

## PLAN URBANISTIC DE DETALIU ( Memoriu Tehnic )

**NUMAR PROIECT:** 1685 / 2025

**DENUMIRE PROIECT:** ELABORARE DTAC PENTRU LOCUINTA  
UNIFAMILIALA, IMPREJMUIRE, ANEXE  
(FILIGORIE SI PISCINA)

**ADRESA:** jud. Alba, loc. Alba Iulia, Micesti nr. cad. 124574

**BENEFICIAR:** Roman-Franc Oana-Elisabeta

**FAZA:** PUD

**PROIECTANT:** S.C. BIROUL DE PROIECTARE STRAJAN S.R.L.

### COLECTIV DE ELABORARE :

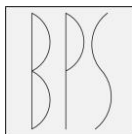
Urbanism: Arh. Ioan STRAJAN  
Arh. Vlad STRAJAN  
Arh.Claudia FLESER

Arhitectura: Arh. Vlad STRAJAN  
Arh.Claudia FLESER  
Arh. Alex ZGAVAROGEA  
Ing. Ana Maria HEBEDEAN

Structura: Ing. Dan BOTIZA

Instalatii: S.C. DELTA DESIGN EXPERIENCE S.R.L.

Coordonator proiect: Lavinia POTOPEA



## **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**

|                                                |                    |            |
|------------------------------------------------|--------------------|------------|
| <b>1. PLAN DE INCADRARE IN ZONA</b>            | <b>SC. 1: 5000</b> | <b>U00</b> |
| <b>2. SITUATIA EXISTENTA</b>                   | <b>SC. 1: 500</b>  | <b>U01</b> |
| <b>3. REGLEMENTARI URBANISTICE</b>             | <b>SC. 1: 500</b>  | <b>U02</b> |
| <b>4. REGLEMENTARI EDILITARE</b>               | <b>SC. 1: 500</b>  | <b>U03</b> |
| <b>5. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA</b>       | <b>SC. 1: 500</b>  | <b>U04</b> |
| <b>6. POSIBILITATE DE MOBILARE URBANISTICA</b> | <b>SC. 1: 500</b>  | <b>U05</b> |

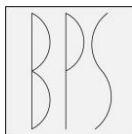
Sef proiect:

Arh. Ioan STRAJAN

Elaborat :

Arh. Vlad STRAJAN

Arh. Claudia FLESER



## 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

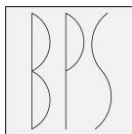
#### 1.1. Date de recunoastere a documentatiei

|                             |                                                                                                                   |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.1.DENUMIREA OBIECTIVULUI: | ELABORARE P.U.D.<br><br>ELABORARE DTAC PENTRU LOCUINTA UNIFAMILIALA,<br>IMPREJMUIRE, ANEXE (FILIGORIE SI PISCINA) |
| 1.2. BENEFICIAR             | Roman-Franc Oana-Elisabeta                                                                                        |
| 1.3. PROIECTANT             | BIROUL DE PROIECTARE STRAJAN S.R.L. ALBA IULIA                                                                    |
| 1.4. AMPLASAMENT :          | jud. Alba, loc. Alba Iulia, Micesti nr. cad. 124574                                                               |
| 1.5.DATA ELABORARII:        | 2025                                                                                                              |

Proiectul s-a întocmit în baza comenzii beneficiarului, a temei de proiectare, si a actelor doveditoare asupra proprietatii imobilului.

Pe amplasamentul dat se propune:

- Realizare imprejmuire si accese auto si pietonale pe proprietate;
- Construirea unei locuinte unifamiliale si a unor anexe (filigorie si piscina)
- Realizarea de spatii verzi
- Racordarea unitatilor propuse la retelele edilitare existente ale orasului;



## CAP.2. INCADRAREA IN ZONA

### 2.1. Concluzii din documentatiile elaborate concomitent cu P.U.D.

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

Destinatia stabilita prin documentatiile de urbanism: ZM1, EXTINDEREA PERIMETRULUI INTRAVILAN – CALEA MOTILOR, MUNICIPIUL ALBA IULIA

**Destinatia propusă:** Construire locuinta unifamiliala, imprejmuire si anexe. - Intocmire PUD  
În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr 716 din 2012, faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Alba Iulia nr. 158 din 2014, prelungita valabilitatea cu HCL nr. 157 din 29.04.2024, faza PUZ aprobata prin HCL 108 din 31.03.2008 articolul 1, faza PUZ aprobata prin HCL 148 DIN 29.05.2020.

Forma terenului - neregulata

Vecinatati :

- N-E: - nr. Cad. 85229 – Str. Lotru, Domeniu public
- N-V: - nr. Cad. 84699 – Domeniu privat
- N-V: - Parcela neintabulata
- S-E: - nr. Cad. 108898 – Str. Lotru, Domeniu public
- S-V: - Str. Vidra, Domeniu public
- S-V: - Parcela neintabulata

Distante dintre cladirile propuse si proprietatile vecine :

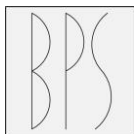
- N-E: - 7,00 m fata de nr. Cad. 85229 – Str. Lotru, Domeniu public
- N-V: - 3,13 m fata de nr. Cad. 84699 – Domeniu privat
- N-V: - 1,81 m fata de parcela neintabulata
- S-E: - 3,00 m fata de nr. Cad. 108898 – Str. Lotru, Domeniu public
- S-V: - 4,56 m fata de Str. Vidra, Domeniu public
- S-V: - 8,10 m fata de Parcela neintabulata

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

**Zona este reglementata urbanistic prin Documentației de urbanism nr 716 din 2012, faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Alba Iulia nr. 158 din 2014, prelungita valabilitatea cu HCL nr. 157 din 29.04.2024, faza PUZ aprobata prin HCL 108 din 31.03.2008 articolul 1, faza PUZ aprobata prin HCL 148 DIN 29.05.2020 - ZM1, EXTINDEREA PERIMETRULUI INTRAVILAN – CALEA MOTILOR, MUNICIPIUL ALBA IULIA**

Având urmatorii indicatori urbanistici:

- P.O.T. maxim 40%
- CUT maxim = 1,2



### 2.1.3. Prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate / aprobate anterior

Conform RLU aferent « **PUZ aprobată prin HCL 108 din 31.03.2008** »; amplasamentul se afla în «**UTR ZM1, EXTINDEREA PERIMETRULUI INTRAVILAN – CALEA MOTILOR, MUNICIPIUL ALBA IULIA**»

- Retragerea construcțiilor propuse față de strada Lotru este de minim 3,00 m ;
- Retragerea construcțiilor propuse față de strada Vidra este de minim 3,00 m ;
- Retragerea construcțiilor propuse față de limita laterală de N-V (nr. Cad. 84699 și Parcela neintabulată - Domenii private) este de 1,90 m pentru fațadele cu ferestre sau minim 0,60 m pentru fațadele fără ferestre ;
- Retragerea construcțiilor propuse față de limita posterioară de S-V (Parcela neintabulată-Domeniu privat) este de minim 3,00 m.

Construcția C1 – Locuința unifamilială va avea regimul de înălțime P, cu suprafața construită de 723,60 mp și suprafața desfășurată de 723,60 mp ;

Construcția C2 – Anexa (filigorie) va avea regimul de înălțime P și va avea o suprafață construită de 20,00 mp și suprafața desfășurată de 20,00 mp ;

Pe această parcelă s-au prevăzut alei pietonale cu suprafață de 256,88 mp, alei auto cu suprafață de 39,29 mp, piscină cu suprafață de 43,25 mp și o platformă gospodărească de 14,92 mp ;  
În cadrul parcelei se prevăd și spații verzi care vor avea o suprafață de 1.122,16 mp.

Construcția va respecta prevederile « PUZ aprobată prin HCL 108 din 31.03.2008 » și normele privind asigurarea însoțirii.

POT maxim = 40 % ; CUT maxim = 1,2

Echiparea cu utilități existente (la mai puțin de 30m): rețea canal, rețea gaz, rețea apă. La solicitarea Autorizației de Construire se va prezenta soluția de racordare/ branșare sau extindere la utilitățile publice (obligatoriu apă, canal).

Accesul auto și pietonal principal se va face de pe strada Lotru, iar un acces pietonal secundar, se va face de pe strada Vidra.

În incintă, aleile carosabile și aleile pietonale vor fi din dale de beton.

Obiectivul propus spre construire, volumetria, plastica arhitecturală și materialele de construcții folosite urmăresc o încadrare adecvată funcțiunii pe care o va avea.

Realizarea noului obiectiv se va face pe terenul existent ce nu prezintă denivelări semnificative, nefiind necesare lucrări majore de sistematizare pe verticală a terenurilor.

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

Conform RLU aferent « **PUZ aprobata prin HCL 108 din 31.03.2008** »; amplasamentul se afla in «**UTR ZM1, EXTINDEREA PERIMETRULUI INTRAVILAN – CALEA MOTILOR, MUNICIPIUL ALBA IULIA**»

### CAP. 3. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

#### ▪ Situația existentă:

#### REGIMUL JURIDIC:

- Situaarea imobilului în intravilan sau în afara acestuia: Imobilul se află în intravilanul Municipiului Alba Iulia  
 - Natura proprietății sau titlul asupra imobilului, extras CF: privata a persoanelor fizice 75827 /22/11/2024 Act Notarial nr. AUT 1149, din 21/11/2024 emis de MUCEA COSMINA-DUMITRITA;  
 BI Se infiinteaza cf. 124574 a imobilului cu nr. cad. 124574/Alba Iulia ca urmare a alipirii urmatoarelor 5 imobile:

nr.cad.86252\cf.86252;

nr.cad.86254\cf.86254;

nr.cad.86255\cf.86255;

nr.cad.86256\cf.86256;

nr.cad.86260\cf.86260;

13110/ 04/03/2025

Act Administrativ\_nr. 13109, din 07/03/2025 emis de OCPI ALBA;

Se noteaza receptia propunerii de dezlipire, solicitata prin cererea cu nr.

13109/04.03.2025 avand atribuite numere cadastrale 124963 si 124964

37280 / 26/05/2025

Act Notarial nr. aut 412, din 23/05/2025 emis de MUCEA COSMINA-DUMITRITA

Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu cumparare, in regimul comunitatii legale de bunuri, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1

ROMAN FLORIN-CLAUDIU, casatorit cu ROMAN-FRANC OANA-ELISABETA

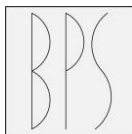
- Servituțiile care grevează asupra imobilului, dreptul de preemțiune, zona de utilitate publică: - nu este cazul

- Includerea imobilului în listele monumentelor istorice /ale naturii ori în zona de protecție a acestora:- nu este cazul

#### REGIMUL ECONOMIC:

Conform RLU aferent « **PUZ aprobata prin HCL 108 din 31.03.2008** »; amplasamentul se afla in «**UTR ZM1, EXTINDEREA PERIMETRULUI INTRAVILAN – CALEA MOTILOR, MUNICIPIUL ALBA IULIA**»

- Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism: ZM1, EXTINDEREA PERIMETRULUI INTRAVILAN - CALEA MOTILOR, MUNICIPIUL ALBA IULIA
- Folosință actuală: arabil, S=2291mp



- Reglementări ale administrației publice centrale și/sau locale cu privire la obligațiile fiscale ale investitorului: Zona C conform Anexa 3 la HCL Nr. 519/2023

- Alte prevederi rezultate din hotărârile consiliului local sau județean cu privire la zona în care se află imobilul:

**HCL 108 DN 2008 ART 1 ZM1**

**ZM-ZONA MIXTA**

**ZM1 — zona mixta cu regim de consfruire continuu sau discontinuu si inaltime maxima**

**P+1+M cu subzonele:**

IS 1 — institutii si servicii de interes local ( comerț, servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective si personale, educatie, invatamant, sanatate, profesii libere (nepoluante si cu trafic mic);

Lm2b — locuire;

ZMv — zona apartinand domeniului privat cu interdictie de construire destinata spatiilor verzi

**REGIMUL TEHNIC:**

1. Asupra imobilului este instituit un regim urbanistic special:
2. Echiparea cu utilități existente (la mai puțin de 30m): rețea canal, rețea gaz, rețea apă. La solicitarea Autorizație de Construire se va prezenta soluția de racordare/ branșare sau extindere la utilitățile publice (obligatoriu apă, canal). Recepția la terminarea lucrărilor de construire pentru lucrările prevăzute în Certificatul de urbanism se va face numai împreună cu recepția la terminarea lucrărilor branșamentelor la infrastructura tehnico-edilitară aferente ansamblurilor de locuințe individuale și colective, construcțiilor de utilizare publică și căilor de acces (cf. art. 22 lit. f. Legea 10/1995).

Pe imobilul înscris în C.F. nr. 124574 a fost reglementat urbanistic (parțial) extinderea profilului transversal al străzii Lotru

În vederea obținerii Autorizației de Construire, documentația se va elabora ținând cont de prevederile documentațiilor de urbanism aprobate anterior.

Regimul de aliniere a terenului -la strada Vidra si la strada Lotru

Regimul de retagere a constructiilor fata de strada - la min 3 m de la ambele strazi

PANA LA SOLICITAREA AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE SE VA OBTINE NUMAR DE IMOBIL

**HCL 108 DIN 2008 ART 1 ZMI**

**Capitolul III - Conditii de amplasare si conformare a constructiilor**

**III I. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii -ZMI + ZM2 + ZM3**

**Articolul 8 — Orientarea fata de punctele cardinale**

Se vor respecta prevederile art. 17 din R. G.

Orientarea favorabila a construcțiilor este determinata de orientarea loturilor astfel cum este determinata de trama stradala orientata pe directia N-S.

Construcțiile din parcelele orientate N-S impun o rezolvare de obiect mai atenta care sa permita o buna insorire.

Sc evita orientarea spre nord a dormitoarelor.

Pentru servicii si institutii orientarea va asigura insorirea spatiilor pentru public si a birourilor. **Articolul 9 - Arnplasarea fata de drumuri publice**

va respecta prevederile art. 18 din R. G. si plansa 2 si 3.

Limita ce desparte domeniul privat de domeniul public-aliniamentul, permite realizarea drumurilor publice ( ampriza, fasiile de siguranta ) si a lucrarilor de utilitate publica amplasate pe traseul drumului. Respectarea aliniamentului stabilit prin plansa de reglementari face posibila realizarea in conditii de economie maxima , a tuturor lucrarilor de utilitate publica , in conditiile rezervarii pentru etapa de perspectiva a terenurilor destinate acestor lucrari.

#### **Articolul 10- Amplasarea fata de aliniament**

Se va autoriza cu respectarea distantei minime obligatorii admise notate in metri pentru fiecare zona pe plansa 2 si 3 de REGLEMENTARI.

Se respecta prevederile art. 24 din R. G. cu precizarea ca:

- termenul de distanta minima nu impune alinierea constructiilor la aceasta limita, ca urmare se admite amplasarea constructiilor in adancimea loturilor la distanta mai mare decat valoarea minima explicitata;
- fac exceptie zonele cu PUD.-urile avizate;
- orice derogare de la aceasta regula presupune si argumentare sustinuta de un PUD.

Cladirile retrase de la aliniament se vor amplasa conform plansei de reglementari 2/1 pentru a crea:

- protectia locuirii fata de calea publica in cadrul zonei rezidentiale;
- aliniament de protectie cu rol de organizare a accesului carosabil si a parcajelor la destinatie cu rezolvarea acestora in afara domeniului public;
- in unele cazuri regimul de aliniere este impus de limita de protectie tehnica fata de retelele de transport (apa , gaz , energie electrica ) explicitat pe plansa.

Distanta minima fata de aliniament trebuie respectata dar se admit amplasari ale constructiilor in adancimea loturilor numai daca:

- inaltimea constructiei nu depaseste distanta pe orizontala din orice punct al constructiei pina la aliniamentul opus.

Aliniamentul stradal este stabilit prin imprejurimi.

#### **Articolul 11- Amplasarea in interiorul parcelei**

In zonele libere stabilirea configuratiei urbane si implicit a regimului de aliniere se va face pe baza prezentului PUZ.

Pentru locuintele colective si alte functiuni admise sunt obligatorii P. U.D.-uri avizate conform legii pentru detalierea amplasarii in parcela si a relatiei cu vecinatatile ale caror prevederi sa respecte reglementarile si RLU al prezentului PUZ: aliniament, functiune dominanta, regim de inaltime, suprafata parcela, front minim, POT, CUT precum si HCL 92/2006.

Retragerea constructiilor fata de aliniament are la baza ratiuni functionale, estetice sau ecologice (protectia contra zgomotelor si nocivitatilor).

Distantele minime fata de o limita laterala, conform Codului Civil cu obligativitatea pastrarii unei distante de 1,90 m a fatadelor cu ferestre (servitutea de vedere fata de limita de proprietate sau minim 60 cm pentru intretinere (cand nu sunt ferestre).

Distantele minime fata de limita posterioara, conform normelor sanitare de insorire cu obligativitatea pastrarii unei distante de minim 1/2 inaltime a constructiei cand aceasta este amplasata in adancimea lotului dar nu mai putin de 3,00 m.

Distantele minime fata constructiile invecinate lateral, conform normelor sanitare de insorire cu obligativitatea pastrarii unei distante egale cu inaltimea celei mai inalte constructii dar nu mai mica de 3,00 m.

Distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu:

- acces al autospecialelor la o fatada vitrata de la drumul public, treceri pietonale cu latime minima de 1,5 m pentru fortele de interventie

Distanțele minime față de rețelele edilitare magistrale de transport conform avize și norme specifice. Se stabilește interdicție de construire fără obținerea avizului de rețea.

Pentru funcțiuni în construcții independente permise conform articol 2 se îndeplinesc cumulativ următoarele condiții.

În funcție de necesități vor putea fi cumparate una sau mai multe parcele adiacente.

Se vor respecta distanțele de protecție față de rețelele magistrale din zonă.

- față de rețeaua de transport apă — Alba Iulia — Barabant (conform aviz beneficiar și norme); - LEA medie tensiune conform aviz și norme;
- magistrala de gaz metan (conform aviz beneficiar și norme).

Retragerile cu caracter minimal prevăzute în Codul civil (privind servitutea de vedere) și în normele PSI vor obliga pentru a asigura respectarea următoarelor exigente de confort urban: - Însorirea și iluminatul natural;

- intimitatea de locuire;
- condiții de vizibilitate;
- accesul vehiculelor;
- protecția contra zgomotului și a poluării.

Se interzice consfruirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație a subzonei mixte de o funcțiune publică izolată, de o biserică sau de subzonă predominant rezidențială relizată în regim discontinuu; în aceste cazuri se admite numai realizarea cu o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornise.

Clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornise dar nu mai puțin de 3.0 metri.

Se recomandă ca parapetul ferestrelor clădirilor de pe fațadele orientate spre parcelele laterale care prezintă ferestrele unor locuințe situate la mai puțin de 10.0 metri să aibă parapetul ferestrelor la minim 1.90 metri de la pardoseala încăperilor.

În cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

**AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA** cu următoarele condiționari sau conform P.U.Z:

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu media înălțimii fronturilor opuse;
- distanța se poate reduce la jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 6.0 metri numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală;

### **III.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

#### **Articolul 12 - Accese carosabile**

se respecta prevederile art. 25 din R. G. cu precizarea:

Parcela este consfruibila numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Se permit construcții în loturile aflate la interiorul parcelelor cu asigurarea unor accese semicarosabile (accese de servitute), ce permit creșterea valorilor de ocupare și utilizare a terenului (POT și CUT).

Realizarea acestor accese necesită elaborarea PUD. pentru stabilirea amplasamentului și configurației care ca urmare a solicitării beneficiarilor pentru fiecare caz în parte.

Accesele de servitute carosabile care debusează în str. Calea Motilor vor avea sens unic de circulație conform (acces de dreapta și înainte).

Numărul și configurația acceselor carosabile se determină, după cum urmează: - Construcții comerciale:

- accese carosabile separate pentru consumatori, personal si aprovizionare; alei carosabile si parcaje in interiorul amplasamentului; platforme de depozitare si accese masini si utilaje, separate de aleile carosabile destinate consumatorilor; - Constructii de sanatate: accesele carosabile de legatura cu circulatia majora se va face prin:
  - sfrazi de categoria a III-a, colectoare, care asigura accesul vehiculelor si al persoanelor actionand in domeniul sanatatii, salubritatii si P.S.I;
  - alei carosabile in interiorul amplasamentului;
  - accesul carosabil rezervat salvarii sau interventiilor.de urgenta nu se va intersecta cu aleile de acces carosabil pentru personal si pacienti.
- Constructii de locuinte:
  - accese carosabile pentru locatari;
  - acces carosabil pentru colectarea deseurilor menajere si pentru mijloacele de stingere a incendiilor;
- alei semicarosabile in interiorul zonelor parcelate; - accese carosabile la parcaje si garaje; - Toate categoriile de constructii:
  - vor avea asigurate accese pentru interventii in caz de incendiu dimensionate conform normelor pentru trafic greu; accesele si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta.

### **Articolul 13 - Accese pietonale**

se respecta prevederile art. 26 din R.G.

- Autorizarea executarii constructiilor si a amenajariilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importanței si destinației construcției.
- In sensul prezentului articol prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, Piete pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.
- Accesese pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.
- Constructii si amenajari la care se asigura accese pietonale precum si constructii de acces si cai pietonale ce reprezinta lucrari independente amenajate si echipate in functie de marimea fluxului de pietoni care asigure deplasarea acestora in conditii de confort si siguranta. Se vor avea in vedere si exigentele impuse de circulatia persoanelor cu handicap.
- Se interzice autorizarea constructiilor pe terenul pentru care nu sunt prevazute accesele pietonale.

### **III 3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara**

#### **Articolul 14 - Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente**

se respecta art. 27 din R.G.

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- data fiind intensitatea circulatiei pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea a apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor, din spatiile mineralizate si din spatiile inierbate;
- se interzice dispunerea antenelor TV - satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV.

#### **Articolul 15 - Realizarea de retele tehnico-edilitare**

se respecta art. 28 din R.G.

#### **Articolul 16 - Proprietatea publica asupra retelelor tehnico-edilitare**

se respecta art. 29 din R.G.

### **III.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunea terenului si constructiilor**

#### **Articolul 17 Parcelarea**

se respecta art. 30 din R.G.

Realizarea parcelarii si executarea constructiilor se poate autoriza cu conditia adoptarii de solutii de echipare colectiva care sa respecte normele legale de igiena si de protectie mediului,

Autorizarea executarii parcelarilor pentru locuinte in baza prezentului Regulament, este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii: - front la strada de minim 12 m;

- suprafata minima a parcelei de 500 mp;
- adancimea mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei.

Autorizarea executarii parcelarilor pentru celelalte categorii de functiuni in constructii independente conform articol 2, este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- suprafata lotului egala sau mai mare de 800 mp;
- front la strada minim 20 m;
- distanta pana la limitele de proprietate conform norme sanitare;
- adancimea mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei;

In functie de necesitati vor putea fi cumparate una sau mai multe parcele adiacente.

#### **Articolul 18 - Inaltimea constructiilor**

se respecta art. 31 din R. G. cu precizarea:

Inaltimea maxima a cladirilor admisa este  $P + 1 + m$ .

Regimul de inaltime este reglementat pe zone functionale si este marcat pentru toate zonele in planşa de reglementari.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea prevederilor Codului Civil, a inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de 2 nivele cladirile invecinate.

In sensul prezentului Regulament cladiri invecinate sunt acelea amplasate alaturat de aceeasi parte a strazii. Fac exceptie de la prevederile aliniatului precedent constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic de detaliu local aprobat conform legii.

Inaltimea cladirilor nu va depasi distanta dintre aliniamente.

In cazul cladirilor de colt situate la racordarea dintre strazi avand regim diferit de inaltime, daca diferenta este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara pe intreaga parcela; daca regimul difera cu doua niveluri se va realiza o descrestere in trepte, primul tronson prelungind inaltimea cladirii de pe strada principala pe o lungime minima egala cu distanta dintre aliniamente.

#### **Articolul 19 - Aspectul exterior al constructiilor**

va respecta art. 32 din R.G. cu precizarea:

Asigurarea caracterului urban al zonei rezidentiale va conditiona eliberarea autorizatiei de construire. - Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei. - aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al strazilor, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;

- Pentru firme, afisaj si mobilier urban se va asigura coerenta pe arterele principale pe baza unor studii si avize suplimentare;
- Autorizarea executarii constructiilor care prin conformare, volumetrie si aspect exterior intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

### **III.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejuriri**

#### **Articolul 21 — Parcaje**

respecta prevederile art. 33 din R.G. cu precizarile:

Se evidenziază cele 2 tipuri de parcaje:

- parcare la destinație
- parcare la domiciliu după cum urmează:
- funcțiunea de locuire, care presupune în special parcare la domiciliu, va avea în vedere realizarea pe lot a garajelor, fie izolat, fie în cadrul locuinței (la parter, demisol sau subsol); parcare la destinație are în vedere deplasări ocazionale, vizite, etc. și poate fi preluat de zona cailor de comunicație rutieră dimensionată corespunzător se va asigura 1 loc de parcare pe fiecare apartament în incintă;
- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice și a parcajelor publice; „parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate de un gard viu de 1.20 metri înălțime
- toate dotările de interes public general vor avea în limita proprietății și conform reglementărilor din PUZ — planșa A2 — rezolvate parcaje — pentru personal propriu și public.

### **Articolul 22 - Spații verzi**

se respecta art. 34 din R.G. cu precizarile:

Terenurile aferente subzonei LM, după caz, vor prezenta la autorizare soluțiile de amenajare de spații verzi pentru zona aferentă locuințelor diferențiate în funcție de caracter pentru:

- fascia de teren a locuirii și a celorlalte funcțiuni admise aflată la aliniament cu dimensiunile minime admise explicitate în metri în planșele 2 și 3 cu evidențierea rolului decorativ și de protecție;
- zona construibilă cu rol auxiliar în realizarea amenajărilor, circulațiilor și acceselor la construcțiile propuse; - zona lotului aflată în adâncime până la extremitatea sa posterioară cu rol principal în cadrul amenajărilor de agrement, reșe;
- în vederea protejării spațiilor verzi și plantate prezentul regulament a instaurat interdicția de construire conf art. 6 al R.L.

Se vor respecta condițiile de alocare a terenurilor conform destinației conf . lor art. 34. R.G.U..

- Construcții de locuințe - în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor.
- Construcții comerciale de interes local + servicii la parterul locuințelor - spații verzi și plantate cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2 - 5% din suprafața totală a terenului. - Construcții de sănătate, asistență de specialitate și alte unități vor fi prevăzute spații verzi și plantate în interiorul incintei, alinamente simple sau duble cu rol de protecție.
- Creșe și grădinițe de copii vor fi prevăzute spații verzi și plantate de 10 - 15 mp/copil.
- Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și înconjurate cu un gard viu de 1.20 metri înălțime.

### **Articolul 23 - Împrejmuiri**

se respecta art. 35 din R.G. - conform P.U.Z cu următoarele condiționări:

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

- a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice;

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

Se recomandă separarea terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de maxim 2.20 metri și minim 1.80 metri înălțime, din care 0.30 metri soclu opac, dublate de gard viu.

## **POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

### **Articolul 20 - Procentul de ocupare al terenului**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului să nu depășească limita superioară stabilită.

Zona functionala: LM - locuinte individuale in ZMI; Regim de construire: Insiruit; Inaltime maxima: P+I+m; P.O. T. max. admis (%): 40; C.U.T. maxim admis: 1.2; Zona functionala: LM - locuinte individuale in ZMI; Regim de construire: Cuplat; Inaltime maxima: P+I+m; P.O. T. max. admis (%): 40; C.U.T. maxim admis: 1.2; Zona functionala: LM - locuinte individuale in ZMI; Regim de construire: Izolat; Inaltime maxima: P+I+m; P.O. T. max. admis (%): 40; C.U.T. maxim admis: 1.2; Zona functionala: LM - locuinte individuale in ZMI; Regim de construire: Parcela de colt; Inaltime maxima: P+I+m; P.O. T. max. admis (%): 40; C.U.T. maxim admis: 1.2; Zona functionala: ZMI - zona mixta IS. local; Regim de construire: -; Inaltime maxima: P+I+m; P.O. T. max. admis (%): 40; C.U.T. maxim admis: 1.2;

#### 4. REGIM ACTUALIZARE:

Cererea pentru elaborare DTAC pentru locuință unifamiliala nu se încadrează la Autorizare Directă în baza RLU aferent PUZ aprobat, astfel se propune PUD.

#### Dimensiuni parcela

Terenul are forma neregulata , cu dimensiunile laturilor de :

- 53,89 m pe latura nord-estica, dinspre nr. Cad. 85229-Str. Lotru
- 25,71 m pe latura nord-vestica, dinspre nr. Cad. 84699-Domeniu privat
- 19,30 m pe latura sud-vestica, dinspre – Parcela neintabulata
- 26,21 m pe latura nord-vestica, dinspre - Parcela neintabulata
- 33,67 m pe latura sud-vestica, dinspre Str. Vidra
- 27,82 m si 24,57 m pe latura sud-estica dinspre nr. Cad. 108898

#### Vecinatati

- N-E: - nr. Cad. 85229 – Str. Lotru, Domeniu public
- N-V: - nr. Cad. 84699 – Domeniu privat
- N-V: - Parcela neintabulata
- S-E: - nr. Cad. 108898 – Str. Lotru, Domeniu public
- S-V: - Str. Vidra, Domeniu public

#### Cai de acces public:

Echiparea cu utilități existente (la mai puțin de 30m): retea canal, retea gaz, retea apa. La solicitarea Autorizație de Construire se va prezenta soluția de racordare/ branșare sau extindere la utilitățile publice (obligatoriu apă, canal).

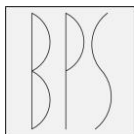
Accesul auto si pietonal principal se va face de pe strada Lotru, iar un acces pietonal secundar, se va face de pe strada Vidra.

În incintă, aleile carosabile si aleile pietonale vor fi din dale de beton.

**Clima** : este temperat-continentala, nu exista fenomene naturale deosebite.

Zona climatica, conf. STAS 10101/21-92 – “A”.

**Geologie si seismicitate** : Conform prevederilor Codului P100-1/2013 privind zonarea teritoriului, perimetrul cercetat se inscrie din punct de vedere seismic in zona “F” cu valorile



coeficientului seismic de  $K_s=0,08$ . Din punct de vedere al perioadelor de colt, acesta se caracterizeaza prin valoarea  $T_c=0,7$ sec.

### **Adâncimea de îngheț**

Conform STAS 6054 / 77 adâncimea de îngheț este de 0,80–0,90m de la nivelul terenului natural sau sistematizat.

### **Regimul de înălțime maxim admis**

- Regim de inaltime max. admis :– P+1+M

### **Relatia cu rețelele publice edilitare**

Alimentarea cu energie electrica, apa, gaze naturale, telefonie, canalizarea se face prin bransarea la rețelele existente si apropiate din zona.

### **Modul de asigurare a utilitatilor.** Se trateaza in memoriile de specialitate

#### Alimentarea cu apa potabila

Construcțiile se vor racorda la rețeaua publica de alimentare cu apa potabila a judetului (SC. Apa CTTA S.A.). Echiparea cu utilități existente (la mai puțin de 30m): rețea apa. La solicitarea Autorizație de Construire se va prezenta soluția de racordare/ branșare sau extindere la utilitățile publice (obligatoriu apă, canal).

#### Canalizarea

Construcțiile se vor racorda la rețeaua publica de canalizare menajera a judetului (SC. Apa CTTA S.A. Echiparea cu utilități existente (la mai puțin de 30m): rețea canalizare. La solicitarea Autorizație de Construire se va prezenta soluția de racordare/ branșare sau extindere la utilitățile publice (obligatoriu apă, canal).

#### Alimentarea cu energie electrica

Construcțiile se vor racorda la rețeaua publica de energie electrica a judetului (DEER).

#### Telefonie, CATV

Construcțiile se vor racorda la rețeaua existenta in zona.

#### Alimentarea cu agent termic

Alimentarea cu agent termic se realizeaza din centrale proprii.

#### Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu agent termic se realizeaza din centrala proprie, prin racordarea constructiilor existente la rețeaua publica de gaze naturale a judetului (S.C. DEL GAZ GRID S.R.L). Echiparea cu utilități existente (la mai puțin de 30m): rețea gaz.

### Gospodarie comunala

Colectarea deșeurilor menajere se face în containere sau pubele, amplasate în cadrul parcelei studiate, prin contract cu o firma de specialitate.

## CAP. 4. REGLEMENTARI URBANISTICE

### Se propune:

- Realizarea accesului auto și pietonal principal de pe strada Lotru (pe latura Nord-Estică), iar un acces pietonal secundar, de pe strada Vidra (pe latura Sud-Vestică).

- Se propune realizarea a 2 clădiri:

**Construcția C1 – Locuința unifamilială** va avea regimul de înălțime P, cu suprafața construită de 723,60 mp și suprafața desfășurată de 723,60 mp ;

**Construcția C2 – Anexa (filigorie)** va avea regimul de înălțime P și va avea o suprafață construită de 20,00 mp și suprafața desfășurată de 20,00 mp ;

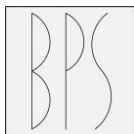
- Realizarea unei piscine cu o suprafață aproximativă de 43,25 mp.
- Realizarea de alei pietonale și auto, din dale din beton. Aleile pietonale vor avea o suprafață de 256,88 mp, iar aleea auto, va avea o suprafață de 39,29 mp, aceasta fiind amplasată între accesul auto de pe latura Nord-Estică și Garaj.
- Parcajele propuse se afla în interiorul garajului, din corpul C1.
- Racordarea unităților propuse la rețelele edilitare existente ale orașului. Echiparea cu utilități existente (la mai puțin de 30m): rețea canal, rețea gaz, rețea apă. La solicitarea Autorizație de Construire se va prezenta soluția de racordare/ branșare sau extindere la utilitățile publice (obligatoriu apă, canal).
- Realizarea de spații verzi amenajate în interiorul terenului

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

- Retragerea construcțiilor propuse față de strada Lotru este de minim 3,00 m ;
- Retragerea construcțiilor propuse față de strada Vidra este de minim 3,00 m ;
- Retragerea construcțiilor propuse față de limita laterală de N-V (nr. Cad. 84699 și Parcela neintabulată - Domenii private) este de 1,90 m pentru fațadele cu ferestre sau minim 0,60 m pentru fațadele fără ferestre ;
- Retragerea construcțiilor propuse față de limita posterioară de S-V (Parcela neintabulată-Domeniu privat) este de minim 3,00 m.

Construcția C1 – Locuința unifamilială va avea regimul de înălțime P, cu suprafața construită de 723,60 mp și suprafața desfășurată de 723,60 mp ;

Construcția C2 – Anexa (filigorie) va avea regimul de înălțime P și va avea o suprafață construită de 20,00 mp și suprafața desfășurată de 20,00 mp ;



Pe acesta parcelă s-au prevăzut alei pietonale cu suprafața de 256,88 mp, alei auto cu suprafața de 39,29 mp, piscina cu suprafața de 43,25 mp și o platforma gospodărească de 14,92 mp ;  
În cadrul parcelei se prevăd și spații verzi care vor avea o suprafața de 1.122,16 mp.

Construcția va respecta prevederile « PUZ aprobat prin HCL 108 din 31.03.2008 » și normele privind asigurarea înșuririi.

POT maxim = 40 % ; CUT maxim = 1,2

Echiparea cu utilități existente (la mai puțin de 30m): rețea canal, rețea gaz, rețea apă. La solicitarea Autorizație de Construire se va prezenta soluția de racordare/ branșare sau extindere la utilitățile publice (obligatoriu apă, canal).

Accesul auto și pietonal principal se va face de pe strada Lotru, iar un acces pietonal secundar, se va face de pe strada Vidra.

În incintă, aleile carosabile și aleile pietonale vor fi din dale de beton.

Obiectivul propus spre construire, volumetria, plastica arhitecturală și materialele de construcții folosite urmăresc o încadrare adecvată funcțiunii pe care o va avea.

Realizarea noului obiectiv se va face pe terenul existent ce nu prezintă denivelări semnificative, nefiind necesare lucrări majore de sistematizare pe verticală a terenurilor.

#### **Accesibilitatea la caile de comunicație :**

Terenul are, în momentul de față, deschidere la strada Lotru care se află în partea Nord-Estică și Sud-Estică a parcelei și strada Vidra care se află în partea Sud-Vestică a parcelei.

#### **Suprafața ocupată, limite și vecinătăți :**

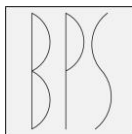
Terenul studiat are o suprafață de 2.291 mp, și se află în intravilanul Municipiului Alba Iulia, Micesti. Conform « PUZ aprobat prin HCL 108 din 31.03.2008 » se va ceda o parte din teren către Primăria Municipiului Alba Iulia, de pe latura Sud-Estică, spre strada Lotru.

Acesta are ca vecinătăți :

- N-E: - nr. Cad. 85229 – Str. Lotru, Domeniu public
- N-V: - nr. Cad. 84699 – Domeniu privat
- N-V: - Parcela neintabulată
- S-E: - nr. Cad. 108898 – Str. Lotru, Domeniu public
- S-V: - Str. Vidra, Domeniu public
- S-V: - Parcela neintabulată

#### **Suprafete de teren construite și suprafete de teren libere :**

Terenul studiat are o suprafață de 2.291 mp, și se află în intravilanul Municipiului Alba Iulia, Micesti. Terenul este liber de construcții.

**DOCUMENTE DE PROPRIETATE****Extras CF****124574**

La realizarea constructiilor propuse se vor respecta legislatia in vigoare si normele impuse prin  
« **PUZ aprobat prin HCL 108 din 31.03.2008** »

**4.2 Functionalitatea, amplasarea si conformarea spațiilor propuse**

Etapă prezentă stabilește cadrul urbanistic în care se vor poziționa ulterior construcțiile.

Perimetrul construiabil/suprafața edificabilului a fost stabilit/ă în urma respectării tuturor reglementărilor urbanistice în vigoare conform « PUZ aprobat prin HCL 108 din 31.03.2008 ».

Așadar retragerile cladirilor propuse fata de proprietatile vecine vor fi :

- N-E: - 7,00 m fata de nr. Cad. 85229 – Str. Lotru, Domeniu public
- N-V: - 3,13 m fata de nr. Cad. 84699 – Domeniu privat
- N-V: - 1,81 m fata de parcela neintabulata
- S-E: - 3,00 m fata de nr. Cad. 108898 – Str. Lotru, Domeniu public
- S-V: - 4,56 m fata de Str. Vidra, Domeniu public
- S-V: - 8,10 m fata de Parcela neintabulata

Spațiile verzi ocupa 48,98% din suprafața totală a terenului si se propun plantari de arbori si arbusti care sunt menite să ofere atât intimitate, cât să reprezinte și o zonă de buffer pentru clădirile vecine.

Aleile pietonale si auto vor fi din dale din beton. Aleile pietonale vor avea o suprafata de 256,88 mp, iar aleea auto, va avea o suprafata de 39,29 mp, aceasta fiind amplasata intre accesul auto de pe latura Nord-Estica si Garaj.

Se propune imprejmuirii pe toate laturile, cu gard metalic cu soclu, de inaltimea de 2,00 m. Accesul principal, pietonal si cel auto se vor face prin intermediul unor porti metalice pe latura Nord-Estica, iar accesul secundar pietonal, tot prin intermediul unor porti metalice, pe latura de Sud-Vest.

**4.3. Capacitatea, suprafata desfasurata****SUPRAFATA TOTALA TEREN – 2.291,00 mp**

SUPRAFATA CONSTRUITA C1 – LOCUINTA – 723,60 mp

SUPRAFATA DESFASURATA C1 – LOCUINTA – 723,60 mp

SUPRAFATA CONSTRUITA C2 – ANEXA (FILIGORIE)– 20,00 mp

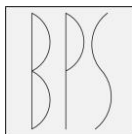
SUPRAFATA DESFASURATA C2 – ANEXA (FILIGORIE) – 20,00 mp

**SUPRAFATA CONSTRUITA TOTALA– 743,60 mp**

**SUPRAFATA DESFASURATA TOTALA – 743,60 mp**

**POT PROPUȘ 32,46 %**

**CUT PROPUȘ 0,32**



| <b>BILANT TERITORIAL</b>                   | <b>Suprafața mp</b> | <b>Procent</b> |
|--------------------------------------------|---------------------|----------------|
| TOTAL SUPRAFAȚA TEREN                      | 2.291,00            | 100,00%        |
| CLADIRI+TERASE                             | 814,50              | 35,55%         |
| ALEI PIETONALE- PAVAJ TIP DALA             | 256,88              | 11,21%         |
| ALEI AUTO- PAVAJ TIP DALA                  | 39,29               | 1,72%          |
| SPATII VERZI                               | 1.122,16            | 48,98%         |
| PISCINA                                    | 43,25               | 1,89%          |
| PLATFORMA GOSPODARIRE                      | 14,92               | 0,65%          |
|                                            |                     |                |
| <b>SUPRAFETE</b>                           |                     |                |
| TOTAL SUPRAFAȚA TEREN                      | 2.291,00            |                |
| SUPRAFATA CONSTRUITA C1 (LOCUINTA)         | 723,60              |                |
| SUPRAFATA DESFASURATA C1 (LOCUINTA)        | 723,60              |                |
| SUPRAFATA CONSTRUITA C2 ANEXA (FILIGORIE)  | 20,00               |                |
| SUPRAFATA DESFASURATA C2 ANEXA (FILIGORIE) | 20,00               |                |
|                                            |                     |                |
| <b>SUPRAFATA CONSTRUITA TOTALA</b>         | <b>743,60</b>       |                |
| <b>SUPRAFATA DESFASURATA TOTALA</b>        | <b>743,60</b>       |                |
|                                            |                     |                |
| <b>POT MAXIM</b>                           | <b>40%</b>          |                |
| <b>POT PROPUȘ</b>                          | <b>32,46%</b>       |                |
| <b>CUT MAXIM</b>                           | <b>1,2</b>          |                |
| <b>CUT PROPUȘ</b>                          | <b>0,32</b>         |                |

#### 4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

Construcțiile vor respecta prevederile din reglementările PUZ și RLU privind funcțiunea, amplasamentul în parcelă, aspect exterior, indicii maximali de ocupare și utilizare teren.

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

Clădirile propuse (C1 și C2) vor respecta și vor ține cont de toate regulile stabilite prin RLU aferent « **PUZ aprobat prin HCL 108 din 31.03.2008** »;

#### 4.6. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente:

Nu este cazul.

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

Atat accesul pietonal cât și cel auto se vor face prin racordarea la drumurile existente.

Accesul în incintă se va realiza :

- din Strada Lotru
- din Strada Vidra

Accesul principal auto și pietonal, se va face din Str. Lotru, iar accesul pietonal secundar, din Str. Vidra.

S-au propus alei pietonale, din pavaj tip dala, cu lățimi cuprinse între 0,60 (trotuar de gardă) și 3,28 m (în zona accesului principal). De asemenea s-a propus și o alee auto cu lățimea de 6,00 m, tot din pavaj tip dala, pe latura nord-estică, care face legătura între accesul în incintă și garaj.

Se vor propune 2 locuri de parcare pentru autoturisme, în interiorul garajului.  
Accesul și ieșirea din incintă se vor efectua controlat :

- pe poarta rulantă pentru accesul auto
- poarta pt. persoane

În incintă va fi propusă și o platformă gospodărească, pentru colectarea deșeurilor.

**Nota: Toate soluțiile propuse, vor ține cont de modernizările aduse actualmente de către municipalitate și își doresc integrarea acestora în cadrul contextului existent. Detalierea viitoarelor modificări care se vor realiza conform propunerilor, vor fi menționate în faza de Proiect Tehnic.**

#### **4.8. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural**

Cadrul natural va fi valorificat prin amenajarea spațiilor verzi existente și tratarea specială din punct de vedere peisagistic a spațiilor adiacente împrejuririi. Pe terenul proprietate privată – se va folosi gazon, arbori coniferi și arbuști ornamentali.

Zonele ce dobândesc o amenajare peisagistică specială contribuie la creșterea valorii estetice a arealului studiat.

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

Nu este cazul.

#### **4.10. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuării poluării (după caz)**

Se vor asigura spații verzi în concordanță cu funcțiunea și modul de ocupare al terenului.

Obiectivele propuse nu sunt generatoare de noxe și nu aduc niciun prejudiciu mediului.

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

Conform « **PUZ aprobat prin HCL 108 din 31.03.2008** ».

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

Spațiile verzi ce sunt incluse în suprafața parcelei studiate, se vor reabilita și amenaja integral, iar unele dintre acestea vor fi tratate special din punct de vedere peisagistic – se va folosi gazon, arbori coniferi, arbuști ornamentali (conform planșa U06\_Ilustrare urbanistică).

După terminarea lucrărilor de santier terenul liber se va aduce la calitatea inițială de sol fertil prin transportarea deșeurilor de santier la o zonă de depozitare autorizată și împrăștierea pe zonă verde a stratului de sol fertil decapat și pastrat în timpul execuției.

Deșeurile se vor colecta și se vor gestiona conform normelor sanitare pentru protecția mediului.

Acestea vor fi transportate pe bază de contract de către firmele prestatoare de servicii în domeniu.

#### 4.13. Profiluri transversale caracteristice

Atat accesele pietonale cat si cel auto se vor face prin racordarea la drumurile existente.

Accesul in incinta se va realiza :

- din Strada Lotru
- din Strada Vidra

Accesul principal auto si pietonal, se va face din Str. Lotru, iar accesul pietonal secundar, din Str. Vidra.

S-au propus alei pietonale, din pavaj tip dala, cu latimi cuprinse intre 0,60 (trotuar de garda) si 3,28 m (in zona accesului principal). De asemenea s-a propus si o alee auto cu latimea de 6,00 m, tot din pavaj tip dala, pe latura nord-estica, care face legatura intre accesul in incinta si garaj.

#### 4.14. Lucrari necesare de sistematizare verticala

Nu sunt necesare lucrari semnificative pentru nivelarea terenului.

Se pastreaza suprafata de teren cat mai aproape de calitatea naturala, urmand ca pentru respectarea normelor si prevederilor in vigoare sa fie realizate toate lucrarile de sistematizare verticala cu aplicabilitate locala.

Pamantul rezultat din sapaturi va fi imprastiat pe restul suprafetei de teren pentru egalizare. Iar surplusul de pamant ce nu va putea fi nici imprastiat, va fi evacuat si depozitat in locuri special amenajate.

#### 4.15. Regimul de construire (alinieea si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare a terenurilor)

Perimetrul constructibil/suprafata edificabilului a fost stabilită în urma respectării tuturor reglementărilor urbanistice în vigoare conform « PUZ aprobat prin HCL 108 din 31.03.2008 ».

Așadar retragerile cladirilor propuse fata de proprietatile vecine vor fi :

- N-E: - 7,00 m fata de nr. Cad. 85229 – Str. Lotru, Domeniu public
- N-V: - 3,13 m fata de nr. Cad. 84699 – Domeniu privat
- N-V: - 1,81 m fata de parcela neintabulata
- S-E: - 3,00 m fata de nr. Cad. 108898 – Str. Lotru, Domeniu public
- S-V: - 4,56 m fata de Str. Vidra, Domeniu public
- S-V: - 8,10 m fata de Parcela neintabulata

##### Corp C1 – Locuinta unifamiliala

Regim de inaltime maxim P

Inaltimea maxima - +5,30 m fata de cota 0,00

Cota +\_ 0,00 a constructiilor se stabileste de la 15 cm, pana la 75 cm deasupra terenului sistematizat, in functie de zone. (Conform U.06 Ilustrare urbanistica)

##### Corp C2 – Anexa (filigorie)

Regim de inaltime maxim P

inaltimea maxima - +4,35 m fata de cota 0,00

Cota +\_ 0,00 a constructiilor se stabileste cu 15 cm deasupra terenului sistematizat

Spațiile verzi ocupa 48,98% din suprafata totală a terenului si se propun plantari de arbori si arbusti care sunt menite să ofere atât intimitate, cât să reprezinte și o zonă de buffer pentru clădirile vecine.

Aleile pietonale si auto vor fi din dale din beton. Aleile pietonale vor avea o suprafata de 256,88 mp, iar aleea auto, va avea o suprafata de 39,29 mp, aceasta fiind amplasata intre accesul auto de pe latura Nord-Estica si Garaj.

Se propune împrejmuirii pe toate laturile, cu gard metalic cu soclu, de înălțimea de 2,00 m. Accesul principal, pietonal și cel auto se vor face prin intermediul unor porți metalice pe latura Nord-Estică, iar accesul secundar pietonal, tot prin intermediul unor porți metalice, pe latura de Sud-Vest.

POT propus = 32,46%

#### 4.16. Coeficientul de utilizare a terenurilor

CUT propus = 0,32

#### 4.17. Asigurarea utilitatilor (surse, rețele, racorduri)

Echiparea cu utilități existente (la mai puțin de 30m): rețea canal, rețea gaz, rețea apă. La solicitarea Autorizație de Construire se va prezenta soluția de racordare/ bransare sau extindere la utilitățile publice (obligatoriu apă, canal).

Alimentarea cu energie electrică, apă, gaze naturale, telefonie, canalizarea se face prin bransarea la rețelele existente și apropiate din zonă.

Se va asigura racordarea construcțiilor la rețeaua publică de alimentare cu apă potabilă a județului (SC. Apa CTTA S.A.). Alimentarea cu apă rece se va realiza din rețeaua de apă existentă în zonă, prin execuția unui bransament.

Se va asigura racordarea construcțiilor la rețeaua publică de canalizare menajeră a județului (SC. Apa CTTA S.A.). Se va realiza racordul la rețeaua de canalizare existentă.

Se va asigura racordarea construcțiilor la rețeaua publică de energie electrică a județului (SDEE Distribuție).

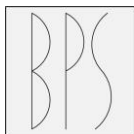
Alimentarea cu agent termic se realizează din centrala proprie, prin racordarea construcțiilor la rețeaua publică de gaze naturale a județului (S.C. DEL GAZ GRID S.R.L.).

Colectarea deșeurilor menajere se face în containere sau pubele, amplasate în cadrul parcelei studiate, prin contract cu o firmă de specialitate.

Construcțiile propuse se vor bransa la rețelele existente sau extinse pe cheltuiela investitorului, conform avizelor beneficiarilor de rețele. Remedierea eventualelor degradări ale rețelelor stradale datorate execuției se vor suporta de către investitor.

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

| <b>BILANT TERITORIAL</b>                   | <b>Suprafața mp</b> | <b>Procent</b> |
|--------------------------------------------|---------------------|----------------|
| TOTAL SUPRAFAȚA TEREN                      | 2.291,00            | 100,00%        |
| CLADIRI+TERASE                             | 814,50              | 35,55%         |
| ALEI PIETONALE- PAVAJ TIP DALA             | 256,88              | 11,21%         |
| ALEI AUTO- PAVAJ TIP DALA                  | 39,29               | 1,72%          |
| SPATII VERZI                               | 1.122,16            | 48,98%         |
| PISCINA                                    | 43,25               | 1,89%          |
| PLATFORMA GOSPODARIRE                      | 14,92               | 0,65%          |
|                                            |                     |                |
| <b>SUPRAFETE</b>                           |                     |                |
| TOTAL SUPRAFAȚA TEREN                      | 2.291,00            |                |
| SUPRAFATA CONSTRUITA C1 (LOCUINTA)         | 723,60              |                |
| SUPRAFATA DESFASURATA C1 (LOCUINTA)        | 723,60              |                |
| SUPRAFATA CONSTRUITA C2 ANEXA (FILIGORIE)  | 20,00               |                |
| SUPRAFATA DESFASURATA C2 ANEXA (FILIGORIE) | 20,00               |                |



|                                     |               |  |
|-------------------------------------|---------------|--|
|                                     |               |  |
| <b>SUPRAFATA CONSTRUITA TOTALA</b>  | <b>743,60</b> |  |
| <b>SUPRAFATA DESFASURATA TOTALA</b> | <b>743,60</b> |  |
|                                     |               |  |
| <b>POT MAXIM</b>                    | <b>40%</b>    |  |
| <b>POT PROPOS</b>                   | <b>32,46%</b> |  |
| <b>CUT MAXIM</b>                    | <b>1,2</b>    |  |
| <b>CUT PROPOS</b>                   | <b>0,32</b>   |  |

**Cap. 5.CONCLUZII**

- prezentul PUD releva compatibilitatea functiunii propuse cu zona
- Respecta indicatorii urbanistici ai zonei
  - POT = 32,46 %
  - CUT = 0,32
- Regimul de inaltime pentru unitatile propuse va fi:
  - C1 (Locuinta unifamiliala) – P cu inaltimea maxima de 5,30 m.
  - C2 (Filigorie) – P cu inaltimea maxima de 4,35 m.

**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”.

Sef proiect:  
Arh. Ioan Strajan

Intocmit  
Arh. Vlad Strajan  
Arh.Stag. Claudia Fleser