DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

A. PIESE SCRISE

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- **DENUMIREA PROIECTULUI**

Plan Urbanistic de Detaliu – **CONSTRUIRE LOCUINȚĂ FAMILIALĂ, ÎMPREJMUIRE ȘI BRANȘARE UTILITĂȚI**

- **NR. PROIECT**

07-26

- **ADRESA OBIECTIV**

JUDEȚUL ALBA, LOC. ALBA IULIA, STRADA ARIEȘULUI, NR 63

- **INIȚIATOR (BENEFICIAR)**

HĂRĂGUȘ NICOLAE și HĂRĂGUȘ AMALIA-DIANA

- **PROIECTANT GENERAL**

SC RED ARTTECH SRL

- **PROIECTANT DE SPECIALITATE**

ARH. LAURA IOANA BAURDA

- **DATA ELABORĂRII**

IUNIE 2026

1.2. OBIECTUL P.U.D.

Prin aceasta documentație se stabilesc condițiile de amplasare a unei locuințe, cu regim de înălțime (P+E).

Accesul se face din două strazi (Arieșului, Anton Pann) care au profilul de 11,00m, conform CU. Retragerile față de aliniament conform CU, vor fi de 5.00m atât la strada Arieșului cât și la strada Anton Pann.

Restricția de construire față de limitele laterale ale parcelelor conform CU și Cod Civil, va fi de 3.00m, respectiv 0.60m, iar cea posterioară de 3.00m. Construcția propusă se va amplasa izolat, la o distanță de 7.57m față de aliniamentul la strada Arieșului si la 6,12m față de strada Anton Pann. Construcția propusă prin această documentație, va fi amplasată în limita edificabilului și cu respectarea RLU al PUG aprobat.

Parcajele se vor realiza în interiorul incintei. Terenul se va amenaja astfel încât pe spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu arbori și arbusti.

Procentul maxim de ocupare a terenului este de 70% și coeficientul de utilizare a terenului 2.0, iar prin PUD POT =24,33%, CUT = 0.40.

Terenul studiat se află în intravilanul localității Alba Iulia, în partea de nord-est, are suprafață totala de 472mp, situat în zona construibilă MA3 subzona mixtă cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P+3 niveluri.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

Terenul studiat se află în intravilanul localității Alba Iulia, în partea de nord-est, are suprafață totala de 472mp, situat în zona construibilă MA3 subzona mixtă cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P+3 niveluri.

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

2.1. Concluzii din documentații elaborate

Documentații de urbanism 716/2012 faza P.U.G localitatea Alba Iulia aprobat prin HCL 158/2014.

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD

Ridicare topografică a terenului studiat;
Studiul Geotehnic – Concluzii și recomandări:
Strat de fundare: - argile nisipoase cafenii plastic consistente cu elemente de pietriș;
Adâncimea minimă de fundare – Dfmin=-0.90-1.00m de la cota terenului natural actual, ce asigură adâncimea minimă de îngheț conf STAS 6054/84 și o încastrare minimă de 0.20m în terenul de fundare recomandat (pt zona fără subsol);
Presiunea convențională calculată în conformitate cu prevederile NP 112/2014, anexa D, pt fundații cu lățimea talpii B=1.00m și adâncimea de fundare Df=-2.00m de la nivelul terenului natural: Pconv=290kPa.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație

Terenul se află în partea de nord-est a localității. Accesul la infrastructura existentă (accese auto și pietonale, rețele tehnico-edilitare) a fost rezolvată odată cu amplasarea celorlalte funcțiuni din zonă.
Terenul are acces la str. Areieșului si str. Anton Pann.

3.2. Suprafață ocupată, limite, vecinătăti

Terenul se învecinează:

- Proprietate privată, la Sud
- Proprietate privată, la Vest
- Strada Arieșului, la Est
- Strada Anton Pann, la Nord

Terenul studiat se află în proprietatea HĂRĂGUȘ NICOLAE și HĂRĂGUȘ AMALIA-DIANA, conform CF 98720 și are suprafață de 472 mp.

3.3. Suprafețe de teren construite, suprafețe de teren libere

Pe teren nu mai există construcții.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Conform Planului Urbanistic General, terenul studiat se află în UTR: MA3 subzona mixtă cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P+3 niveluri.

Construcțiile invecinate au funcțiuni rezidențiale.

3.5. Destinația clădirilor

Destinația clădirii propuse este locuință.

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

Terenul studiat se află în proprietatea HĂRĂGUȘ NICOLAE și HĂRĂGUȘ AMALIA-DIANA, conform CF 98720 și are suprafață de 472 mp.

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

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

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

Nu este cazul.

3.9. Adâncimea apei subterane

Hidrografia și hidrogeologia zonei – cel mai important curs de apă din zonă este râul Mureș care, prin intermediul principalilor săi afluenți, râurile Ampoi și Sebes, drenează intreaga rețea hidrografică cu caracter permanent și/sau semipermanent-torențial.

În zona amplasamentului apele subterane se organizează ca acumulări freatice cu nivel liber, de mai largă extindere (cvasi-continui), cantonate fiind în masa depozitelor grosiere specifice teraselor, la contactul acestora cu roca de bază cvasi-impermeabilă, la adincimi variabile de la sub 4.00-5.00m la peste 10.00-12.00m de la nivelul terenului natural actual (cu posibilități de ridicare a nivelului lor hidrostatic cu cca 0.50-1.50m, în perioadele cu pluviometrie ridicată).

3.10. Parametrii seismici caracteristici zonei

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

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

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

3.12. Echiparea existentă

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

4. REGLEMENTĂRI

4.1. Obiective noi solicitate prin temă

Prin această documentație se stabilesc condițiile de amplasare a unei locuințe, cu regim de înălțime (P+E). Construcția propusă se va amplasa izolat, la o distanță de 7.57M față de aliniamentul la strada Arieșului si la 6,12m față de strada Anton Pann.

4.2. Functionalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Prin aceasta documentație se stabilesc condițiile de amplasare a unei locuințe, cu regim de înălțime (P+E).

Accesul se face din două strazi (Arieșului, Anton Pann) care au profilul de 11,00m, conform CU. Retragerile față de aliniament conform CU, vor fi de 5.00m atât la strada Arieșului cât și la strada Anton Pann.

Restricția de construire față de limitele laterale ale parcelelor conform CU și Cod Civil, va fi de 3.00m, respectiv 0.60m, iar cea posterioară de 3.00m. Construcția propusă se va amplasa izolat, la o distanță de 7.57m față de aliniamentul la strada Arieșului si la 6,12m față de strada Anton Pann. Construcția propusă prin această documentație, va fi amplasată în limita edificabilului și cu respectarea RLU al PUG aprobat.

Parcajele se vor realiza în interiorul incintei. Terenul se va amenaja astfel încât pe spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu arbori și arbusti.

Procentul maxim de ocupare a terenului este de 70% și coeficientul de utilizare a terenului 2.0, iar prin PUD POT =24.33%, CUT = 0.40.

Terenul studiat se află în intravilanul localității Alba Iulia, în partea de nord-est, are suprafață totala de 472mp, situat în zona construibilă MA3 subzona mixtă cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P+3 niveluri.

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

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

Alte funcțiuni reglementate : Zona căilor de comunicație rutieră.

4.3. Capacitate, suprafață desfășurată

Indicatori propuși :
Suprafață construită Sc_{ex}=0 mp
Suprafață desfășurată Sd_{ex}=0 mp

Suprafață construită Sc_{pr}=114.83 mp
Suprafață desfășurată Sd_{pr}=188.35 mp

Sc parter= 114.83 mp
Sc etaj= 73.52 mp
S desfasurata = 188.35 mp
Inaltime cornisa: +2.86m, +2.96m, +5.81m
Inaltime maxima: +7.30m.

Indicatori maximali :
Regim de înălțime P+3
POT max. admis =70%,
CUT max. admis = 2.0

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 propusă se va amplasa izolat, la o la o distanță de 7.57m față de aliniamentul la strada Arieșului si la 6,12m față de strada Anton Pann.

Accesul se face din două strazi (Arieșului, Anton Pann) care au profilul de 11,00m, conform CU. Retragerile față de aliniament conform CU, vor fi de 5.00m atât la strada Arieșului cât și la strada Anton Pann. Restricția de construire față de limitele laterale ale parcelelor conform CU și Cod Civil, va fi de 3.00m, respectiv 0.60m, iar cea posterioară de 3.00m.

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

Pe teren nu mai există construcții.
Construcțiile invecinate au funcțiunea de locuințe, se păstrează caracterul mixt de locuire și servicii.

4.6. Principii de intervenție asupra clădirilor existente

Nu este cazul.

4.7. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile pietonale

Organizarea circulației rutiere

Străzile Arieșului și Anton Pann au fost dezvoltate conform CU, la un profil de 11m și nu necesita modificarea profilului.

Organizarea circulației pietonale

Accesul se face din atât din strada Arieșului cît și din strada Anton Pann, iar parcările se vor rezolva pe proprietatea beneficiarului.

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

Înălțimea maximă va fi 7.30m la coamă și un procent de ocupare al terenului de maxim 70%.

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

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

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

4.10. Soluții pentru reabilitare ecologică și dimensionarea poluării

Singura sursă de poluare din zonă este circulatia auto din zonă, pentru care se are în vedere crearea de perdele plantate de protecție. Terenul se va amenaja astfel încât pe spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu arbori și arbuști.

4.11. Prevederea unor obiective publice în vecinatatea amplasamentului

Nu este cazul.

4.12. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Terenul se va amenaja astfel încât pe spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu arbori și arbuști.

4.13. Împrejmuiri

Împrejmuirile vor fi realizate de fiecare proprietar pentru jumatate din lungimea gardurilor comune la buna înțelegere cu vecinul. În cazul divergențelor se aplică prevederile Codului Civil.

Împrejmuirea se execută pe terenul propriu cu stâlpii pe terenul propriu și cu scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu.

Spre stradă împrejmuirile vor avea maximum 0,70m suprafață opacă și restul până la maxim 2,10m suprafețe care permit vederea spre curte.

4.14. Profiluri transversale caracteristice

Străzile Arieșului și Anton Pann au fost dezvoltate conform CU, la un profil de 11m și nu necesita modificarea profilului.

4.15. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Nu este cazul.

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

Regimul de construire: izolat
Regim de înălțime P+E
Construcția propusă se va amplasa izolat, la o distanță de 7.57m față de aliniamentul la strada ARIEȘULUI si la 6,12m față de strada ANTON PANN.

POT max. admis =70%, CUT max.admis = 2.0
POT =24.33%, CUT = 0.40

4.17. Coeficientul de utilizare al terenurilor

C.U.T. = 0.40

4.18. Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri)

- **Alimentarea cu apa**

Racordarea la rețeaua existentă în zonă.

- **Canalizarea apelor uzate menajere**

Racordarea la rețeaua existentă în zonă.

- **Alimentarea cu energie electrica**

Racordarea la rețeaua existentă în zonă.

- **Telecomunicații**

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

- **Încălzirea**

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

- **Alimentarea cu gaze naturale**

Racordarea la rețeaua existentă în zonă.

- **Salubritate**

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

4.19. Bilanț teritorial

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

Se propune crearea unei zone rezidențiale

Principalii indici urbanisti ai P.U.D.

P.O.T. maxim = 70,00%

C.U.T. Maxim = 2.00

P.O.T. = 24,33%

C.U.T. = 0,40

Bilanț teritorial

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFAȚA ZONEI REGLEMENTATE	**472**	**100**	**472**	**100**
ZONA MIXTĂ – MA3	**472**	**100**	**472**	**100**
CONSTRUCȚII			114.83	24.33
ALEI PIETONALE AUTO ȘI PARCĂRI			149.48	31.67
ZONA VERDE			207.69	44.00

5. CONCLUZII

Prin prezentul Plan Urbanistic de Detaliu se stabilesc condițiile de amplasare, conformare și integrare urbanistică a unei locuințe familiale cu regim de înălțime P+E și a împrejmuirii aferente, pe terenul situat în municipiul Alba Iulia, str. Arieșului nr. 63, în concordanță cu prevederile PUG aprobat pentru zonă.

Consecințele realizării obiectivelor propuse constau în valorificarea unui teren liber de construcții prin introducerea unei funcțiuni rezidențiale compatibile cu caracterul predominant al zonei, completarea fondului construit existent și consolidarea caracterului urban al cartierului.

Măsurile care decurg în continuarea P.U.D.-ului constau în materializarea soluției urbanistice propuse prin realizarea locuinței familiale și a împrejmuirii aferente, amenajarea acceselor auto și pietonale, asigurarea locurilor de parcare în interiorul parcelei, realizarea racordurilor la rețelele edilitare existente, amenajarea și întreținerea suprafețelor verzi, precum și plantarea arborilor prevăzuți prin documentație.

Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției propuse este că aceasta răspunde obiectivelor stabilite prin tema de proiectare și se încadrează în reglementările urbanistice aplicabile zonei. Soluția propusă asigură o ocupare echilibrată a terenului, respectă indicatorii urbanistici admiși (POT și CUT), condițiile de amplasare față de limitele proprietății și față de aliniament, precum și cerințele privind accesibilitatea, echiparea edilitară și amenajarea spațiilor verzi. Prin caracteristicile sale funcționale și volumetrice, construcția propusă se integrează în contextul construit existent și contribuie la dezvoltarea coerentă a zonei rezidențiale.

6. ANEXE

ÎNTOCMIT
ARH. LAURA BAURDA