



**MIREA IULIAN ILIE**

Birou Individual de Arhitectura  
Alba Iulia, str. Nazareth IIII, nr. 59, jud. Alba,  
CIF 20883470;  
cont: RO43 BTRL RONC RT02 0675 3801, BT Ag. Moșilor, Alba Iulia;  
Tel. 0723673130; e-mail [mirea\\_iulian@yahoo.com](mailto:mirea_iulian@yahoo.com);

---

## **PROIECT NR. 300/2026**

# **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

**ELABORARE DTAC PENTRU LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ ȘI  
REFACERE ÎMPREJMUIRE LA STRADĂ VALEA ARAMEI  
Mun. Alba Iulia, str. Valea Argintului, nr. 16, jud. Alba**

**BENEFICIARI: TAT GABRIEL RADU și TAT DELIA-CĂTĂLINA**

**PROIECTANT: MIREA IULIAN ILIE – BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ**

**Data: FEBRUARIE 2026**



## MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura  
Alba Iulia, str. Nazareth IIII, nr. 59, jud. Alba,  
CIF 20883470;  
cont: RO43 BTRL RONC RT02 0675 3801, BT Ag. Moșilor, Alba Iulia;  
Tel. 0723673130; e-mail [mirea\\_iulian@yahoo.com](mailto:mirea_iulian@yahoo.com);

# BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE

## A PIESE SCRISE

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

## B PIESE DESENATE

0. ÎNCADRARE ÎN ZONA 1:5 000, 1:5 000
1. SITUAȚIA EXISTENTĂ 1: 200
- 1.1. SITUAȚIA EXISTENTĂ conf. PUZ aprobat cu HCL 185/27.04.2021 1: 200
2. REGLEMENTĂRI URBANISTICE 1:200
3. REGLEMENTĂRI EDILITARE 1:200
4. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA 1:200
5. REPREZENTARE VOLUMETRICĂ

### Se anexeaza:

- CERTIFICAT URBANISM
- DOCUMENTAȚIE TOPOGRAFICĂ
- EXTRAS CF.



ÎNTOCMIT  
arh. MIREA IULIAN



## MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura  
Alba Iulia, str. Nazareth IIII, nr. 59, jud. Alba,  
CIF 20883470;  
cont: RO43 BTRL RONC RT02 0675 3801, BT Ag. Moșilor, Alba Iulia;  
Tel. 0723673130; e-mail [mirea\\_iulian@yahoo.com](mailto:mirea_iulian@yahoo.com);

# MEMORIU JUSTIFICATIV

## 1. INTRODUCERE

### 1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

- Denumire proiect: **ELABORARE DTAC PENTRU LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ ȘI REFACERE ÎMPREJMUIRE LA STRADA VALEA ARAMEI**
- Adresa obiectiv: **Mun. Alba Iulia, str. Valea Argintului, nr. 16, Jud. Alba**
- Proiect numar: **300/2026**
- Beneficiari: **TAT GABRIEL RADU și TAT DELIA-CĂTĂLINA**
- Proiectant: **MIREA IULIAN ILIE – BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ**
- Data elaborarii: **FEBRUARIE 2026**

### 1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

Prin tema de proiectare întocmită de catre beneficiar, se dorește construirea unei locuințe individuale cu regim de înălțime P, precum și refacerea împrejurii terenului la strada Valea Aramei. Se vor studia amplasarea și realizarea obiectivelor în conformitate cu reglementările aferente PUG Mun. Alba Iulia, privind aliniamentele laterale, față și spate și a indicatorilor de urbanism POT și CUT.

Terenul pe care se dorește construirea obiectivelor propuse se află în proprietatea persoanelor fizice: **TAT GABRIEL-RADU, și soția TAT DELIA-CĂTĂLINA, C.F. nr. 107314, nr. cadastral 107314, S parcela = 1100.00 mp**, și se afla în intravilanul mun. Alba Iulia, str. Valea Argintului, nr. 16.

## NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA INVESTIȚIEI

Oportunitatea întocmirii acestui Plan Urbanistic de Detaliu a fost determinată de intenția beneficiarului de a construi o locuință individuală pe lotul studiat în actualul PUD și de necesitatea studierii și reglementării posibilităților de amplasare a acesteia în teren. Regimul de înălțime propus pentru locuința individuală este P, iar suprafața construită totală este de 151.81 mp.

Se vor studia accese, circulații în incinte, parcări, aliniamente laterale, etc  
P.U.D. va elabora un regulament urbanistic care va fi respectat la elaborarea DTAC.

## 2. ÎNCADRARE ÎN ZONA:

### 2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚIILE DEJA ELABORATE:

Alba Iulia, str. Valea Argintului, nr. 16, jud. Alba

Conform datelor preluate din PUG și CU, suprafața parcelei este 1100,00 mp și se află în intravilan, în **UTR – L3A, subzona locuințelor individuale și semicolective cu P, P+1 și P+1+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat, situate în afara ariilor protejate.**

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

Conform datelor preluate din documentația topografică, terenul în suprafață de 1100,00 mp este situat la intersecția străzilor Valea Argintului, cu str. Valea Aramei. Stradă din care se



## MIREIA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura  
Alba Iulia, str. Nazareth IIII, nr. 59, jud. Alba,  
CIF 20883470;  
cont: RO43 BTRL RONC RT02 0675 3801, BT Ag. Moșilor, Alba Iulia;  
Tel. 0723673130; e-mail [mireia\\_iulian@yahoo.com](mailto:mireia_iulian@yahoo.com);

propune accesul este strada Valea Aramei care are un profil existent variabil între 4,89 m și 5,87 m (drum de pământ - pietruit), iar propus prin PUZ aprobat cu HCL, 185/27.04.2021, profilul va fi de 8.00 m, (carosabil auto 6,00 m și două trotuare de 1,00 m, pe ambele părți).

Terenul studiat are cat. de folosință: arabil (1100,00 mp), cu front la doua străzi, la str. Valea Aramei de 40,50 m și str. Valea Argintului de 29,00 m și o adâncime a lotului de 38,53 m, împrejmuit pe latura sudică și estică cu gard de beton, iar pe celelalte două laturi cu gard din plasă, **se propune desființarea împrejuririi de pe latura estică (gard din beton) și refacerea acestuia pe limita propusă după dezvoltarea profilului străzii (8,00 m) Valea Aramei** conf. Plansa nr. 2 - Reglementări Urbanistice.

Retele edilitare existente în zonă:

- Energie electrică
- Rețea gaz metan în faza de proiectare-execuție
- Rețea apă potabilă și canalizare

### 2.2 CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII ELABORATE CONCOMITENT CU PUD

- În zona au mai fost documentații de urbanism finalizate: PUZ - MODERNIZARE STRĂZI ÎN ZONA DE NORD A MUNICIPIULUI ALBA IULIA (MICEȘTI-BĂRĂBANȚ)- REGLEMENTARE URBANISTICĂ TRAMĂ STRADALĂ: LOT1, LOT2, LOT3 - PUZ aprobat cu HCL nr. 185, din 27/04/2021.

## 3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

### a) AMPLASAMENT:

Intravilan, Alba Iulia, str. Valea Argintului, nr. 16, jud. Alba.

### 3.1 ACCESIBILITATEA LA CĂILE DE COMUNICAȚIE:

Accesul se va face din str. Valea Aramei, stradă de acces existentă, care are un profil existent variabil între 4,89 m și 5,87 m (drum de pământ - pietruit), iar propus prin PUZ aprobat cu HCL 185/27.04.2021, profilul va fi de 8.00 m, (carosabil auto 6,00 m și două trotuare de 1,00 m pe ambele părți).

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

### 3.2 SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE ȘI ÎNVECINĂȚI:

Terenul studiat este liber de construcții și are o formă neregulată.

S teren liber = 1100.00 mp, (categorie de folosință: arabil)

Pe teren nu există construcții.

Teren identificat prin CF 107314 (teren de formă neregulată):

- limita proprietate nord – proprietate privată nr. parcela 599/5
- limita proprietate est – Domeniul Public – str. Valea Aramei
- limita proprietate sud – Domeniul Public – str. Valea Argintului (CF 120715),
- limita proprietate vest – proprietate privată (CF 107315)

### 3.3 SUPRAFEȚE DE TEREN CONSTRUITE/LIBERE:

Suprafață liberă = 1100.00 mp.



## MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura  
Alba Iulia, str. Nazareth IIII, nr. 59, jud. Alba,  
CIF 20883470;  
cont: RO43 BTRL RONC RT02 0675 3801, BT Ag. Moșilor, Alba Iulia;  
Tel. 0723673130; e-mail [mirea\\_iulian@yahoo.com](mailto:mirea_iulian@yahoo.com);

### 3.4 CARACTERUL ZONEI, ASPECT ARHITECTURAL URBANISTIC:

**UTR L3A - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI SEMICOLECTIVE CU P, P+1 ȘI P+1+M NIVELURI, ÎN REGIM DE CONSTRUIRE ÎNȘIRUIT, CUPLAT ȘI IZOLAT, SITUATE ÎN AFARA ARIILOR PROTEJATE.**

Zona este caracterizată prin existența următoarelor funcțiuni: **Locuințe individuale** care se află în zona de protecție a fermei (conform studiu de impact) existente în vecinătate.

### 3.5 DESTINAȚIA CLADIRILOR:

În zonă = locuințe individuale și anexe aferente.

### 3.6. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR CU PRECIZAREA SUPRAFEȚELOR OCUPATE:

În zona:

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

Parcela studiată:

**CF 107314, NR. TOP 107314, S parcelă = 1100.00 mp**, se află în intravilanul Mun. Alba Iulia, str. Valea Argintului, nr. 16.

Folosința actuală a terenului studiat: arabil.

### 3.7. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDIȚIILE DE FUNDARE:

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

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

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

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

### 3.8. ACCIDENTE DE TEREN (BECIURI HRUBE ȘI UMLUTURI) CU PRECIZAREA POZIȚIEI ACESTORA:

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

### 3.9. ADÂNCIMEA APEI SUBTERANE:

Principalul curs de apă din zonă este râul Mureș care împreună cu râurile Sebeș și Ampoi drenează toate apele din regiune prin intermediul principalilor afluenți permanenți sau semipermanenți (torențiali).



## MIREIA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura  
Alba Iulia, str. Nazareth IIII, nr. 59, jud. Alba,  
CIF 20883470;  
cont: RO43 BTRL RONC RT02 0675 3801, BT Ag. Moșilor, Alba Iulia;  
Tel. 0723673130; e-mail [mireia\\_iulian@yahoo.com](mailto:mireia_iulian@yahoo.com);

Apa subterană sub formă de panză freatică captivă poate fi interceptată în aluviunile detritice grosiere la adâncime variabilă de la -10,00 m, la -15,00 m, în funcție de configurația reliefului subteran al fundamentului terțiar.

### 3.10. PARAMETRII SEISMICI:

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

### 3.11. ANALIZA FRONTULUI CONSTRUIT:

În zonă = locuințe individuale și anexe aferente.

Construcții de locuit (locuințe individuale) așezate nestructurat pe anumite fronturi.

### 3.12. ECHIPARE EXISTENTĂ:

În zonă există toate rețelele edilitare:

- Rețea de energie electrică
- Rețea gaz în faza de proiectare executare
- Rețea apă potabilă și canalizare

## 4. REGLEMENTĂRI

### 4.1. OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMĂ:

Pe terenul liber de construcții, beneficiarul intenționează să edifice o locuință individuală cu regim de înălțime P. Scopul principal al prezentului PUD este stabilirea reglementărilor privind amplasarea construcției pe teren, în raport cu limitele laterale, limita din spate și aliniamentul la stradă.

#### Imobilul propus pe lot (CF 107314) va avea:

- a. dimensiuni maxime de 15,65 m x 9,70 m
- b. regim de înălțime: P
- c. Structura propusă a construcției este alcătuită din fundații continue din beton simplu monolit, elevații din beton armat cu grosime de 25 cm, planșee de beton armat peste umpluturi și peste parter, zidărie portantă din BCA cu grosimea de 25 cm, confiată cu sâmburi de beton armat, în conlucrare cu centuri din beton armat turnat monolit, compartimentări din BCA, peste parter șarpantă din lemn ignifugat și antiseptizat, învelitoare din țiglă de beton, culoare gri antracit.

#### Împrejmuirea propusă:

Terenul este împrejmuit pe latura sudică și estică cu gard de beton, iar pe celelalte două laturi cu gard din plasă, **se propune desființarea împrejurii de pe latura estică (gard din beton) și refacerea acestuia pe limita propusă după dezvoltarea profilului strazii (8,00 m) Valea Aramei** conf. Plansa nr. 2 - Reglementări Urbanistice. **Împrejmuirea propusă la stradă va fi cu soclu și stâlpi din beton cu închideri panouri metalice fier forjat și va avea lungimea = 40,93 m; H soclu = 60 cm; Hmax. = 180 cm.**

### 4.2, FUNCȚIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR

#### CONFORM P.U.G. MUN. ALBA IULIA

UTR pentru zona studiată este **L3A - SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI SEMICOLECTIVE CU P, P+1 ȘI P+1+M NIVELURI ÎN REGIM DE CONSTRUIRE ÎNȘIRUIT, CUPLAT ȘI IZOLAT, SITUATE ÎN AFARA ARIILOR PROTEJATE (1100,00 mp)**



## MIREIA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura  
Alba Iulia, str. Nazareth IIII, nr. 59, jud. Alba,  
CIF 20883470;  
cont: RO43 BTRL RONC RT02 0675 3801, BT Ag. Moșilor, Alba Iulia;  
Tel. 0723673130; e-mail [mireia\\_iulian@yahoo.com](mailto:mireia_iulian@yahoo.com);

### • funcțiuni principale:

- locuințe individuale și semicolective cu maxim P+1+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat.
- anexe gospodărești – bucătărie de vara, garaje, sere, piscine, chioșcuri de grădină, pergole.

### • funcțiuni complementare:

- se admite mansardarea clădirilor existente și construirea unor noi clădiri cu mansardă numai cu respectarea pantelor acoperisului de 30-40°; la locuințele existente suprafața utilă de planșeu a mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- se admit spații comerciale și servicii la parterul locuințelor situate în intersecții de străzi, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp. ADC, să aibă o raza de servire de 250 metri, să nu aibă program peste ora 22.00 și să nu genereze transporturi grele;
- pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de stabilizare a terenului și a condițiilor de realizare a construcțiilor, infrastructurii, amenajărilor și plantațiilor.

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

- locuințe individuale și semicolective cu P, P+1 și P+1+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat

- **P.O.T.** max = 40 % - pentru locuire
- **C.U.T.** max = 1.2 mp. ADC/mp. teren
- **H** max = P+1+M (9 m la cornișă de la cota terenului)

### Amplasarea față de aliniament:

Locuința individuală propusă pe lotul cu nr CF 107314 se va amplasa retras față de aliniament - limita de proprietate strada Valea Argintului (Sud) și Valea Aramei (Est), cu min. **3.00 m**, conf. PUZ - MODERNIZARE STRĂZI ÎN ZONA DE NORD A MUNICIPIULUI ALBA IULIA (MICEȘTI-BĂRĂBANȚ) - REGLEMENTARE URBANISTICĂ TRAMĂ STRADALĂ: LOT1, LOT2, LOT3, aprobat cu HCL. nr. 185 din 27/04/2021.

### Retragerile obiectivelor față de limitele laterale și posterioara, a parcelei.

#### Suprafața edificabilă propusă pe lotul cu nr CF 107314

- față de limita de proprietate către **Nord** (prop, privată nr. parcelă 599/5) retragere posterioară cu minim **3.00 m**.
- față de limita de proprietate către **Vest** (CF 107315) retragere laterală cu **minim 3.00 m**.

### Construcția propusă se va amplasa:

- față de limita de proprietate către **Nord** (prop, privată nr. parcelă 599/5) la **6.00 m**.
- față de limita de proprietate către **Vest** (CF 107315) la **7.95 m**.
- față de limita de proprietate către **Est** (str. Valea Aramei) la **5.00 m**.
- față de limita de proprietate către **Sud** (str. Valea Argintului) la **19.52 m**.

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

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



## MIREIA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura  
Alba Iulia, str. Nazareth IIII, nr. 59, jud. Alba,  
CIF 20883470;  
cont: RO43 BTRL RONC RT02 0675 3801, BT Ag. Moșilor, Alba Iulia;  
Tel. 0723673130; e-mail [mireia\\_iulian@yahoo.com](mailto:mireia_iulian@yahoo.com);

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

### 4.3. CAPACITATE, SUPRAFAȚĂ DESFAȘURATĂ

C.F. = 107314 UAT Alba Iulia  
Stere = 1100 m<sup>2</sup> - teren arabil

Stere pentru modernizare străzi = 132,60 m<sup>2</sup>  
Stere pentru construire = 967,40 m<sup>2</sup>

### CONSTRUIRE - LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ - P

Funcțiunea: Locuire

S construită = 151,81 m<sup>2</sup>  
S desfasurată = 151,81m<sup>2</sup>  
S utilă = 112,83m<sup>2</sup>

Regim de înălțime - **Parter**

±0.00 = 276.650 (cotă absolută)  
CTS = -0,15(276.500)\_-0,75(275.900)  
CTN = -0,20(276.450)\_-0,80(275.850)  
H coamă = +5,80 m (282.450)  
H streășină = +3,15 m (279.800)

S alei pietonale = 100,76 m<sup>2</sup>  
S platforme auto = 65,10 m<sup>2</sup>  
S zone verzi = 630,75 m<sup>2</sup>  
Grad de mineralizare = 30.53%

**POT= 15,69% < max. 40%**

**CUT= 0,156 < max. 0,4**

### 4.4 PRINCIPII DE COMPOZIȚIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI (DISTANȚE FAȚĂ DE CONSTRUCȚIILE EXISTENTE, ACESE PIETONALE ȘI AUTO, ACESE PENTRU UTILAJELE DE STINGERE A INCENDIILOR, ETC)

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

- limbajul arhitectural va fi contemporan, cu cromatică deschisă și accente în culori nesaturate.
  - se vor utiliza finisaje de calitate
  - construcțiile anexe vizibile din spațiul public vor fi tratate arhitectural în aceeași manieră precum construcțiile principale și se vor integra compozițional în ansamblu.
- Pe parcelele vecine loturilor studiate există construcții.



#### **Accesul:**

Accesul la imobil, se va realiza din str. Valea Argintului doar pietonal, iar din str. Valea Aramei atât pietonal, cât și auto, prin intermediul platformelor și aleilor propuse, conform Planșei nr. 2 – *Reglementări Urbanistice*.

#### **4.5. INTEGRAREA ȘI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCȚII ȘI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE MENȚINUTE**

Locuința nou propusa se va integra în caracterul general al zonei. În zona reglementată ca și rezidențială, cu locuințe preponderent individuale, în regim de construire izolat, fondul construit este redus și de asemenea caracterizat printr-un limbaj arhitectural specific programului. Locuința propusă va prezenta un limbaj arhitectural clasic cu finisaje de calitate și volumetrie simplă.

#### **4.6. PRINCIPII DE INTERVENȚIE ASUPRA CLĂDIRILOR EXISTENTE**

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

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

Accesul pietonal se va realiza direct din strada Valea Argintului, cât și din str. Valea Aramei, iar cel carosabil se va asigura direct din strada Valea Aramei. Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei în afara circulațiilor publice. Suprafața platformelor, aleilor auto este de 65,10 mp și pietonale de 100,76 mp. Se va amenaja un loc de parcare în incintă conf. Plansa nr. 2 - Reglementări Urbanistice.

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

Terenul pe care se va amplasa locuința individuală nu este plan, iar cadrul natural nu este unul deosebit. Se vor amenaja alei și platforme în incinta cu acces din strada Valea Argintului doar pietonal, iar din str. Valea Aramei, atât pietonal, cât și auto.

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

Asupra imobilului studiat este instituit un regim urbanistic special: **ZONĂ DE PROTECȚIE FERMĂ, CONFORM PUG Alba Iulia aprobat cu HCL. 158/2014. Prin STUDIU EVALUARE A RISCULUI ȘI IMPACT ASUPRA STĂRII DE SĂNĂTATE A POPULAȚIEI** elaborat de Centrul de Mediu și Sănătate Cluj Napoca, în zona de protecție sanitară realizarea de locuințe individuale (autorizarea acestora) este permisă condiționat de acordul notarial al proprietarului privind asumarea prezenței fermei de vite și a unui eventual disconfort cauzat de miros.

În acest sens beneficiarul a prezentat o declarație notarială atașată prezentei documentații.

Este propus pentru dezvoltare str. Valea Aramei/str. Valea Argintului o suprafață de 132,60 mp din terenul studiat în favoarea domeniului public al mun. Alba Iulia, conf. Planșei nr. 2 – Reglementări Urbanistice.



## MIREIA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura  
Alba Iulia, str. Nazareth IIII, nr. 59, jud. Alba,  
CIF 20883470;  
cont: RO43 BTRL RONC RT02 0675 3801, BT Ag. Moșilor, Alba Iulia;  
Tel. 0723673130; e-mail [mireia\\_iulian@yahoo.com](mailto:mireia_iulian@yahoo.com);

### 4.10 SOLUȚII PENTRU REABILITARE ECOLOGICĂ ȘI DIMENSIONAREA POLUĂRII

Activitățile propuse a se desfășura, nu sunt producătoare de substanțe poluante. Deșeurile menajere se vor depozita pe o platformă special amenajată, conform normelor în vigoare și se vor îndepărta periodic, în baza unui contract de servicii de salubritate cu o firmă abilitată în domeniu.

Suprafața spațiilor verzi în incintă amenajate peisager/grădini reziliante, va fi de 630.75 mp, din totalul terenului (CF 107314) de 1100.00 mp.

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

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

### 4.11 PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE ÎN VECINĂTATEA AMPLASAMENTULUI

Nu este cazul.

### 4.12 SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ȘI DEZVOLTAREA SPAȚIILOR VERZI

Suprafața spațiilor verzi în incinta amenajate peisager/grădini reziliante, va fi de 630,75 mp din totalul terenului (CF 107314) de 1100.00 mp

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

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

### 4.13 PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Se propune modificarea profilului stradal al străzi Valea Argintului, cât și al străzi Valea Aramei, conf. PUZ aprobat cu HCL 185/27.04.2021, profilul prezentat în partea desenată va fi de 8.00 m, pentru ambele străzi (carosabil auto 6,00 m și două trotuare de 1,00 m pe ambele părți), la strada Valea Aramei **se propune desființarea împrejmuirii existente - latura estică (gard din beton) și refacerea acestuia pe limita propusă după dezvoltarea profilului străzii (8,00 m) Valea Aramei** conf. Planșa nr. 2 - Reglementări urbanistice.

### 4.14 LUCRĂRI NECESARE DE SISTEMATIZARE VERTICALĂ

#### - SISTEMATIZARE:

**Sistematizare verticală a imobilului de locuințe colective propus:**

- Cota  $\pm 0.00$  a obiectivului va fi considerată cota +0.00, cota față de CTS-ul propus, respectiv +0.15/0,75 față de CTS.
- Se va proceda la o sistematizare locală pentru amenajarea platformelor dalate.
- Apele pluviale se vor scurge de pe platforme pe spațiu verde.

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



## MIREIA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura  
Alba Iulia, str. Nazareth IIII, nr. 59, jud. Alba,  
CIF 20883470;  
cont: RO43 BTRL RONC RT02 0675 3801, BT Ag. Moșilor, Alba Iulia;  
Tel. 0723673130; e-mail [mireia\\_iulian@yahoo.com](mailto:mireia_iulian@yahoo.com);

Obiectivul propus va fi construit in regim de construire izolat, cu regim de înălțime propus  
**P si H max. +5,80 m coama, și +3.15 m la streșină.**

**CTS = -0.15 (276.500)\_ -0.75 (275.900), CTN = -0.20 (276.450)\_ -0.80 (275.850),**

**Cota = ±0.00 = 276.650.**

### ALINIAREA CONSTRUCȚIILOR:

#### Amplasarea față de aliniament:

**Construcția propusă pe lotul studiat** se va amplasa retrasă față de aliniament - limita de proprietate stradă Valea Argintului (Sud) și Valea Aramei (Est), cu min. **3.00 m**, conf. PUZ - MODERNIZARE STRĂZI ÎN ZONA DE NORD A MUNICIPIULUI ALBA IULIA (MICEȘTI-BĂRĂBANȚ) - REGLEMENTARE URBANISTICĂ TRAMĂ STRADALĂ: LOT1, LOT2, LOT3, aprobat cu HCL 185 din 27/04/2021.

#### Retragerile obiectivelor față de limitele laterale și posterioară a parcelei.

#### Construcția propusă se va amplasa:

- față de limita de proprietate către **Nord** (prop. privată nr. parcelă 599/5) la **6.00 m**.
- față de limita de proprietate către **Vest** (CF 107315) la **7.95 m**.
- față de limita de proprietate către **Est** (str. Valea Aramei) la **5.00 m**.
- față de limita de proprietate către **Sud** (str. Valea Argintului) la **19.52 m**.

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

#### Pentru locuință individuală propusă pe lotul identificat prin CF 107314 (nr. 16):

**POT rezultat = 15,69 %, POT max. adm. = 40%**

### 4.16 COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENURILOR

**Pentru locuință individuală propusă pe lotul identificat prin CF 107314 (nr. 16):**

**CUT rezultat = 0.156, CUT max. adm = 0,4 (pentru P)**

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

Conform Certificatului de Urbanism limita maximă a C.U.T. este de **1,2**

### 4.17 ASIGURAREA UTILITĂȚILOR (SURSE, REȚELE, RACORDURI)

Construcția va funcționa cu următoarele utilități:

1. Energie electrică de la rețeaua stradală existentă.
2. Apa potabilă de la rețeaua existentă.
3. Încălzirea centralizată cu gaz – rețeaua de gaz este în faza de proiectare/ executare.
4. Canalizarea se va rezolva cu branșament la rețeaua existentă.



## MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura  
Alba Iulia, str. Nazareth IIII, nr. 59, jud. Alba,  
CIF 20883470;  
cont: RO43 BTRL RONC RT02 0675 3801, BT Ag. Moșilor, Alba Iulia;  
Tel. 0723673130; e-mail [mirea\\_iulian@yahoo.com](mailto:mirea_iulian@yahoo.com);

### 4.18 BILANȚ TERITORIAL:

nr. crt.	DENUMIREA SUPRAFETELOR	UM (mp)	%
1	Total suprafață studiată, din care:	1100.00	100
2	Suprafață propusă pentru dezvoltare stradă	132.60	10.72
3	Suprafață construită	151.81	15.45
4	Suprafață desfașurată	151.81	-
5	Suprafață alei și platforme auto în incintă	65.10	5.91
6	Suprafață alei pietonale în incintă	100.76	8.17
7	Suprafață zone verzi	630.75	62.01
8	P.O.T. rezultat	15.69%	-
9	C.U.T. rezultat	0.156	-
10	P.O.T. max. adm.	40.00%	-
11	C.U.T. max. adm.	1.2	-

## 5. CONCLUZII

Obiectivul propus spre realizare este:

Construirea unei locuințe individuale pe lotul studiat în actualul PUD și de necesitatea studierii și reglementării posibilităților de amplasare a acestuia în teren. Regimul de înălțime propus pentru locuință este P, iar suprafața construită totală este de 151.81 mp, studierea aleilor, a platformelor, aliniamentelor laterale, față și spate și a POT și CUT.

Construcția nou propusă va fi realizată pe o structură alcătuită din fundații continue din beton simplu monolit, elevații din beton armat cu grosime de 25 cm, planșee de beton armat peste umpluturi și peste parter, zidărie portantă din BCA cu grosimea de 25 cm, confinată cu sămburi de beton armat, în conclucrare cu centuri din beton armat turnat monolit, compartimentări din BCA, peste parter șarpantă din lemn ignifugat și antisepțizat, invelitoare din țiglă de beton, culoare gri antracit.

Respecta prevederile Cod Civil privind vizibilitatea la parcelele învecinate și pluvialele în incinta

Nu constituie factor poluant.



Întocmit:

ARH. IULIAN MIREA



## MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura  
Alba Iulia, str. Nazareth IIII, nr. 59, jud. Alba,  
CIF 20883470;  
cont: RO43 BTRL RONC RT02 0675 3801, BT Ag. Moșilor, Alba Iulia;  
Tel. 0723673130; e-mail [mirea\\_iulian@yahoo.com](mailto:mirea_iulian@yahoo.com);

---

### Tema de proiectare

**Beneficiari: TAT GABRIEL RADU și TAT DELIA-CĂTĂLINA**

Obiectivul propus spre realizare este:

Construirea unei locuințe individuale pe lotul studiat în actualul PUD și de necesitatea studierii și reglementării posibilităților de amplasare a acestuia în teren. Regimul de înălțime propus pentru locuință este P, iar suprafața construită totală este de 151.81 mp, studierea aleilor, a platformelor, aliniamentelor laterale, față și spate și a POT și CUT.

Construcția nou propusă va fi realizată pe o structură alcătuită din fundații continue din beton simplu monolit, elevații din beton armat cu grosime de 25 cm, plansee de beton armat peste umpluturi și peste parter, zidărie portantă din BCA cu grosimea de 25 cm, confinată cu sâmburi de beton armat, în conclucrare cu centuri din beton armat turnat monolit, compartimentări din BCA, peste parter șarpantă din lemn ignifugat și antiseptizat, învelitoare din țiglă de beton, culoare gri antracit.

Întocmit:

**TAT GABRIEL RADU**