

**DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ**  
**PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

**A. PIESE SCRISE**

**MEMORIU JUSTIFICATIV**

**1. INTRODUCERE**

□ **1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI**

• **DENUMIREA PROIECTULUI**

Plan Urbanistic de Detaliu – **CONSTRUIRE LOCUINȚĂ FAMILIALĂ ȘI ÎMPREJMUIRE**

• **NR. PROIECT**

01-26

• **ADRESA OBIECTIV**

JUDEȚUL ALBA, LOC. ALBA IULIA, STRADA BISTRA, NR 6

• **INIȚIATOR (BENEFICIAR)**

FETIȚĂ RĂZVAN ALEXANDRU

• **PROIECTANT GENERAL**

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ LAURA IOANA BAURDA

• **PROIECTANT DE SPECIALITATE**

ARH. LAURA IOANA BAURDA

• **DATA ELABORĂRII**

IANUARIE 2026

□ **1.2. OBIECTUL P.U.D.**

**Prin aceasta documentație se stabilesc condițiile de amplasare a unei locuințe, cu regim de înălțime (P+E). Construcția propusă se va amplasa izolat, la o distanță de 3.00m față de aliniamentul la strada BISTRA.**

**Accesul se face din strada Bistra care are profilul de 4.00m, conform documentațiilor urbanistice anterioare. Retragerile față de aliniament conform CU, vor fi de 3.00m la strada Bistra. Restricția de construire față de limitele laterale ale parcelelor conform CU și Cod Civil, va fi de 3.00m, respectiv 0.60m, iar cea posterioară de 3.00m.**

**Construcția propusă prin această documentație, va fi amplasată în limita edificabilului și cu respectarea RLU al PUG și PUZ aprobat.**

**Parcajele se vor realiza în interiorul incintei. Terenul se va amenaja astfel încât pe spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100mp. Astfel se vor planta un număr minim de 5 pomi.**

**Procentul maxim de ocupare a terenului este de 40% și coeficientul de utilizare a terenului 1.2.**

**Terenul studiat se află în intravilanul localității Alba Iulia, în partea de nord, are suprafață totală de 450mp, situat în zona constructibilă LM2 zona predominant rezidențială cu clădiri de tip urban – pe teren normal P, P+1+M niveluri – locuințe individuale în regim de construire izolat cuplat sau înșiruit.**

## **2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ**

**Terenul studiat se află în intravilanul localității Alba Iulia, în partea de nord, are suprafața totală de 450mp, situat în zona constructibilă LM2 zona predominant rezidențială cu clădiri de tip urban – pe teren normal P, P+1+M niveluri – locuințe individuale în regim de construire izolat cuplat sau înșiruit.**

Terenul se află în partea nord a localității. Accesul la infrastructura existentă (accese auto și pietonale, rețele tehnico-edilitare) a fost rezolvată odată cu amplasarea celorlalte funcțiuni rezidențiale din zonă.

### **2.1. Concluzii din documentații elaborate**

Documentații de urbanism 716/2012 faza P.U.G localitatea Alba Iulia aprobat prin HCL 158/2014, respectiv PUZ aprobat prin HCL 108 din 31.03.2008 articolul 1.

### **2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD**

Ridicare topografică a terenului studiat;

Studiul Geotehnic – Concluzii și recomandări:

Strat de fundare: - argile nisipoase cafenii plastic consistente cu elemente de pietriș;

Adâncimea minimă de fundare –  $D_{fmin} = -0.90 - 1.00m$  de la cota terenului natural actual, ce asigură adâncimea minimă de îngheț conf STAS 6054/84 și o încastrare minimă de 0.20m în terenul de fundare recomandat (pt zona fără subsol);

Presiunea convențională calculată în conformitate cu prevederile NP 112/2014, anexa D, pt fundații cu lățimea talpii  $B = 1.00m$  și adâncimea de fundare  $D_f = -2.00m$  de la nivelul terenului natural:  $P_{conv} = 290kPa$ .

## **3. SITUAȚIA EXISTENTĂ**

### **3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație**

Terenul se află în partea de nord a localității. Accesul la infrastructura existentă (accese auto și pietonale, rețele tehnico-edilitare) a fost rezolvată odată cu amplasarea celorlalte funcțiuni rezidențiale din zonă.

Terenul are acces la str. Bistra.

### **3.2. Suprafață ocupată, limite, vecinătăți**

Terenul se învecinează:

- Proprietate privată, la Sud
- Proprietate privată, la Vest
- Proprietate privată, la Est
- Strada Bistra, la Nord

Terenul studiat se află în proprietatea FETIȚĂ RĂZVAN-ALEXANDRU, FETIȚĂ ANAMARIA-DANIELA, conform CF 89295 și are suprafață de 450 mp.

### **3.3. Suprafețe de teren construite, suprafețe de teren libere**

Pe teren nu mai există construcții.

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

Conform Planului Urbanistic General, terenul studiat se află în UTR: LM2 zona predominant rezidențială cu clădiri de tip urban – pe teren normal P, P+1+M niveluri – locuințe individuale în regim de construire izolat cuplat sau înșiruit. Construcțiile învecinate au funcțiunea de locuințe.

### **3.5. Destinația clădirilor**

Destinația clădirii propuse este locuință.

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

Terenul studiat se află în proprietatea FETIȚĂ RĂZVAN-ALEXANDRU, FETIȚĂ ANAMARIA-DANIELA, conform CF 89295 și are suprafața de 450 mp. Pe teren nu mai există construcții.

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

- Morfologia zonei – din punct de vedere al geomorfologiei majore, amplasamentul încadrează în zona "culoarului depresionar al Mureșului (sector Alba Iulia –Turda)" în zona de pod a a terasei a II-a a râului Mureș, situată altimetric în jurul cotelor de 250,00-260,00m (altimetrie relativă cca. 25.00m). Amplasamentul prezintă o suprafață cvasi-plană și ușor sub-orizontală cu o bună stabilitate din punct de vedere al potentialului de degradare, prin declanșarea de alunecări de teren sau a altor fenomene geodinamice distructive.
- Geologia perimetrului – din punct de vedere geologic, amplasamentul în cauză se încadrează în sectorul extrem sud-vestic al Bazinului (Depresiunea) Transilvaniei.
- Strat de fundare: - argile nisipoase cafenii plastic consistente cu elemente de pietris;
- Adâncimea minimă de fundare –  $D_{fmin} = -0.90 - 1.00m$  de la cota terenului natural actual, ce asigură adâncimea minimă de îngheț conf STAS 6054/84 și o încastrare minimă de 0.20m în terenul de fundare recomandat (pt zona fără subsol);
- Presiunea conventională calculată în conformitate cu prevederile NP 112/2014, anexa D, pt fundații cu lățimea talpii  $B = 1.00m$  și adâncimea de fundare  $D_f = -2.00m$  de la nivelul terenului natural:  $P_{conv} = 290kPa$ .

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

Nu este cazul.

### **3.9. Adâncimea apei subterane**

Hidrografia și hidrogeologia zonei – cel mai important curs de apă din zonă este râul Mureș care, prin intermediul principalilor săi afluenți, râurile Ampoi și Sebes, drenează întreaga rețea hidrografică cu caracter permanent și/sau semipermanent-torențial. În zona amplasamentului apele subterane se organizează ca acumulări freatice cu nivel liber, de mai largă extindere (cvasi-continui), cantonate fiind în masa depozitelor

grosiere specifice teraselor, la contactul acestora cu roca de bază cvasi-impermeabilă, la adâncimi variabile de la sub 4.00-5.00m la peste 10.00-12.00m de la nivelul terenului natural actual (cu posibilități de ridicare a nivelului lor hidrostatic cu cca 0.50-1.50m, în perioadele cu pluviometrie ridicată).

### **3.10. Parametrii seismici caracteristici zonei**

Seismicitatea – în conformitate cu prevederile Normativului P 100-1/2013, amplasamentul în cauză se caracterizează prin valoarea  $a_g = 0.10g$  (valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare - pentru cutremure având intervalul mediu de recurență  $IMR=125ani$ ); din punct de vedere al perioadelor de colt, caracteristica este valoarea  $T_c=0.7sec$ .

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

Fondul construit existent este format din locuințe cu regim de înălțime P, P+1, P+1+M.

### **3.12. Echiparea existentă**

In zonă există rețele de alimentare cu energie electrică, gaze, apă.

## **4. REGLEMENTĂRI**

### **4.1. Obiective noi solicitate prin temă**

Prin această documentație se stabilesc condițiile de amplasare a unei locuințe, cu regim de înălțime (P+E). Construcția propusă se va amplasa izolat, la o distanță de 3.00m față de aliniamentul la strada BISTRA.

### **4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor**

Prin aceasta documentație se stabilesc condițiile de amplasare a unei locuințe, cu regim de înălțime (P+E). Construcția propusă se va amplasa izolat, la o distanță de 3.00m față de aliniamentul la strada BISTRA.

Accesul se face din strada Bistra care are profilul de 4.00m, conform documentațiilor urbanistice anterioare. Retragerile față de aliniament conform CU, vor fi de 3.00m la strada Bistra. Restricția de construire față de limitele laterale ale parcelelor conform CU și Cod Civil, va fi de 3.00m, respectiv 0.60m, iar cea posterioară de 3.00m.

Construcția propusă prin aceasta documentație, va fi amplasată în limita edificabilului și cu respectarea RLU al PUG și PUZ aprobat.

Parcagele se vor realiza în interiorul incintei. Terenul se va amenaja astfel încât pe spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100mp. Astfel se vor planta un număr minim de 5 pomi.

Procentul maxim de ocupare a terenului este de 40% și coeficientul de utilizare a terenului 1.2.

Terenul studiat se află în intravilanul localității Alba Iulia, în partea de nord, are suprafața totală de 450mp, situat în zona constructibilă LM2 zona predominant rezidențială cu clădiri de tip urban – pe teren normal P, P+1+M niveluri – locuințe individuale în regim de construire izolat cuplat sau înșiruit.

Funcțiuni complementare admise : servicii aferente funcțiunii de locuire (conform RLU din PUG Alba Iulia):

anexe gospodărești – garaje, sere, piscine, chioscuri de grădină, pergole.

Alte funcțiuni reglementate : Zona căilor de comunicație rutieră

### 4.3. Capacitate, suprafață desfășurată

Indicatori propuși :

Suprafață construită  $S_{C_{ex}}=0$  mp

Suprafață desfășurată  $S_{d_{ex}}=0$  mp

Suprafață construită  $S_{C_{pr}}=156.86$  mp

Suprafață desfășurată  $S_{d_{pr}}=227.56$  mp

$S_c$  parter = 156.86 mp

$S_c$  etaj = 70.70 mp

S desfășurată = 227.56 mp

Înălțime cornișă: +3.47m, +5.87m

Înălțime maximă: +6.45m la coamă.

Indicatori maximali :

Regim de înălțime P+1+M

POT max. admis =40%,

CUT max. admis = 1.2

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

Construcția propusă se va amplasa izolat, la o distanță de 3.00m față de aliniamentul la strada Bistra.

Accesul se face din strada Bistra care a fost dezvoltată, conform documentațiilor urbanistice anterioare la un profil de 4.00m. Retragerile față de aliniament conform CU, vor fi de 3.00m la strada Bistra. Restricția de construire față de limitele laterale ale parcelelor conform CU și Cod Civil, va fi de 3.00m, respectiv 0.60m, iar cea posterioară de 3.00m.

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

Pe teren nu mai există construcții.

Construcțiile învecinate au funcțiunea de locuințe, se păstrează caracterul rezidențial.

### 4.6. Principii de intervenție asupra clădirilor existente

Nu este cazul.

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

#### Organizarea circulației rutiere

Strada Bistra a fost dezvoltată conform documentațiilor urbanistice anterioare, la un profil de 4m.

## **Organizarea circulației pietonale**

Accesul se face din strada Bistra iar parcările se vor rezolva pe proprietatea beneficiarului. La strada Bistra se va păstra profilul prevazut în PUZ.

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

Înălțimea maximă va fi 6.45m la coamă și un procent de ocupare al terenului de maxim 40%.

Prin plastica arhitecturală adoptată, prin materialele folosite și prin volumul acestora, construcțiile se vor armoniza și integra în zonă.

### **4.9. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de aceasta**

Nu exista elemente de patrimoniu care să necesite instituire de zone protejate.

### **4.10. Soluții pentru reabilitare ecologică și dimensionarea poluării**

Singura sursă de poluare din zonă este circulația auto din zonă, pentru care se are în vedere crearea de perdele plantate de protecție. Terenul se va amenaja astfel încât pe spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100mp. Astfel se vor planta un număr minim de 5 pomi.

### **4.11. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului**

Nu este cazul.

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

Terenul se va amenaja astfel încât pe spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100mp. Astfel se vor planta un număr minim de 5 pomi.

### **4.13. Împrejmuiri**

În condițiile prezentului regulament este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- Împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale – gardurile spre limitele separate vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2.20 metri care vor masca spre vecini, garaje, sere, anexe;
- Împrejmuirile transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice – gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea maxim 2.20m înălțime și minim 1.80m înălțime din care un soclu opac de 0.30m și vor fi dublate de gard viu;

Pentru ambele categorii aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

### **4.14. Profiluri transversale caracteristice**

Strada Bistra a fost dezvoltată conform documentațiilor urbanistice anterioare și se va păstra profilul prevazut în PUZ.

### **4.15. Lucrări necesare de sistematizare verticală**

Nu este cazul.

#### 4.16. Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare al terenurilor)

Regimul de construire: izolat

Regim de înălțime P+E

Construcția propusă se va amplasa izolat, la o distanță de 3.00m față de aliniamentul la strada Bistra.

POT max. admis = 40%, CUT max.admis = 1.2

**POT = 34.86%, CUT = 0.51**

#### 4.17. Coeficientul de utilizare al terenurilor

C.U.T. = 0.51

#### 4.18. Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri)

- **Alimentarea cu apa**

Racordarea la rețeaua existentă în zonă.

- **Canalizarea apelor uzate menajere**

Extinderea rețelei de canalizare existentă în zonă.

- **Alimentarea cu energie electrica**

Racordarea la rețeaua existentă în zonă.

- **Telecomunicații**

Nu sunt rețele în zona studiată, conectarea la acest tip de rețele se va face în funcție de viitoarele solicitări.

- **Încălzirea**

Energia termică pentru încălzirea spațiilor și prepararea apei calde se va realiza în sistem individual.

- **Alimentarea cu gaze naturale**

Racordarea la rețeaua existentă în zonă.

- **Salubritate**

Colectarea și evacuarea deșeurilor menajere se va face de către serviciile de salubritate, cu respectarea normelor sanitare în vigoare.

#### 4.19. Bilanț teritorial

Principalele funcțiuni propuse ale zonei, grupate pe unități și subunități teritoriale, delimitarea zonelor

Se propune crearea unei zone rezidențiale

Principalii indici urbanisti ai P.U.D.

**P.O.T. maxim = 40,00%**

**C.U.T. Maxim = 0.40**

P.O.T. = 34.86%

C.U.T. = 0.51

## Bilanț teritorial

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
<b>SUPRAFAȚA ZONEI REGLEMENTATE</b>	<b>450</b>	<b>100</b>	<b>450</b>	<b>100</b>
<b>ZONA REZIDENȚIALĂ – LM2</b>	<b>450</b>	<b>100</b>	<b>450</b>	<b>100</b>
CONSTRUCȚII			156.86	34.86
ALEI PIETONALE ȘI PARCĂRI			110.33	24.52
ZONA VERDE			182.81	40.62
POMI PLANTAȚI			min. 5 buc	

## 5. CONCLUZII

Conform prevederilor P.U.G., zona studiată este cuprinsă în intravilanul localității. Prin prezentul P.U.D se detaliază amplasarea unei locuințe, cu regim de înălțime (P+E). Construcția propusă se va amplasa izolat, la o distanță de 3.00m față de aliniamentul la strada Bistra.

## 6. ANEXE

**ÎNTOCMIT**  
**ARH. LAURA BAURDA**

