4 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA 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 III, 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;

PR. NR. 288/2025

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

- Denumire proiect: **ELABORARE D.T.A.C. PENTRU IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE, SPATII COMERCIALE SI RACORDARE LA UTILITATI**
- Adresa obiectiv:
ALBA IULIA, str. DUPA GRADINI, nr. 18, jud. Alba
- Proiect numar: **288/2025**
- Beneficiar: **STANCIU CORNEL si STANCIU ADELA MARIA**
- Proiectant: **MIREA IULIAN ILIE – Birou Individual de Arhitectura**
- Data elaborarii: **AUGUST 2025**

1.2 OBIECTUL LUCRARI

Prin tema de proiectare intocmita de catre beneficiar, se doreste:

- Construirea unui imobil de locuinte colective pe lotul studiat CF 115600 (Lot nr. postal 18, Str. Dupa Gradini), imobil cu regim de inaltime propus P+2, cu spatii comerciale la parter si locuire la etaj.
- Racordarea la utilitati, studierea aleilor, parcarilor, loc de joaca, aliniamentelor laterale, fata si spate si a POT si CUT.

Terenul pe care se doreste construirea obiectivelor propuse se afla in proprietatea persoanelor fizice : Stanciu Cornel si sotia Stanciu Adela Maria

C.F. nr. 115600, nr. cadastral 115600

S parcela = 1 492.00 mp, si se afla in intravilanul Mun. Alba Iulia, str. Dupa Gradini, Nr. 18

NECESITATEA SI OPORTUNITATEA INVESTITIEI

Oportunitatea întocmirii acestui Plan Urbanistic de Detaliu a fost determinată de intenția beneficiarului de a construi un imobil de locuinte colective pe lotul studiat in actualul PUD si de necesitatea studierii și reglementării posibilităților de amplasare al acestuia în teren. Regimul de înălțime propus pentru locuintele colective este P+2, iar suprafața construită totala este de 361.10 mp.

Se vor studia accese, circulatii in incinte, parcar, 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. Dupa Gradini, Nr. 18

Conform datelor preluate din PUG si CU, suprafata parcelei este 825 mp si se afla in intravilan in **UTR – MA3, ZONA MIXTA SITUATA IN AFARA ARIEI PROTEJATE - SUBZONA MIXTA CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU, DISCONTINUU SAU PUNCTUAL SI INALTIMI MAXIME DE P+3 NIVELURI**



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura
Alba Iulia, str. Nazareth IIII, 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;

PR. NR. 288/2025

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

Conform datelor preluate din documentatia topografica, terenul in suprafata de 1 492 mp este situat pe str. Dupa Gradini, nr. 18. Strada de acces existenta (str. DUPA GRADINI) are un profil variabil de 4.00 m din pietris si pamant compactat.

Terenul studiat are cat. de folosinta: arabil (1 492.00 mp), cu front la strada Dupa Gradini de 21.11 m, adancime de 57.02 m, imprejmuit pe latura sudica.

Rețele edilitare existente in zona:

- Energie electrica
- Retea gaz metan
- Retea apa potabila si canalizare

2.2 CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII ELABORATE CONCOMITENT CU PUD

In zona exista documentatii de urbanism in desfasurare si anume :

- pe parcela vecina CF 106840 – Elaborare PUZ in vederea construirii de locuinte colective
- in zona au mai fost doc. de urbanism finalizate : Elaborare PUZ pentru construire 3 tronsoane de locuinte, aprobat cu HCL nr. 76 din data 20 februarie 2022

3. SITUATIA EXISTENTA

a) AMPLASAMENT:

Intravilan, Alba Iulia, STR. DUPA GRADINI, Nr. 18, Jud. Alba

3.1 ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATIE:

Accesul se face din str. DUPA GRADINI, strada de acces existenta are un profil variabil de 4.00 m din pietris si pamant compactat.

Sa efectuat o ridicare topografica pentru delimitarea terenurilor, 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 aproape trapezoidala.

S teren liber = 1 492.00 mp, (categorie de folosinta : arabil)

Pe teren un exista constructii.

Teren idetificat prin CF 115600:

- limita proprietate vest – proprietate privata (CF 95932)
- limita proprietate nord– Strada DUPA GRADINI
- limita proprietate est - proprietate privata (CF 106840)
- limita proprietate sud – proprietati private (CF 86150, CF 86149, CF 86148, CF 86147, CF 86146)

3.3 SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUITE/LIBERE:

Suprafata libera = 1 492.00 mp.



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura
Alba Iulia, str. Nazareth Iliit, 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;

PR. NR. 288/2025

3.4 CARACTERUL ZONEI, ASPECT ARHITECTURAL URBANISTIC:

MA3, ZONA MIXTA SITUATA IN AFARA ARIEI PROTEJATE - SUBZONA MIXTA CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU, DISCONTINUU SAU PUNCTUAL SI INALTIMI MAXIME DE P+3 NIVELURI

Peste drum de lotul studiat se afla terenuri neconstruite – gradini.

Pe latura de est, pe terenul identificat cu CF 106840 exista o documentatie de urbanism in desfasurare – Elaborare PUZ pentru construire locuinte colective.

Pe latura de vest pe terenul identificat cu CF 95932 – se afla terenuri neconstruite – gradini.

Pe latura de sud se afla locuinte individuale insiruite si curtile aferente .

3.5 DESTINATIA CLADIRILOR:

In zona = locuinte individuale cu anexe si curti aferente (sud) si locuinte colective (est).

3.6 TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR CU PRECIZAREA SUPRAFETELOR OCUPATE:

In zona:

Predominant proprietate particulara a persoanelor fizice sau juridice, in insertie cu proprietate publica.

Parcela studiata:

C.F. nr. 115600, nr. cadastral 115600

S parcela = 1 492.00 mp, se afla in intravilanul Mun. Alba Iulia, str. DUPA GRADINI, nr. 18

Folosinta actuala a terenului studiat: arabil (1 492.00mp).

3.7 CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDITIILE DE FUNDARE:

Municipiul Alba Iulia, inclusiv terenul studiat, se situeaza la limita sud-vestica a marii unitati geotectonice denumita Bazinul (Depresiunea) Transilvaniei. Acesta a luat nastere in timpul miscarilor geotectonice din faza laramica (sfarsitul mezozoicului) ca urmare a prabusirii fundamentului din interiorul arcului carpatic. In timpul neozoicului bazinul functioneaza ca o zona de subsidenta care permite acumularea unei serii sedimentare groase cu o constitutie litologica relativ uniforma. Subasamentul de suprafata este construit din depozite neogen superioare (argile marnoase, nisipuri gresificate).

Perioada cuaternara isi aduce aportul prin depunerea – discordanta – a sedimentelor aluvio-deluvio-proluviale cu o granuloclasare verticala de la bolovanisuri si pietrisuri (in baza) pana la prafuri si argile – la partea superioara a depozitelor de terasa.

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

Seismicitatea: Municipiul Alba Iulia se incadreaza in zona seismica "F".

3.8 ACCIDENTE DE TEREN (BECIURI HRUBE SI UEMPLUTURI) CU PRECIZAREA POZITIEI ACESTORA:

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



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura
Alba Iulia, str. Nazareth IIII, 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;

PR. NR. 288/2025

3.9 ADANCIMEA APEI SUBTERANE:

Principalul curs de apa din zona este raul Mures care drenand toate apele din regiune prin intermediul principalilor afluenti permanenti sau semipermanenti (torentiali).

Apa subterana sub forma de panza freatica captiva poate fi interceptata in aluviunile detritice grosiere la adancime variabila de la -2.50m la -3.50m in functie de configuratia reliefului subteran al fundamentului tertiar.

3.10 PARAMETRII SEISMICI:

Conform normativului P100/2005, privind zonarea teritoriului, perimetrul cercetat se inscrie d.p.d.v. al valorilor de varf ale acceleratiei terenului cu valori $a_g = 0.10$ si $T_c = 0.7$ sec.

3.11 ANALIZA FRONTULUI CONSTRUIT:

In zona = locuinte individuale cu anexe si curti aferente (sud) si locuinte colective (est).

3.12 ECHIPARE EXISTENTA:

In zona exista toate retelele edilitare:

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

4. REGLEMENTARI

4.1 OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA:

Pe terenul liber de constructii, beneficiarul doreste edificarea unei constructii de locuinte colective, cu regim de inaltime P+2. Obiectivul principal al prezentului PUD este reglementarea privind amplasarea constructiei in teren fata de limite laterale, limita spate si retragere strada.

Imobilul propus pe lot (CF 115600) va avea:

- a. dimensiuni maxime de 10.05 m x 35.95 m
- b. regim de inaltime: P+2
- c. structura alcatuita din fundatii continue din beton monolit, elevatii din beton simplu si beton armat, zidarie portanta din caramida, acoperis tip sarpana.

Imprejmuirea propusa:

Terenul existent este imprejmuit cu gard de plasa care se mentine pe latura sud.

4.2 FUNCȚIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR

CONFORM P.U.G. MUN. ALBA IULIA

- UTR pentru zona studiata – MA3, ZONA MIXTA SITUATA IN AFARA ARIEI PROTEJATE - SUBZONA MIXTA CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU, DISCONTINUU SAU PUNCTUAL SI INALTIMI MAXIME DE P+3 NIVELURI

- functiuni principale – locuinte colective in regim de construire izolat, anexe gospodaresti: bucatari de vara, garaje, sere, piscine, chioscuri de gradina, pergole.

- functiuni complementare compatibile zonei de locuinte.



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura
Alba Iulia, str. Nazareth IIII, 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;

PR. NR. 288/2025

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

- locuinte colective in regim de construire izolat cuplat insiruit cu D+P+3E
- regim de inaltime D+P+3
- POT max. Adm. = 70%
- CUT max. Adm. = 2.0mp.ADC/mp.teren cu exceptia functiunilor publice

Amplasarea fata de aliniament:

Locuintele colective propuse pe lotul cu nr CF 115600 se vor amplasa retrase fata de aliniament - limita de proprietate strada Dupa Gradini (Nord) cu **min. 6.00 m** fata de profilul propus pentru modernizare (profil de 12.00 m)

Retragerile obiectivelor fata de limitele laterale si posterioara a parcelei.

Suprafata edificabila propusa pe lotul cu nr CF 116286:

- fata de limita de proprietate catre **Est** (CF 106840) retragere laterala cu minim **5.00 m**.
- fata de limita de proprietate catre **Sud** (CF 86150, CF 86149, CF 86148, CF 86147, CF 86146) retragere posterioara cu minim **5.00 m**.
- fata de limita de proprietate catre **Vest** (CF 95932) retragere laterala cu minim **5.00 m**.

Imobilul propus pe lotul cu nr CF 115600 :

- fata de limita de proprietate catre **Est** (CF 106840) retragere laterala cu minim **5.00 m**.
- fata de limita de proprietate catre **Sud** (CF 86150, CF 86149, CF 86148, CF 86147, CF 86146) retragere posterioara cu minim **15.67 m**.
- fata de limita de proprietate catre **Vest** (CF 95932) retragere laterala cu minim **6.02 m**.

Se vor respecta prevederile Cod Civil legate de vizibilitatea catre parcelele vecine si de scurgerile pluviale in incinta 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

Se propun:

- **Parcari la sol – 3 locuri de parcare din care 1 va deservi persoanelor cu dizabilitati.**
- **11 Garaje la sol**
- **11 apartamente locuinte colective cu una, doua camere la parter si etajele 1-2**
- **Zone verzi amenajate peisager / gradini reziliente S = 597.40 mp**
- **Loc de joaca amenajat in incinta**

4.3CAPACITATE, SUPRAFAȚA DESFAȘURATA

Pentru locuintele colective propuse pe lotul cu nr. Postal 18 (CF 115600):

S construita = 361.10 mp, S desfasurata = 1 083.30 mp

POT rezultat = 25.22 %, POT max. adm. =70%

CUT rezultat = 0.75, CUT max. adm = 2.0



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:

- limbajul arhitectural va fi contemporan, cu cromatica deschisa si accente in culori nesaturate.
- 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.

Pe parcelele vecine loturilor studiate exista constructii.

Accesul:

Accesul la locuintele colective se va face din strada Dupa Gradini (profil propus pentru dezvoltare la 12.00 m carosabil si troatuar plus spatiu verde), atat pietonal cat si auto prin intermediul platformelor si aleilor propuse conf. Plansa nr. 2 Reglementari Urbanistice.

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

Constructiile noi se vor integra in caracterul general al zonei. Constructiile din zona 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.

4.6 PRINCIPII DE INTERVENȚIE ASUPRA CLADIRILOR EXISTENTE

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

4.7 MODALITAȚI DE ORGANIZARE ȘI REZOLVARE A CIRCULAȚIEI CAROSABILE ȘI PIETONALE

Accesul pietonal si cel carosabil se va asigura direct din strada Dupa Gradini. Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei in afara circulatiilor publice. Suprafata platformelor, aleilor auto si pietonale este de 473.00 mp. Se vor amenaja 14 locuri de parcare la sol : 11 locuri de parcare pentru apartamente in garaje la parterul imobilului propus si 3 locuri de parcare la sol din care 1 pentru persoane cu dizabilitati, conf. Plansa nr. 2 Reglementari Urbanistice.

Circulatia auto este limitata la viteza maxima de 5 km/h in interiorul parcelei.

4.8 PRINCIPII ȘI MODALITAȚI DE INTEGRARE ȘI VALORIFICARE A CADRULUI



NATURAL SI DE ADAPTARE A SOLUTIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI

Terenul pe care se vor amplasa locuintele colective este plan, iar cadrul natural nu este unul deosebit. Se vor amenaja alei si platforme in incinta cu acces din strada Dupa Gradini, atat pietonal, cat si auto.

4.9 CONDIȚII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONA PROTEJATA ȘI CONDIȚIONARI IMPUSE DE ACESTA

Asupra imobilului studiat nu este instituit un regim urbanistic special.

4.10 SOLUȚII PENTRU REABILITARE ECOLOGICA ȘI DIMENSIONAREA POLUARI

Activitatile propuse a se desfasura, 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 in incinta amenajate peisager / gradini reziliente va fi de 597.40 mp din totalul terenului (CF 115600) de 1 492.00 mp.

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.

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

4.11 PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE IN VECINATATEA AMPLASAMENTULUI

Nu este cazul.

4.12 SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ȘI DEZVOLTAREA SPATIILOR VERZI

Suprafata spatiilor verzi in incinta amenajate peisager / gradini reziliente va fi de 597.40 mp din totalul terenului (CF 115600) de 1 492.00 mp.

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

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

4.13 PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Se propune modernizarea/dezvoltarea profilului stradal al strazii Dupa Gradini prezentat in partea desenata de min 12.00 m carosabil si troatuare plus spatiu verde.

4.14 LUCRARI NECESARE DE SISTEMATIZARE VERTICALA

- SISTEMATIZARE:

Sistematizare verticala locuintele colective propuse pe lotul cu nr. 18 (CF 115600):



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura
Alba Iulia, str. Nazareth IIII, 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;

PR. NR. 288/2025

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

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

Imobilul de locuinte colective propuse va fi construit in regim de construire izolat, cu regim de inaltime propus **P+2 si H max. = 9.50 m.**

CTS = 222.70.

CTN = 222.56.

Cota = ± 0.00 = 222.70.

ALINIAREA CONSTRUCȚIILOR:

Amplasarea fata de aliniament:

Locuintele colective propuse pe lotul cu nr CF 115600 se vor amplasa retrase fata de aliniament - limita de proprietate strada Dupa Gradini (Nord) cu **min. 6.00 m** fata de profilul propus pentru modernizare (profil de 12.00 m)

Retragerile obiectivelor fata de limitele laterale si posterioara a parcelei.

Suprafata edificabila propusa pe lotul cu nr CF 116286:

- fata de limita de proprietate catre **Est** (CF 106840) retragere laterala cu minim **5.00 m.**
- fata de limita de proprietate catre **Sud** (CF 86150, CF 86149, CF 86148, CF 86147, CF 86146) retragere posterioara cu minim **5.00 m.**
- fata de limita de proprietate catre **Vest** (CF 95932) retragere laterala cu minim **5.00 m.**

Imobilul propus pe lotul cu nr CF 115600 :

- fata de limita de proprietate catre **Est** (CF 106840) retragere laterala cu minim **5.00 m.**
- fata de limita de proprietate catre **Sud** (CF 86150, CF 86149, CF 86148, CF 86147, CF 86146) retragere posterioara cu minim **15.67 m.**
- fata de limita de proprietate catre **Vest** (CF 95932) retragere laterala cu minim **6.02 m.**

Amplasarea propusa respecta OMS 119/2014 actualizat, art. 3.

Pentru locuintele colective propuse pe lotul identificat prin CF 115600 (nr. 18):

POT rezultat = 25.22 %, POT max. adm. = 70%

4.16 COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENURILOR

Pentru locuintele semicolective propuse pe lotul cu nr CF 115600:

CUT rezultat = 0.75, CUT max. adm = 2.0

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



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;

PR. NR. 288/2025

Conform Certificatului de Urbanism limita maxima a C.U.T. este de **2.0**

4.17 ASIGURAREA UTILITATILOR (SURSE, RETELE, RACORDURI)

Constructiile vor functiona cu urmatoarele utilitati care sunt in faza de proiectare/executie pentru zona studiata :

1. Energie electrica de la reseaua stradala .
2. Apa potabila de la retea.
3. Incalzirea centralizata cu gaz.
4. Canalizarea se va rezolva cu bransament la reseaua existenta.

4.18 BILANȚ TERITORIAL Lot Nr. 27, Str. Septimius Severus:

nr. crt.	DENUMIREA SUPRAFETELOR	UM (mp)	%
1	Total suprafata studiata din care:	1492.00	100
2	Suprafata construita	361.10	25.22
3	Suprafata desfasurata	1 083.30	-
4	Suprafata alei si platforme in incinta	473.00	34.74
9	Suprafata zone verzi + loc de joaca	597.40	40.04
10	P.O.T. rezultat	25.22%	-
11	C.U.T. rezultat	0.75	-
12	P.O.T. max. adm.	70.00%	-
13	C.U.T. max. adm.	2.00	-



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura
Alba Iulia, str. Nazareth IIII, 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;

PR. NR. 288/2025

5. CONCLUZII

Obiectivul propus spre realizare este: Construirea unui corp de locuinte colective in regim izolat pe un lot, cu regim de inaltime P+2 studierea aleilor, parcar, aliniamentelor laterale, fata si spate si a POT si CUT.

Constructia nou propusa va fi realizata pe o structura alcatuita din fundatii continue din beton monolit, elevatii din beton simplu si beton armat, zidarie portanta din caramida, acoperis tip sarpanta.

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;

PR. NR. 288/2025

Tema de proiectare

Beneficiar: STANCIU CORNEL si STANCIU ADELA MARIA

Obiectivul propus spre realizare este: Construirea locuinte colective in regim izolat, pe un lot, cu regim de inaltime P+2 studierea aleilor, parcuri, aliniamentelor laterale, fata si spate si a POT si CUT.

Constructia nou propusa va fi realizata pe o structura alcatuita din fundatii continue din beton monolit, elevatii din beton simplu si beton armat, zidarie portanta din caramida, acoperis tip sarpanta.

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

Intocmit:

TANCIU CORNEL si STANCIU ADELA MARIA