

## PLAN URBANISTIC DE DETALIU

**PROIECT:** ELABORARE D.T.A.C. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ, ÎMPREJMUIRE LA STRADĂ ȘI RACORD LA UTILITĂȚI, ÎN BAZA UNUI P.U.D.

**ADRESA:** ALBA IULIA, STR. DIANA, NR. 2C, CF nr. 120073, JUD. ALBA

**BENEFICIAR:** MOLDOVAN ANDREI si soția MOLDOVAN ANCA-RODICA

**NUMĂR PROIECT** JOY.139 / 2026

**FAZA PROIECT:** PUD

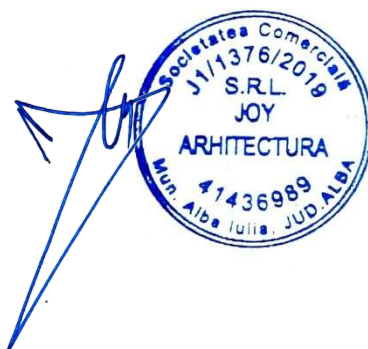
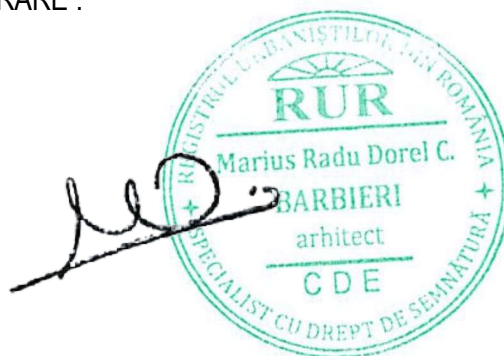
**PROIECTANT** S.C. JOY.ARHITECTURA S.R.L.

COLECTIV DE ELABORARE :

arh. Marius BARBIERI

arh. Mihai JOLDES

arh. Raluca BUTA



## BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

### PIESE SCRISE

1. FOAIE DE CAPAT SI SEMNATURI
2. BORDEROU DE PIESE SCRISE
3. MEMORIU DE PREZENTARE

### PIESE DESENATE

TITLU PLANSĂ	NR. PLANSĂ	SCARA
PLAN DE INCADRARE IN ZONA	U1	1:5000
SITUATIA EXISTENTA	U2	1:200
REGLEMENTARI URBANISTICE	U3	1:200
ECHIPARE EDILITARA	U4	1:200
OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA	U5	1:200
VOLUMETRIE	U6	---
VOLUMETRIE	U7	---
VOLUMETRIE	U8	---

INTOCMIT  
Arh. Raluca BUTA



## MEMORIU DE PREZENTARE

**Observatie:** *Prezentul memoriu de prezentare a fost intocmit conform Continutului Cadru al PUD aferent Ordin GM 009-2000 - „Ghid privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al planului urbanistic de detaliu”.*

### CAP. 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoastere a documentatiei

DENUMIREA PROIECTULUI:

**ELABORARE D.T.A.C. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ, ÎMPREJMUIRE LA STRADĂ ȘI RACORD LA UTILITĂȚI, ÎN BAZA UNUI P.U.D.**

BENEFICIAR : MOLDOVAN ANDREI si sotia MOLDOVAN ANCA RODICA

PROIECTANT : S.C. JOY.ARHITECTURA S.R.L.

PROIECTANT SPECIALITATE RUR: arh. Marius BARBIERI

AMPLASAMENT : ALBA IULIA, STRADA DIANA, NR. 2C, JUD. ALBA

DATA ELABORĂRII: FEB. 2026

#### 1.2. Obiectul lucrării

Proiectul s-a întocmit în baza comenzii beneficiarului, a temei de proiectare, a CERTIFICATULUI DE URBANISM nr. 18 din 13.01.2026 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI ALBA IULIA si a actelor doveditoare asupra proprietatii imobilului.

Pe amplasamentul dat se propune: construirea unei locuinte individuale, imprejmuire teren la strada Diana, si racord la utilitati, cu acces pe amplasament direct din Strada Diana.

### CAP.2. INCADRAREA IN ZONA

#### 2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate:

##### 2.1.1. Amplasamentul obiectivului in cadrul localitatii, cu prezentarea caracteristicilor zonei/ subzonei in care acesta este inclus :

Amplasamentul se afla in intravilanul localitatii Alba Iulia.

Imobilul **NU** este inclus in listele monumente lor istorice si/sau ale naturii ori in zona de protectie a acestora.

Conform PUG si RLU aprobate - terenul este situat in **UTR L1a** – zona rezidentiala de locuinte individuale.

Accesul se face din Strada Diana.

Parcela este bine definita prin măsurători și este în prezent împrejmuită pe laturile de sud, de est.

#### **VECINATATI :**

- NORD : Domeniul Public - Strada Diana
- SUD : CF 100652 (locuinta individuala S+P+M)
- VEST: CF 120072 (teren liber de constructii)
- EST : CF 109567 (teren liber de constructii)

#### **2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona vizata :**

Zona este reglementata urbanistic prin P.U.G. și PUZ aprobat prin HCL 330/2010 ca **UTR L1A** – zona rezidentiala de locuinte individuale.

Terenul este orientat cu latura lunga paralela pe Strada Diana, respectiv latura scurta perpendicular la str. Diana, fapt care a dus la intocmirea prezentului PUD

Ridicarea topografica efectuata la fata locului a scos in evidenta faptul ca terenul in suprafata de 746 mp se prezinta fara declivitate notabila.

#### **2.1.3. Prescriptiile si reglementarile din documentatiile de urbanism elaborate / aprobate anterior**

Conform PUZ aprobat prin HCL 330/2010, amplasamentul se afla in UTR = **UTR L1A** – zona rezidentiala de locuinte individuale.

#### **2.2. Concluzii din documentatiile elaborate concomitent cu P.U.D.**

Concomitent cu elaborarea documentației PUD pentru obiectivul descris nu sunt elaborate alte documentații de urbanism in zona, motiv pentru care nu sunt necesare corelări.

### **CAP. 3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE**

#### **3.1 Accesibilitatea la caile de comunicatie :**

Accesul la teren se face din Strada Diana printr-o poarta de acces auto de circa 4.00 m latime, respectiv poarta de acces pietonal de circa 1.20 m latime

#### **3.2 Suprafata ocupata, limite si vecinatati :**

Terenul studiat este in suprafata de 746 mp și are ca vecinatati :

- NORD : Domeniul Public - Strada Diana
- SUD : CF 100652 (locuinta individuala S+P+M)
- VEST : CF 120072 (teren liber de constructii)
- EST : CF 109567 (teren liber de constructii)

### 3.3. suprafete de teren construite si suprafete de teren libere :

Suprafata teren = 746 mp

Suprafata construita existent = 0 mp

Suprafata desfasurata existent = 0 mp

POT existent = 0.00 %

CUT existent = 0

Teren liber = 746 = 100 %

### 3.4. caracterul zonei , aspectul arhitectural urbanistic

Zona este preponderent rezidentiala constituita din locuinte unifamiliale cu regim de inaltime P sau P+M sau P+1+M, anexe gospodaresti rh=P.

### 3.5 - destinatia admisa a cladirilor propuse in zona :

UTILIZARI ADMISE:

-locuinte individuale;

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

- anexe gospodaresti, garaje / sau depozite de lemne.

- 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.

### 3.6 - tipul de proprietate asupra terenurilor , cu precizarea suprafetelor ocupate

Situatia juridica : terenuri aparținând lui MOLDOVAN ANDREI si soției, MOLDOVAN ANCA RODICA, proprietate privata

Extras CF : 120073

NR TOPO : 120073

S masurata: 746 mp

S din Extras CF : 746 mp

### 3.7 - concluziile studiului geotehnic

- In cadrul amplasamentului cercetat, terenurile evidentiate, in conditiile de fundare preconizate, nu prezinta contractilitate ridicata si, practic, nu pot conduce la aparitia unor tasari diferentiale semnificative.

- In conformitate cu NORMELE Ts, terenul din sapaturile executate manual sau mecanizat, in masa depozitelor superficiale cu granulometrie fina, se va incadra la "categoria teren tare" si, respectiv, la "clasa a II-a".

- Pentru asigurarea stabilitatii peretilor sapaturilor, acolo unde se considera necesar se vor prevedea sprijinirile specifice terenurilor coezive (dulapi de lemn asezati orizontal, cu interspatii de 0.21-0.60m).

- Pe timpul executiei se recomanda ca depozitarea pamantului excavat sa nu se faca la distante mai mici de cca 0.50-1.00m fata de limitele sapaturilor, pentru asigurarea stabilitatii peretilor acestora.

- Pamanturile rezultate din sapaturi se vor putea utiliza ca materiale de umplutura cu conditia DEPUNERII LOR SISTEMATICE (in strate succesive de cca 0.150.30 m grosime) si a COMPACTARII LOR CONTROLATE (manual si/sau mecanizat, pana la atingerea unor grade de compactare Dmed. > 98 % si Dmin. > 95 % din valorile PROCTOR, obtinute in laborator, pe probe medii ale pamanturilor puse in opera).

- Daca la cotele de fundare indicate apar umpluturi antropice recente si/sau strate plastic moi la curgatoare, sapaturile pentru fundatii se vor adanci pana la interceptarea stratului bun de fundare si la realizarea unei incastrari in acesta, de minimum 0.20 m.

- Daca stratul indicat pentru fundare apare la cote superioare celor indicate, sapaturile pentru inundatii se vor opri la acele cote care asigura "inaltimea minima constructiva" a talpii/blocului de fundare (0.40-0.50 m), "incastrarea minima in stratul indicat pentru fundare" (cca 0.20 m) si "depasirea adancimii de inghet" (la cca 0.90-1.00 m de la nivelul Ts/Tn actual).
- Pe timpul intregii perioade de executie si de exploatare a obiectivului nou proiectat se va acorda o atentie deosebita conservarii umiditatii naturale din cuprinsul intregii "zone active" de sub fundatii.
- Dupa executarea sapaturilor pentru fundatii, se va solicita proiectantului de rezistenta si geotehnicianului examinarea acestora si a terenului de fundare si avizarea continuarii lucrarilor (turnarea betoanelor in toate fundatiile).
- Studiul geotehnic are caracter definitive si poate servi la intocmirea proiectului CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA [P], IMPREJMUIRE LA STRADA SI RACORD LA UTILITATI, ALBA IULIA [PACLISA], str. DIANA, nr. 2C, JUDEȚUL ALBA, beneficiar: D-nul MOLDOVAN ANDREI si D-na MOLDOVAN ANCA RODICA (cu domiciliul in Alba Iulia/Judetul Alba), in fazele finale de proiectare (P.U.D. + D.T.A.C. + D.T.O.E.).
- Orice neconcordanta se va constata la executie, fata de cele prezentate anterior (cu privire mai ales la stratul de fundare si/sau caracteristicile geomecanice ale acestuia), se vor aduce la cunostinta geotehnicianului pentru examinare si avizare in consecinta.
- Eventuale date suplimentare se pot pune la dispozitia proiectantului de specialitate, la solicitarea sa, in timp util.

### **3.8 - accidente de teren**

Nu este cazul.

### **3.9.- adincimea apei subterane**

In zona amplasamentului [zona de baza a versantului adiacent drept, al raului Sebes, pe care se grefeaza un umar relict al terasei medii — t(2)], apele subterane se organizeaza ca acumulari freatice cu nivel liber sau, de extindere mai modesta, cantonate fiind in masa deluviilor de panta cu granulometrie fina, sau in aluviunile mai grosiere din umerii de terasa grefati pe versat, la contactul acestor formatiuni superficiale cu roca de baza, cvasi-impermeabila, la adancimi variabile, de la cca 3.00-4.00 m la peste 7.00-8.00 m de la nivelul terenului natural actual. cu posibilitati de ridicare a nivelului lor hidrostatic cu cca 0.50-1.00m, in perioadele cu pluviozitate accentuata.

Aceste ape subterane, in general, nu prezinta fata de elementele de beton si/sau de beton armat ale constructiilor, cu care vin in contact, un posibil caracter agresiv (in zona, cu totul sporadic, au fost interceptate ape cu agresivitate general acida, carbonica si/sau de dezcalcinizare, de intensitate foarte slaba).

In cazul de fata se considera ca apele subterane din cadrul amplasamentului nu vor afecta, permanent sau secvential, fundatiile locuintelor nou-proiectat si nici zonele cu regim de subsol-demisol ale acestora; subsolurile/demisolurile in caiza se vor hidroizola contra apelor de infiltratie si vor fi prevazute cu pardoseli din beton si racorduri la canalizare

### **3.10-parametrii seismici caracteristici zonei**

Conform Normativ P100 – 1/2013, coeficient  $a_g=0.10g$  ,  $T_c = 0,7$  sec

### **3.11-analiza fondului construit existent (inaltime, structura, stare, etc)**

Fondul construit existent cuprinde cladiri avand regim de inaltime P, P+M, P+1.

Structura acestora este din zidarie portanta / cadre de beton + zidarie neportanta, structura din lemn, prezentandu-se intr-o stare generala buna si foarte buna.

### **3.12-echiparea existenta**

Proiectul implica lucrari tehnico-edilitare de bransare la utilitatile de care zona in extenso dispune:  
- retea gaze naturale pe strada principala Diana de la nord de amplasament si fata de care vecinul de la nord de amplasament este bransat direct.  
- retea energie electrica, pe strada Diana.  
- retea publica de apa si canalizare pe strada Diana.

## CAP. 4. REGLEMENTARI URBANISTICE

### 4.1 Obiective noi solicitate prin tema-program :

**SE PROPUNE:** construirea locuinta individuala, imprejmuire la strada si racord utilitati

Accesul auto si pietonal pe amplasament se va face liber din Strada Diana prin intermediul unei cai de acces auto de 4.00 m latime, respectiv unei cai de acces pietonal de 1.20 m latime.

**Prin prezentul proiect se propun 1 corp de cladire:**

LOCUINTA INDIVIDUALA RH=P

Numar niveluri: P

Hmax ATIC = +3.40 fata de 0.00

Hmax ATIC = +3.70 fata de CTS

**Amprenta la sol a imobilului propus insumeaza 219.18 mp.**

**Suprafata construita desfasurata este de 219.18 mp.**

**POT propus = 29.38 %**

(POT maxim admis = 40%)

**CUT propus = 0.29**

(CUT maxim admis = 1.2)

In incinta **se propun** de asemenea:

- 2 locuri de parcare (distanța până la cea mai apropiată construcție propusă este de 8.37 m);
- punct gospodăresc pentru colectarea selectivă a deșeurilor pe 5 culori (plastic, sticlă, metal, hârtie, menajer);
- alei circulație pietonală

### 4.2 Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Insertia propusa vizeaza edificarea unui corp locuinta individuala pe parcela si imprejmuire la strada Diana.

Locuinta individuala reprezinta cladire de locuit pentru o singura familie avand acces propriu si lot propriu. Locuinta se amplaseaza in retragere fata de limitele de proprietate respectand reglementarile urbanistice ale UTR-ului din care amplasamentul face parte si va avea regim de inaltime P

**Terenul studiat este in suprafata de 746 mp si are ca vecinatati :**

-NORD : Domeniul Public - Strada Diana

-SUD : CF 100652 (locuinta individuala S+P+M)

-VEST : CF 120072 (teren liber de constructii)

-EST : CF 109567 (teren liber de constructii)

**Distanțele minime** ale construcției propuse, față de parcelele învecinate, sunt după cum urmează:

NORD: 3.25 m

SUD: 3.00 m

VEST: 13.93 m

EST: 4.00 m

Retrageri propuse față de clădirile vecine: distanța dintre locuința propusă și cea mai apropiată clădire vecină este de 12.82 m, mai mare decât înălțimea maximă a clădirilor. Prin urmare, nu este necesar un studiu de însorire în acest sens.

#### **4.3 - Capacitatea , suprafața desfășurată**

S totală teren = 746 mp

S construită la sol = 219.18 mp.

S Desfășurată = 219.18 mp.

Număr corpuri propuse: 1

Apartamente: 1 apartamente cu 3 dormitoare și zona de zi – 4 camere

Număr total de persoane adăpostite = 4 persoane.

S spații verzi = 348.82 mp

Spațiu verde / locuitor = 87.20 mp / locuitor.

Parcaje: 2 locuri de parcare amenajate la sol în incintă proprie.

Punct gospodăresc = 1.

POT propus =  $Sc \text{ parter cu proiecția etajelor superioare} \cdot 100 / S \text{ teren} = 29.38 \%$

CUT propus =  $S \text{ Desfășurată} / S \text{ teren} = 0.29$

#### **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)**

Construcția nouă propusă respectă prevederile din reglementările PUG și PUZ aprobate anterior de organele administrației locale.

Retrageri propuse față de clădirile vecine: distanța dintre locuința propusă și cea mai apropiată clădire vecină este de 12.82 m, mai mare decât înălțimea maximă a clădirilor.

Accesul auto și pietonal pe amplasament se va face liber din Strada Diana prin intermediul unei cai de acces auto de 4.00 m lățime ce permite inclusiv accesul utilajelor de stingere a incendiilor pe amplasament, respectiv unei cai de acces pietonal de 1.20 m lățime.

#### **4.5 Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente:**

Clădirea propusă, având regim de înălțime P, se încadrează armonios în contextul existent alcătuit din construcții P, P+M, P+1.

#### **4.6- principii de intervenție asupra construcțiilor existente :**

Nu este cazul.

#### **4.7 - Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale**

Accesul auto pe amplasament se va face din Strada Diana prin intermediul unei cai de acces de 4.00 m lățime. Accesul se face direct spre locurile de parcare propuse. Accesul pietonal este asigurat de o poartă pietonală de 1.20 m lățime.

Parcajele (2 locuri) se vor realiza in incinta proprietatii. Accesul la acestea se va face direct din strada Diana. Iesirea din incinta se va face obligatoriu cu fata.

#### **4.8-principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural**

Pe parcela studiata nu exista elemente ale cadrului natural – arbori (foioase, conifere).

Prin proiect se propune imbogatirea vegetatiei, respectiv plantarea a 4 arbori de foioase. si arbusti mici ornamentali.

Se estimeaza un numar aproximativ de 4 de persoane.

Suprafata totala de spatiu verde este de 348.82 mp .

#### **4.9-conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta**

Nu este cazul.

#### **4.10-solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarii poluarii ( dupa caz )**

Nu este cazul - activitate nepoluanta.

#### **4.11- prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului**

Nu este cazul.

#### **4.12-solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi**

Se vor amenaja spatii verzi decorative pe parcela – se vor folosi dale inierbate, arbusti ornamentali pereni, arbori.

Pe parcela studiata nu exista elemente ale cadrului natural.

Prin proiect se propune plantarea a 4 arbori de foioase.

Se estimeaza un numar aproximativ de 4 de persoane.

Suprafata totala de spatiu verde este de 348.82 mp.

Dupa terminarea lucrarilor de santier terenul liber se va aduce la calitatea initiala de sol fertil prin transportarea deseurilor de santier la o zona de depozitare autorizata si imprastierea pe zona verde a stratului de sol fertil decapat si pastrat in timpul executiei.

Deseurile se vor colecta si se vor gestiona conform normelor sanitare pentru protectia mediului.

#### **4.13-profiluri transversale caracteristice**

Amplasamentul va avea asigurat accesul carosabil din Str. Diana printr-o cale de acces carosabil cu latime de 4.00 m.

#### **4.14-lucrari necesare de sistematizare verticala**

Ridicarea topografica efectuata la fata locului a scos in evidenta faptul ca terenul se prezinta fara declivitate notabila.

Pamantul in surplus rezultat din sapaturi va fi evacuat si depozitat in locuri special amenajate.

#### **4.15-regimul de construire (alinieria si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare a terenurilor)**

- aliniament: obiectivele se vor amplasa in perimetrul proprietatii conform plansei U3 – Reglementari Urbanistice.

- inaltimea maxima la coama a constructiei propuse este de  $H_{max} \text{ coama} = +3.70$  fata de CTS (cota terenului sistematizat).

$H_{max} \text{ atic} = +3.40$  fata de 0.00

$H_{max} \text{ atic} = +3.70$  fata de CTS

$COTA \ 0.00 = + 230.30 = CTS + 0.15$

CTS = CTN - 0.10

POT propus =  $S_{\text{parter}} \text{ cu proiectia etajelor superioare} * 100 / S_{\text{teren}} = 29.38 \%$

- aspect exterior - volumetria, proportiile si tratarea fatadelor vor urmari imbunatatirea confortului vizual, prin folosirea unor finisaje de calitate superioara.

#### 4.16- coeficientul de utilizare a terenurilor

CUT propus =  $S_{\text{Desfasurata}} / S_{\text{teren}} = 0.29$

#### 4.17-asigurarea utilitatilor (surse , retele , racorduri)

Proiectul implica lucrari tehnico-edilitare de bransare la utilitatile de care zona in extenso dispune:

- retea gaze naturale pe strada principala Diana de la nord de amplasament si fata de care vecinul de la nord de amplasament este bransat direct.
- retea energie electrica, pe strada Diana.
- retea publica de apa si canalizare pe strada Diana.

Echiparea cu energie electrica se va face prin extinderea retelei existente in zona conform avizului de amplasament.

Echiparea cu gaze naturale se va face prin extinderea retelei existente in zona.

Echiparea cu apa potabila se va face prin extinderea retelei existente in zona.

Canalizarea se va face prin extinderea retelei existente in zona.

Constructia propusa se va bransa la retelele existente sau extinse pe cheltuiala investitorului, conform avizelor beneficiarilor de retele.

Remediarea eventualelor degradari ale retelelor stradale datorate executiei se vor suporta de catre investitor.

#### 4.18-Bilant teritorial, in limita amplasamentului studiat (existent si propus)

BILANT TERITORIAL	PROPUS	%	EXISTENT	%
S TEREN	746.00	100.00	746.00	100.00
CONSTRUCTII	219.18	29.38	0.00	0.00
CIRCULATII CAROSABILE SI LOCURI DE PARCARE	91.00	12.20	0.00	0.00
CIRCULATII PIETONALE	87.00	11.66	0.00	0.00
ZONA VERDE	348.82	46.76	0.00	0.00

#### SITUATIA EXISTENTA

SUPRAFATA CONSTRUITA	0.00
POT	0.00
SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA	0.00
CUT	0.00

#### SITUATIA PROPUSA

SUPRAFATA CONSTRUITA	219.18
----------------------	--------

POT	29.38
SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA	219.18
CUT	0.29

## Cap. 5.CONCLUZII

Prezentul PUD releva compatibilitatea functiunii propuse cu zona si cadrul urban existent si faptul ca amplasarea acestui obiectiv nu creeaza servituti pentru dezvoltarea urbanistica viitoare.

**REGIMUL DE CONSTRUIRE** -conditiile de construire si amplasare se vor stabili conform planului urbanistic de detaliu, a cerintelor din certificatul de urbanism, cu respectarea conditiilor din avize .

**AUTORIZAREA** executarii constructiei se va face cu avizul organelor administratiei locale.

**Observatie:** Prezentul memoriu de prezentare a fost intocmit conform Continutului Cadru al PUD aferent Ordin GM 009-2000 - „Ghid privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al planului urbanistic de detaliu”.

INTOCMIT,  
arh. Raluca BUTA

VERIFICAT,  
arh. Mihai JOLDEȘ

arh. Marius BARBIERI

