



SC ARHIMAR PROIECT SRL

loc. Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013

telefon: 0721 328 653

e-mail: mirea_iulian@yahoo.com



ARENCO GROUP

Alba Iulia, str. Basmului, Nr.18, jud. Alba

C.U.I. RO41214958

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CONSTRUIRE LOCUINȚĂ SEMICOLECTIVĂ CU DOUA APARTAMENTE ÎN REGIM CUPLAT, BRANȘARE LA UTILITĂȚI ȘI ÎMPREJMUIRE

Titularul si beneficiarul investitiei:
MIHĂLȚAN SIMION

Alba Iulia,
Iunie 2026

FIȘA PROIECTULUI

DENUMIREA LUCRĂRII: Plan Urbanistic de Detaliu

CONSTRUIRE LOCUINȚĂ SEMICOLECTIVĂ CU DOUA APARTAMENTE ÎN REGIM CUPLAT, BRANȘARE LA UTILITĂȚI ȘI ÎMPREJMUIRE

AMPLASAMENT: Municipiul Alba Iulia, județul Alba
Calea Moșilor, nr. 185
CF 116957

BENEFICIAR: MIHĂLȚAN SIMION

FAZA DE PROIECTARE: Plan Urbanistic de Detaliu
-realizat conform GM 009 - 2000

SPECIALITATEA: Urbanism

PROIECTANT GENERAL: S.C. ARENCO GROUP S.R.L.
Alba Iulia str. Basmului, ap.18, jud. Alba

PROIECTANT DE SPECIALITATE: S.C. ARHIMAR PROIECT S.R.L.
loc. Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba

NUMĂR PROIECT: 175 / 2026

DATA ELABORĂRII: Iunie 2026



SC ARHIMAR PROIECT SRL

loc. Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013

telefon: 0721 328 653

e-mail: mirea_iulian@yahoo.com



ARENCO GROUP

Alba Iulia, str. Basmului, Nr.18, jud. Alba

C.U.I. RO41214958

BORDEROU

PIESE SCRISE :

FIȘA PROIECTULUI

Borderou de piese scrise și desenate

Memoriu justificativ

PIESE DESENATE:

1. Plan de incadrare în zona.....	U.01
2. Plan de incadrare în PUG,/PUZ	U.02
3. Plan situația existentă 1:200.....	U.03
4. Reglementări urbanistice - 1:200.....	U.04
5. Reglementari urbanistice - mobilare 1:200.....	U.05
6. Plan rețele tehnico edilitare 1:200.....	U.06
7. Obiective de utilitate publica 1:200.....	U.07
8. Analiza foto 1.....	U.08



SC ARHIMAR PROIECT SRL

loc. Alba Iulia, str. Nazareth IIIit, nr. 59, jud. Alba

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013

telefon: 0721 328 653

e-mail: mirea_iulian@yahoo.com



ARENCO GROUP

Alba Iulia, str. Basmului, Nr.18, jud. Alba

C.U.I. RO41214958

CUPRINS

1. Date de recunoastere a documentatiei
2. Incadrare in zona
3. Situatia existenta
4. Reglementari
5. Concluzii



SC ARHIMAR PROIECT SRL

loc. Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013

telefon: 0721 328 653

e-mail: mirea_iulian@yahoo.com



ARENCO GROUP

Alba Iulia, str. Basmului, Nr.18, jud. Alba

C.U.I. RO41214958

1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea proiectului: " CONSTRUIRE LOCUINȚĂ SEMICOLECTIVĂ CU DOUA APARTAMENTE ÎN REGIM CUPLAT, BRANȘARE LA UTILITĂȚI ȘI ÎMPREJMUIRE "

Initiator: MIHĂLȚAN SIMION

Elaborator proiect: S.C ARHIMAR PROIECT S.R.L, cu sediul in Municipiul Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, judetul Alba;

Data elaborarii: Iunie 2026

Obiectul lucrarii:

Documentatia s-a realizat la cererea beneficiarului, care, conform certificatului de urbanism nr. 72 din 28.01.2026, eliberat de Primaria municipiului Alba Iulia, are obligatia de a elabora Plan Urbanistic de Detaliu pentru terenul in studiu.

Obiectul prezentului plan este de a defini, din punct de vedere al reglementarilor urbanistice, cadrul in care se va inscrie construirea unui imobil de locuinte semicolective (2 locuinte) in regim cuplat avand regim de inaltime propus P+1, amenajari exterioare, imprejmuire, racorduri si bransamente la utilitati in municipiul Alba Iulia, Str. Calea Motilor, Nr.185.

Planul Urbanistic de Detaliu aprobat este necesar pentru etapa urmatoare, si anume elaborarea Documentatiei Tehnice pentru obtinerea Autorizatiei de Constructie (DTAC), in baza careia beneficiarul urmeaza sa solicite eliberarea autorizatiei de construire.

2. Incadrare in zona

2.1. Concluzii din documentatiile deja elaborate

Terenul pe care se doreste realizarea investiei este situat în intravilanul localitatii Alba Iulia, pe Strada Calea Motilor, Nr.185. Acesta are o forma trapezoidala si este liber de constructii.

Prezenta documentatie propune studierea terenului cu suprafata totală de 1000 mp, situat în mun. Alba Iulia, Str. Calea Motilor, Nr.185 si se afla sub incidenta a doua zone zone functionare:

- **UTR - LM2 (238 mp)** – zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban PE TEREN NORMAL, P-P+1(M), in regim de construire izolat ,cuplat sau insiruit.
- **UTR ZM2 (762 mp)** –zona mixta cu regim de construire P+3 niveluri cu subzonele
- IS – institutii si servicii de interes local (comert , servicii, educatie,invatamant,sanatate,profesiuni liberale (nepoluante si cu trafic mic)
- LM2a1– locuinte individuale–P- P+1(M) ,in regim de construire izolat ,cuplat sau insiruit
- LM2a2– locuinte colective–P+2-3, in regim de construire izolat cuplat sau insiruit
- ZMv – zona apartinand domeniului privat cu interdictie de construire destinata spatiilor verzi

Terenul studiat are categoria actuala de folosinta arabil conform extrasului C.F. nr. 116957, nr. cad. 116957. Accesul la terenul studiat se face din Str. Calea Motilor, latura est a parcelei.



SC ARHIMAR PROIECT SRL

loc. Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013

telefon: 0721 328 653

e-mail: mirea_iulian@yahoo.com



ARENCO GROUP

Alba Iulia, str. Basmului, Nr.18, jud. Alba

C.U.I. RO41214958

Obiectul lucrării este elaborarea soluției urbanistice pentru construirea unui imobil de locuințe semicolective – 2 locuințe în regim cuplat, a împrejuririi terenului, racorduri și bransamente la utilități, inclusiv sistematizarea terenului rămas liber de construcții cu alei pietonale, alei carosabile și parcaje. Construcțiile propuse respectă tipologia de construire specifică zonei. Restul terenului va fi amenajat cu vegetație de talie mică și medie, recomandat fiind utilizarea speciilor locale de arbori și arbuști, precum și alte amenajări, dotări și servicii impuse de necesitățile investiției.

a. Regimul juridic – conform CU

Identificare imobil: Plan de situație, Plan de încadrare în zonă, extras CF. nr. 116957, nr. cad. 116957

Imobil: teren în suprafața măsurată de 1000 mp, situat conform planului de situație în intravilanul localității Alba Iulia;

Drept de proprietate: proprietate privată a persoanelor fizice – MIHĂLȚAN SIMION;

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

b. Regimul economic – conform CU

Folosința actuală: arabil, S= 1000 mp.

Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism: **UTR - LM2 (238 mp)** – zonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban PE TEREN NORMAL, P-P+1(M), în regim de construire izolat, cuplat sau înșiruit și **UTR ZM2 (762 mp)** – zonă mixtă cu regim de construire P+3 niveluri cu subzonele:

- IS – instituții și servicii de interes local (comert, servicii, educație, învățământ, sănătate, profesii liberale (nepoluante și cu trafic mic)
- LM2a1 – locuințe individuale–P- P+1(M) , în regim de construire izolat ,cuplat sau înșiruit
- LM2a2 – locuințe colective–P+2-3, în regim de construire izolat cuplat sau înșiruit
- ZMv – zonă aparținând domeniului privat cu interdicție de construire destinată spațiilor verzi.

Funcțiunea dominantă a zonei

- Zonă cu caracter predominant rezidențial (locuințe individuale și semicolective, servicii și comert de mică amploare).

Suprafața din terenul studiat pe care se va amplasa construcția propusă se află în **UTR ZM2 (762 mp)** –zonă mixtă cu regim de construire P+3 niveluri cu subzonele:

- IS – instituții și servicii de interes local (comert, servicii, educație, învățământ, sănătate, profesii liberale (nepoluante și cu trafic mic)
- **LM2a1** – locuințe individuale – P, P+1(M), în regim de construire izolat, cuplat sau înșiruit
- **LM2a2** – locuințe colective–P+2-3, în regim de construire izolat cuplat sau înșiruit
- **ZMv** – zonă aparținând domeniului privat cu interdicție de construire destinată spațiilor verzi.



SC ARHIMAR PROIECT SRL

loc. Alba Iulia, str. Nazareth Iliit, nr. 59, jud. Alba

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013

telefon: 0721 328 653

e-mail: mirea_iulian@yahoo.com



ARENCO GROUP

Alba Iulia, str. Basmului, Nr.18, jud. Alba

C.U.I. RO41214958

► Utilizari admise

UTR – ZM2

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- toate cladirile vor avea la parterul orientat spre strada sau spre spatiile pietonale functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific;
- constructii pentru servicii si institutii publice de interes local, independente (conform art. 2):
- institutii, servicii si echipamente publice;
- lacasuri de cult;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective si personale;
- comert cu amanuntul;
- hoteluri, pensiuni, agentii de turism;
- restaurante, cofetarii, cafenele etc;
- loisir si sport in spatii acoperite;
- parcaje la sol si multietajate.
- constructiile de locuinte:
- locuinte cu partiu obisnuit;
- locuinte colective cu parterul si eventual etajele inferioare destinate functiunilor comerciale si serviciilor diverse intro proportie de 30% din aria construita desfasurat continuta in cadrul unei operatiuni urbanistice care face obiectul unui PUZ.

Reglementari fiscale - Reglementari ale administratiei publice centrale si/sau locale cu privire la obligatiile fiscale ale investitorului: Zona B, conform Anexa 3, la HCL nr. 415/2019, Zona C, conform Anexa 3, la HCL nr. 415/2019.

c. Regimul tehnic– conform CU

Asupra imobilului este instituit un regim urbanistic special: ZONA TRANSGAZ PROTECTIE (200 m);

AMPLASARE CLADIRILOR 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 adincimea loturilor la distanta mai mare decat valoarea minima explicitata;
- fac exceptie zonele cu PUD-urile avizate;



SC ARHIMAR PROIECT SRL

loc. Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013

telefon: 0721 328 653

e-mail: mirea_iulian@yahoo.com



ARENCO GROUP

Alba Iulia, str. Basmului, Nr.18, jud. Alba

C.U.I. RO41214958

- 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 imprejmui.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE DE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- 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
- Distantele minime fata de retelele edilitare magistrale de transport conform avize si norme specifice. Se stabilește interdictie de construire fara obtinerea avizului de retea.



SC ARHIMAR PROIECT SRL

loc. Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013

telefon: 0721 328 653

e-mail: mirea_iulian@yahoo.com



ARENCO GROUP

Alba Iulia, str. Basmului, Nr.18, jud. Alba

C.U.I. RO41214958

- Pentru functiuni in constructii independente permise, conform articol 2, se indeplinesc cumulativ urmatoarele conditii.
- In functie de necesitati vor putea fi cumparate una sau mai multe parcele adiacente.
- Se vor respecta distantele de protectie fata de retelele magistrale din zona.
- fata de reseaua de transport apa - Alba Iulia - Barabant (conform aviz beneficiar si norme);
- LEA medie tensiune conform aviz si norme,
- magistrala de gaz metan (conform aviz beneficiar si norme).
- Retragerile cu caracter minimal prevazute in Codul civil (privind servitutea de vedere) si in normele PSI vor obligatorii pentru a asigura respectarea urmatoarelor exigente de confort urban: -
Insorirea si iluminatul natural;
- intimitatea de locuire;
- conditii de vizibilitate;
- accesul vehiculelor;
- protectia contra zgomotului si a poluarii.
- Se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta este si linia de separatie a subzonei mixte de o functiune publica izolata, de o biserica sau de subzona predominant rezidentiala realizata in regim discontinuu; in aceste cazuri se admite numai realizarea cu o retragere fata de limitele parcelei egala cu jumatate din inaltimea la cornise.
- Cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornise dar nu mai putin de 3.0 metri.
- Se recomanda ca parapetul ferestrelor cladirilor de pe fatadele orientate spre parcelele laterale care prezinta ferestrele unor locuinte situate la mai putin de 10.0 metri sa aiba parapetul ferestrelor la minim 1.90 metri de la pardoseala incaperilor.

In cazul cladirilor comerciale si de productie se admite regimul compact de construire cu conditia respectarii celorlalte prevederi ale regulamentului.

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu media inaltimei fronturilor opuse;
- distanta se poate reduce la jumatate din inaltime dar nu mai putin de 6.0 metri numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati ce necesita lumina naturala;

INALȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Inaltimea constructiilor se respecta art. 31, din R.G., cu precizarea: Inaltimea maxima a cladirilor admisa este P + 3.

Regimul de inaltime este reglementat pe zone functionale si este marcat pentru toate zonele in plansa de reglementari. Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea prevederilor



SC ARHIMAR PROIECT SRL

loc. Alba Iulia, str. Nazareth IIII, nr. 59, jud. Alba

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013

telefon: 0721 328 653

e-mail: mirea_iulian@yahoo.com



ARENCO GROUP

Alba Iulia, str. Basmului, Nr.18, jud. Alba

C.U.I. RO41214958

Codului Civil, a înălțimii medii a cladirilor învecinate și a caracterului zonei fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de 2 nivele cladirile învecinate.

În sensul prezentului Regulament clădiri învecinate sunt acelea amplasate alăturat de aceeași parte a străzii.

Fac excepție de la prevederile aliniatului precedent construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic de detaliu local aprobat conform legii.

Înălțimea cladirilor nu va depăși distanța dintre aliniamente.

În cazul cladirilor de colț situate la racordarea dintre străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două niveluri se va realiza o descrescere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accese carosabile se respectă prevederile art. 25 din R.G., cu precizarea:

Parcela este construibilă 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 și 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 și aprovizionare;
- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
- platforme de depozitare și accese mașini și utilaje, separate de aleile carosabile destinate consumatorilor;

Construcții de sanatare:

- accesele carosabile de legătură cu circulația majoră se va face prin:
- străzi de categoria a III-a, colectoare, care asigură accesul vehiculelor și al persoanelor acționând în domeniul sanatare, salubrității și P.S.I;



SC ARHIMAR PROIECT SRL

loc. Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013

telefon: 0721 328 653

e-mail: mirea_iulian@yahoo.com



ARENCO GROUP

Alba Iulia, str. Basmului, Nr.18, jud. Alba

C.U.I. RO41214958

- 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.

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

21.1. Se evidentiaza cele 2 tipuri de parcaje:

1. parcare la destinatie

2. parcare la domiciliu dupa cum urmeaza:

- functiunea de locuire, care presupune in special parcare la domiciliu, va avea in vedere realizarea pe lot a garajelor, fie izolat, fie in cadrul locuintei (la parter, demisol sau subsol); parcare la destinatie are in vedere deplasari ocazionale, vizite, etc. si poate fi preluat de zona cailor de comunicatie rutiera dimensionata corespunzator se va asigura 1 loc de parcare pt fiecare apartament in incinta .
- stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice si a parcajelor publice;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 masini si vor fi inconjurate de un gard viu de 1.20 metri inaltime;
- Toate dotarile de interes public general vor avea in limita proprietatii si conform reglementarilor din PUZ – plansa A2 – rezolvate parcaje – pentru personal propriu si public

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

- 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;



SC ARHIMAR PROIECT SRL

loc. Alba Iulia, str. Nazareth IIII, nr. 59, jud. Alba

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013

telefon: 0721 328 653

e-mail: mirea_iulian@yahoo.com



ARENCO GROUP

Alba Iulia, str. Basmului, Nr.18, jud. Alba

C.U.I. RO41214958

- 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

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- se respecta art. 27, din R.G.
 - toate cladirile vor fi racordate la rețelele 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;

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Se respecta art. 34, din R.G. cu precizarile:

Terenurile aferente subzonei ZM, dupa caz, vor prezenta la autorizare solutiile de amenajare de spatii verzi pentru zona aferenta locuintelor diferentiata in functie de caracter pentru:

- fasia de teren a locuirii si a celorlalte functiuni admise aflata la aliniament cu dimensiunile minime admise explicitate in metri in plansele 2 si 3 cu evidentierea rolului decorativ si de protectie.
- zona construibila cu rol auxiliar in realizarea amenajarilor, circulatiilor si acceselor la constructiile propuse.
- zona lotului aflata in adancime pana la extremitatea sa posterioara cu rol principal in cadrul amenajarilor de agrement, reereere
- in vederea protejarii spatiilor verzi si plantate prezentul regulament a instaurat interdictia de construire conf. art. 6, al R.L.

Se vor respecta conditiile de alocare a terenurilor conform destinatiei conf. lor art. 34, din R.G.U.

- Constructii de locuinte- in functie de tipul de locuire, dar nu mai putin de 2 mp/locuitor.
- Constructii comerciale de interes local+servicii la parterul locuintelor
 - spatii verzi si plantate cu rol decorativ si de agrement in exteriorul cladirii sau in curti interioare - 2 - 5% din suprafata totala a terenului.
- Constructii de sanatate, asistenta de specialitate si alte unitati vor fi prevazute spatii verzi si plantate in interiorul incintei, alinamente simple sau duble cu rol de protectie
- crese si gradinite de copii vor fi prevazute spatii verzi si plantate de 10 - 15 mp/copil:
- parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare si inconjugate cu un gard viu de 1.20 metri inaltime;



SC ARHIMAR PROIECT SRL
loc. Alba Iulia, str. Nazareth IIIit, nr. 59, jud. Alba
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013
telefon: 0721 328 653
e-mail: mirea_iulian@yahoo.com



ARENCO GROUP

Alba Iulia, str. Basmului, Nr.18, jud. Alba
C.U.I. RO41214958

ÎMPREJMUIRI

Se respecta art. 35, din R.G. conform P.U.Z cu urmatoarele conditionari:

In conditiile prezentului regulament este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmui:

- imprejmui opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale
- imprejmui transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice

Pentru ambele categorii aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei.

- se recomanda separarea terenurilor echipamentelor publice si bisericilor cu garduri transparente de maxim 2.20 metri si minim 1.80 metri inaltime, din care 0.30 metri soclu opac, dublate de gard viu

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.) si
COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

- Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare al terenului sa nu depaseasca limita superioara stabilita.*

TABEL 1

Zona functionala	regim de construire	Inaltime maxima	P.O.T. max. admis %	C.U.T. maxim admis
LM2a1 locuinte individuale in ZM2	Insiruit	P+1+m	40	1,2
	Cuplat			1,2
	Izolot			1,2
	Parcela de colt			
LM2a2 locuinte colective mici in ZM2	Cuplat	P+2	35	1,2
	Izolot			1,2
	Cuplat	P+3	35	1,4
	Izolot			1,4
ZM2 zona mixta IS.local		P+3	35	1,8

2.2. Concluzii din documentatiile elaborate anterior

Prevederi ale P.U.G.;

Destinatia imobilului conform PUG aprobat si PUZ aprobat cu HCL 108/31.03.2008.

Terenul studiat in actuala documentatie cu suprafata totală de 1000 mp, este situat în mun. Alba Iulia, Calea Motilor, nr. 185 si se afla sub incidenta a doua zone functionare:



SC ARHIMAR PROIECT SRL

loc. Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013

telefon: 0721 328 653

e-mail: mirea_iulian@yahoo.com



ARENCO GROUP

Alba Iulia, str. Basmului, Nr.18, jud. Alba

C.U.I. RO41214958

- **UTR - LM2 (238 mp)** – zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban PE TEREN NORMAL, P-P+1(M), in regim de construire izolat, cuplat sau insiruit.

- **UTR ZM2 (762 mp)** – zona mixta cu regim de construire P+3, niveluri cu subzonele

- IS – institutii si servicii de interes local (comert, servicii, educatie, invatamant, sanatate, profesii liberale (nepoluante si cu trafic mic)
- LM2a1– locuinte individuale – P- P+1(M), in regim de construire izolat, cuplat sau insiruit
- LM2a2– locuinte colective – P+2-3, in regim de construire izolat cuplat sau insiruit
- ZMv – zona apartinand domeniului privat cu interdictie de construire destinata spatiilor verzi

Suprafata din terenul studiat pe care se va amplasa constructia propusa se afla in UTR ZM2 (762 mp)

Se va tine cont de reglementarile din PUZ aprobat cu HCL 108/31.03.2008, cu privire la zona in care se afla situat imobilul.

Planul Urbanistic de Detaliu este necesar pentru trecerea la elaborarea documentatiei tehnice in baza careia beneficiarul urmeaza sa solicite eliberarea autorizatiei de construire. Elaborarea prezentului Plan Urbanistic de Detaliu presupune o analiza complexa si in perspectiva a problemelor urbanistice ale zonei, avand in vedere prevederile temei de proiectare intocmite cu beneficiarul lucrarii.

Prin realizarea acestei documentatii de urbanism se urmareste:

- aprofundarea si rezolvarea complexa a problemelor functionale, tehnice si estetice ale zonei, avand in vedere mobilarea in perspectiva;
- amenajarea terenului din punct de vedere urbanistic, tinand cont de conditiile cadrului natural si construit existent;

3. Situatia existenta

3.1. Accesibilitate la caile de comunicatie

Prezenta documentatie propune studierea terenului cu suprafata de 1000 mp, situat în Alba Iulia, jud. Alba, Calea Mitor, nr. 185.

Parcela beneficiaza de un acces in partea de est din Calea Mitor, strada reglementata urbanistic prin PUZ aprobat cu HCL 108/2008, precum si de un proiect de modernizare implementat si realizat de acum cativa ani care cuprinde zone verzi, zone pietonale, pista de biciclete, rigole stradale cat si partea carosabila formata din 3 benzi de circulatie.

3.2. Suprafata ocupata, limite si vecinatati

Terenul în suprafata de 1000 mp, are o forma trapezoidala, cu urmatoarele **dimensiuni si vecinătăți**:

- limita proprietate N	– proprietate privată – CF 79162	= 86.47 m
- limita proprietate S	– proprietate privată – CF 84532	= 89.00 m
- limita proprietate E	– domeniu public – Calea Mitor	= 11.85 m
- limita proprietate V	– proprietate privată – CF 126228	= 11.44 m



SC ARHIMAR PROIECT SRL

loc. Alba Iulia, str. Nazareth IIIit, nr. 59, jud. Alba

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013

telefon: 0721 328 653

e-mail: mirea_iulian@yahoo.com



ARENCO GROUP

Alba Iulia, str. Basmului, Nr.18, jud. Alba

C.U.I. RO41214958

Investitia propusa consta in construirea unei locuinte semicolective cu 2 apartamente, in regim cuplat, cu regim de inaltime P+E, Sc = 180.94 mp, imprejmuirea terenului si realizarea bransamentelor la utilitati.

Vecinatatile terenului studiat

Conform ridicarii topografice vizate de OCPI, terenul studiat are ca vecinatati definite urmatoarele limite:

- limita proprietate N – proprietate privată – CF 79162
- limita proprietate S – proprietate privată – CF 84532
- limita proprietate E – domeniu public – Calea Motilor
- limita proprietate V – proprietate privată – CF 126228

3.3. Suprafata de teren construita si suprafata de teren liber

Trenul studiat are o suprafata de 1000 mp si este liber de constructii.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Din punct de vedere urbanistic, zona nu are un caracter special, facand parte dintr-un parcelar relativ vechi.

Tesutul urban dominant este alcatuit dintr-un sistem parcelar structurat, ocupat de locuinte individuale si semicolective. In ceea ce priveste arhitectura, constructiile din arealul de studiu nu prezinta valoare arhitectural-ambientala.

3.5. Destinatia cladirilor

Se doreste construirea unei locuinte semicolective cu doua unitati de locuit in regim cuplat, (P+E), imprejmuirea terenului si realizarea bransamentelor la utilitati, conform certificatului de urbanism nr. 72 din 28.01.2026. Suprafetele utile ale incaperilor vor fi dimensionate conform unui proiect de arhitectura avizat si aprobat conform legii.

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

Parcela in suprafata de 1000 mp, care face obiectul PUD-ului, se afla in proprietatea privata a persoanei fizice, MIHALTAN SIMION conf. C.F. nr. 116957, top./cad. 116957.

Aceasta se invecineaza cu alte proprietati private pe laturile de vest, sud si nord, iar pe latura est se invecineaza cu domeniul public de interes municipal, respectiv cu Calea Motilor.

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare

Forma terenului prezentata in planul de situatie, este trapezoidala. Terenul este compus dintr-o parcela inregistrata in cartea funciara cu CF 116957 nr. Cad. 116957, arabil – 1000 mp. Din punct de vedere topografic terenul nu prezinta nici o particularitate. Au fost efectuate masuratori topografice in vederea delimitarii proprietatii atat ca limita, cat si pentru determinarea cotelor de nivel necesare lucrarilor de trasare a constructiei propuse.



SC ARHIMAR PROIECT SRL

loc. Alba Iulia, str. Nazareth IIII, nr. 59, jud. Alba

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013

telefon: 0721 328 653

e-mail: mireia_iulian@yahoo.com



ARENCO GROUP

Alba Iulia, str. Basmului, Nr.18, jud. Alba

C.U.I. RO41214958

Clima

Clima localitatii Alba Iulia, jud. Alba este de tip temperat-continental.

Geologie și seismicitate

Strat de fundare

Stratul superficial se constituie local din argile prăfoase și sau argile nisipoase, cu carbonati (concretiuni marunte si/sau venule), brun roscate, plastic vartoase.

Adâncimea de fundare

Se va preciza de către proiectantul de rezistență, din considerații constructive și/sau de sistematizare verticală; din punct de vedere geotehnic se impune realizarea unei adâncimi de fundare de cca. 0.90-1.00 de la nivelul Ts/Tn actual.

Capacitatea portanta

În conformitate cu prevederile STAS 3300/2-85 se precizează valoarea presiunii convenționale de bază (specifica pentru lățimi de fundare $B = 1.00$ m și adâncimi de fundare $D = 2.00$ m), $P_{conv.} = 300$ kPa - proiectantul structurist urmând a efectua corecțiile (C_b) și (C_d) pentru lățimi de fundare (B) și adâncimi de fundare (D), diferite de 1.00 și, respectiv, 2.00 m - corecții impuse de STAS-ul anterior amintit (anexa B).

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

Nu este cazul

3.9. Adâncimea apei subterane

Apele subterane

Cel mai important curs de apă din zonă este râul MURES care, împreună cu râurile AMPOI și Sebeș (Alba Iulia - se definește ca "nod hidrografic") și cu o serie de alți afluenți (vai minore, unele chiar necadastrate) drenează întreaga rețea hidrografică, cu caracter permanent și/sau semipermanent-torențial.

Prezența apei subterane în zonă sub formă de pânză freatică cu nivel liber cantonată în stratele detritice grosiere de bolovăniș cu pietriș și nisip, poate fi interceptată la adâncimi de 6.00-10.00 m, având o direcție generală de curgere de la vest spre est.

3.10. Parametrii seismici caracteristici zonei

Seismicitate în conformitate cu normativul P100-1/2013 amplasamentul se caracterizează prin $a_g = 0,10g$, și $T_c = 0,7$ sec.

3.11. Analiza fondului construit existent (înălțime, structura, stare)

Tesutul urban dominant este alcătuit dintr-un sistem parcellar structurat, cu parcele de forme neregulate, ocupat preponderent cu funcțiuni de locuire. În ceea ce privește arhitectura, construcțiile din arealul de studiu nu prezintă valoare arhitectural-ambientală. Regimul de înălțime preponderent în zona este de P, P+1, P+1+M pentru locuințe individuale, semicolective sau cuplate.



SC ARHIMAR PROIECT SRL

loc. Alba Iulia, str. Nazareth IIII, nr. 59, jud. Alba

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013

telefon: 0721 328 653

e-mail: mirea_iulian@yahoo.com



ARENCO GROUP

Alba Iulia, str. Basmului, Nr.18, jud. Alba

C.U.I. RO41214958

3.12. Echiparea edilitara

Alimentarea cu apa - se va realiza prin bransare la reseaua publica existenta in zona, respectiv din Calea Moșilor.

Canalizarea - se va realiza cu bransament la reseaua de canalizare care se va extinde de pe Calea Moșilor.

Incalzirea. Asigurarea confortului termic se va realiza in regim centralizat, comun, la nivelul imobilului, pe combustibil gazos, in conlucrare cu pompe de caldura si panouri fotovoltaice.

Alimentarea cu energie electrica - alimentarea cu energie electrica se va face prin racordarea la reseaua existenta in proximitatea amplasamentului, respectiv din Calea Moșilor.

Alimentarea cu gaze naturale - alimentarea cu gaze naturale se va realiza prin bransare la reseaua publica de pe Calea Moșilor.

Telecomunicatii - se vor realiza prin racordare la reseaua existenta, de pe Calea Moșilor.

4. Reglementari

4.1. Obiective noi solicitate prin tema-program

Lucrarea P.U.D. pentru DENUMIRE PROIECT: "CONSTRUIRE LOCUINȚĂ SEMICOLECTIVĂ CU DOUA APARTAMENTE ÎN REGIM CUPLAT, BRANȘARE LA UTILITĂȚI ȘI ÎMPREJMUIRE" cu amplasamentul in localitatea Alba Iulia, jud. Alba, Calea Moșilor, nr. 185, s-a realizat la cererea beneficiarului **MIHĂLȚAN SIMION**, care are obligatia prezentarii unei documentatii in faza P.U.D.

Respectand obiectivele propuse de catre investitor si optiunile lui privitor la: structura functionala, alcatuirea constructiva si expresia arhitecturala, si tinand seama de particularitatile amplasamentului propunem: Construirea unei locuinte semicolective cu 2 apartamente in regim cuplat, realizarea imprejmuirii terenului si bransamente la utilitati, conform temei de proiectare si discutiilor cu beneficiarul de investitie, prezentul studiu urmand sa stabileasca suprafata pentru construirea imobilului si amplasarea acestuia in cadrul parcelei.

Noul obiectiv – imobil locuinta semicolectiva in regim cuplat compusa din 2 apartamente: va avea o configuratie planimetrica si expresie arhitecturala personalizata in conformitate cu exigentele beneficiarului, dar si in concordanta cu expresia arhitecturala a constructiilor existente in sit.

Descrierea detaliata a lucrarilor propuse se va face la urmatoarea faza de proiectare – **DTAC**.

4.2. Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor

Prezenta documentatie propune studierea terenului cu suprafata totala de 1000 mp, situat in localitatea Alba Iulia, Calea Moșilor, nr. 185, judetul Alba. Accesul in incinta, atat pietonal cat si auto, se realizeaza din Calea Moșilor, latura est a parcelei. Amplasamentul propus este liber de constructii, (conform Plansa U.03_Situatie existenta) si se propune realizarea unui imobil de locuinte semicolective in regim cuplat compus din 2 apartamente, realizarea imprejmuirii terenului la strada si a bransamentelor la retelele edilitare. Restul terenului va fi amenajat cu vegetatie de talie mica, recomandat fiind utilizarea speciilor pentru aliniament sau plante ornamentale de arbori și arbusti, alei pietonale ocazional carosabile, alei carosabile si parcaje, precum si alte amenajari, dotari si servicii impuse de necesitatile investitiei.



SC ARHIMAR PROIECT SRL

loc. Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013

telefon: 0721 328 653

e-mail: mirea_iulian@yahoo.com



ARENCO GROUP

Alba Iulia, str. Basmului, Nr.18, jud. Alba

C.U.I. RO41214958

Accesele principale in imobil se vor realiza din interiorul incintei prin fatada sudica a cladirii, la nivelul parterului. Amplasarea și functionalitatea cladirii propuse este in concordanta cu tema de proiectare si nevoile beneficiarului pentru a-si asigura conditiile optime de desfasurare a activitatii propuse.

Distanta propusă fata de limita de proprietate si constructiile de pe loturile vecine LOCUINȚĂ SEMICOLECTIVĂ CU 2 UNITĂȚI DE LOCUIT ÎN REGIM CUPLAT:

- la N - 3.10 m, față de limita de proprietate si 6,60 m, fata de constructia vecina, proprietate privată CF 71962

- la S - 3.50 m, față de limita de proprietate si 3,77 m, fata de constructia vecina, proprietate privată CF 84532

- la E - 21.96 m, față de limita de proprietate, Calea Moșilor

- la V - 27.33 m, față de limita de proprietate, proprietate privată CF 126228

Funcțiunea: Locuință semicolectivă cu 2 unități de locuit în regim cuplat;

Steren = 1000 m²

UTR ZM2 si LM2

Imobil locuinta colectiva cu 2 apartamente in regim cuplat:

Regim de inaltime: **P+1**

Hmax. cornisa = +5.90 de la cota ±0.00 (251.40) + 6.00 de la CTS -0.10 (251.30)

H coama. max. = +7.72m

H. total = 7.82m

COTA ±0.00 = 251.40

CTS = -0.10 = 251.30

CTN = -0.15 = 251.25

Suprafata construita **Sc** = 180.94 m² (152.14 m² imobil + 28.80 m² terase acoperite)

Suprafata construita parter **Scp** = (152.14 m² imobil + 28.80 m² terase acoperite)

Suprafata construita etaj **Sce** = (152.14 m² imobil + 28.80 m² terase acoperite)

Suprafata construita desfasurata **Scd** = 361.88m²

Suprafata utila **S.u** = 219.48m² (109.74m²/locuinta)

POT max. = 40% POT propus = 18.09%

CUT max. = 1.2 CUT propus = 0.36

Suprafață alei auto si pietonale propuse = 409.83 m²

Suprafață parcaje = 62.5 m² (5 locuri de parcare)

Suprafață spații verzi = 315.11 m²

Suprafață loc de joacă = 31.62 m²



SC ARHIMAR PROIECT SRL

loc. Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013

telefon: 0721 328 653

e-mail: mirea_iulian@yahoo.com



ARENCO GROUP

Alba Iulia, str. Basmului, Nr.18, jud. Alba

C.U.I. RO41214958

Imprejmuire

Imprejmuire la strada = 11.85 m

Se propun: 2 locuinte (apartamente) si 5 locuri de parcare

Structura propusă:

Structura construcției este din zidărie portantă de cărămidă confinată cu sâmburi din beton armat în conclucrare cu cadre din beton armat. Infrastructura este realizată din fundații continue și elevații de beton simplu la partea superioară. Placa pe sol se va realiza din beton armat 10 cm și termoizolată cu polistiren extrudat de 15 cm. Planșeele se vor realiza din beton armat de 15 cm cu termoizolație 25 cm peste ultimul planșeu. Acoperișul va fi cu structura din lemn și cu învelitoare de țiglă.

Pereți exteriori din cărămidă 30 cm și vată minerală bazaltică de 15 cm.

Aerisirea și ventilația se va face natural, iar iluminarea spațiilor va fi mixtă.

Accesul pietonal și auto pe parcela se vor realiza din Calea Motilor.

Amplasarea construcției propuse în interiorul parcelei se face conform planșei cu propunerea: U5 „REGLEMENTARI URBANISTICE-MOBILARE” atasată documentației. Propunerile de amenajare peisajera și volumetria corpului de arhitectură propus nu obține vizibilitatea unor obiecte de arhitectură, monumente istorice sau obiective naturale.

4.3. Capacitate, suprafața construită și desfășurată

Construcția locuinței semicolective propuse formată din 2 locuinte apartamente în regim cuplat, va avea o suprafață construită de aproximativ 180,94 m², (152.14 m² imobil + 28.80 m² terase acoperite) și o suprafață desfășurată de aproximativ Sd= 361.88 m², cu regim de înălțime P+1.

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)

Noua construcție va avea o volumetrie simplă, cu accente discrete în fațade.

Distanța propusă față de construcțiile de pe loturile vecine:

Imobilul:

Latura sud - 3,77 m față de construcția vecină – proprietate privată CF 84532;

Latura vest - terenul este liber de construcții;

Latura nord - 6,60 m față de construcția vecină - proprietate privată CF 71962;

Latura est - domeniu public Calea Motilor;

Accesul pietonal și auto pe parcela se vor realiza din Calea Moților.

Accesul utilajelor de stingere a incendiilor se va putea realiza din strada Calea Moților.

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

Construcțiile propuse respectă tipologia de construire specifică zonei și arhitectura locală.



SC ARHIMAR PROIECT SRL

loc. Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013

telefon: 0721 328 653

e-mail: mirea_iulian@yahoo.com



ARENCO GROUP

Alba Iulia, str. Basmului, Nr.18, jud. Alba

C.U.I. RO41214958

4.6. Principii de interventie asupra cladirilor existente

Amplasamentul propus este liber de constructii, (conform Plansa U.03 _Situatie existenta).

4.7. Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale

Accesul auto si pietonal in interiorul incintei, se va face din Calea Moșilor.

Accesele principale la constructia propusa se va realiza dinspre fatada sud a cladirii, la nivelul parterului.

4.8. Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei

Terenul este amplasat in intravilan, intr-o zona mai putin dens populata si nu prezinta caracteristici deosebite sau valoroase in ceea ce priveste cadrul natural. Din punct de vedere topografic terenul nu prezinta nici o particularitate. Prin propunere se va delimita o suprafata de 315.11 mp de spatii verzi, care sa deserveasca incinta parcelei cu CF 116957 si care vor reprezenta aproximativ 31,51 % din suprafata totala a parcelei .

4.9. Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta

Nu este cazul

4.10. Solutii pentru reabilitare ecologica si dimensionarea poluarii

Impactul interventiei asupra mediului va fi unul mic, reprezentat de aparitia unei constructii noi in zona. Functiunea propusa nu reprezinta o sursa de poluare, constand intr-un imobil locuinte semicolective cu 2 apartamente in regim cuplat. Interventia propusa prin PUD nu pericliteaza in nici un fel arealul, astfel producerea unor riscuri naturale fiind inexistente. Apele uzate menajere provenite din constructiile propuse vor fi descarcate la reseaua municipala de canalizare de pe Calea Moșilor.

Atat in cadrul lucrarilor de construire a obiectivului cat si in faza de exploatare, nu sunt folosite sau depozitate materiale care sa prezinte risc de poluare a solului. Materialele folosite in faza de constructie, considerate surse potentiale de poluare a solului, vor fi amplasate in locuri special amenajate pentru a evita chiar si poluarile accidentale ale solului.

Asigurarea confortului termic se va realiza in regim centralizat, comun, la nivelul imobilului, pe combustibil gazos, in conlucrare cu pompe de caldura si panouri fotovoltaice.

Deseurile vor fi periodic colectate pe baza unui contract al beneficiarului cu o societate specializata care deservește zona. Dupa implementare, proiectul va respecta cerintele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental si vibratiile. Functiunea propusa nu este generatoare de zgomot/vibratii si nu necesita planuri de actiune speciale.

4.11. Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului

Nu este cazul.



SC ARHIMAR PROIECT SRL

loc. Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013

telefon: 0721 328 653

e-mail: mirea_iulian@yahoo.com



ARENCO GROUP

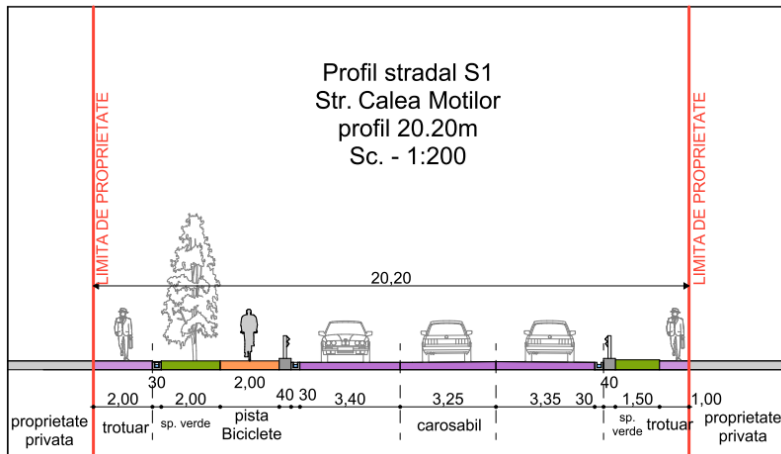
Alba Iulia, str. Basmului, Nr.18, jud. Alba

C.U.I. RO41214958

4.12. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Conform propunerii, parcela va fi ocupată în procent de aproximativ 31.51% de spații verzi amenajate. Pe această suprafață va fi plantat gazon natural cât și arbori și arbuști, dispusi pe toate suprafețele verzi propuse, care vor participa la ameliorarea climatului zonei.

4.13. Profiluri transversale caracteristice



4.14. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Se vor face conform proiectului tehnic de arhitectura, care va adapta noua construcție la condițiile de relief prezente în zona studiată.

Se prevede un trotuar de gardă, din dale de beton și o platformă auto, cu acces din strada Calea Moților în partea de est a construcției.

Cota terenului sistematizat va fi -0.10 (251.30), față de ± 0.00 (251.40). Zona de spațiu verde se amenajează peisajer cu plante ornamentale de talie înaltă/medie/mică.

Apele pluviale se vor scurge spre Calea Motilor, latura estică a parcelei și pe spațiile verzi din incintă. Pământul rezultat din săpături se va folosi la umplutură și la sistematizare teren.

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

Construcția propusă va fi retrasă față de limitele de proprietate astfel:

Imobil locuințe semicolective cu 2 unități de locuit în recim cuplat:

- la N 3.10 m față de limita de proprietate - proprietate privată CF 71962
- la S 3.50 m față de limita de proprietate - proprietate privată CF 84532
- la E 21.96 m față de limita de proprietate - Calea Moților
- la V 27.33 m față de limita de proprietate - proprietate privată CF 126228

**SC ARHIMAR PROIECT SRL**

loc. Alba Iulia, str. Nazareth Ilie, nr. 59, jud. Alba

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013

telefon: 0721 328 653

e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

**ARENCO GROUP**

Alba Iulia, str. Basmului, Nr.18, jud. Alba

C.U.I. RO41214958

4.16. Coeficientul de utilizare al terenurilor

Inaltimea constructiilor propuse:

Regimul de inaltime propus:

Locuinta semicolectiva cu 2 apartamente in regim cuplat –P+E

Procentul de ocupare al terenului:

P.O.T. maxim admis = 40%

POT propus = 18.09 %;

Coeficientul de utilizare al terenului:

CUT maxim admis = 1,2

CUT propus = 0.36;

4.17. Bilanț teritorial

Bilanț teritorial conform PUD		
	suprafata (mp)	procent %
Constructie propusa	180.94	18.09
Spatiu verde	315.11	31.51
Alei auto si pietonale	409.83	40.98
Parcari	62.50	6.25
Suprafata loc de joaca	31.62	3.16
Total	1000	100



SC ARHIMAR PROIECT SRL

loc. Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013

telefon: 0721 328 653

e-mail: mirea_iulian@yahoo.com



ARENCO GROUP

Alba Iulia, str. Basmului, Nr.18, jud. Alba

C.U.I. RO41214958

Funcțiunea propusă: **LOCUINȚE SEMICOLECTIVE CU 2 UNITĂȚI DE LOCUIT ÎN REGIM CUPLAT**

CF. nr. 116957, nr. cad. 116957

S. teren = 1000m²

Regim de înălțime: **P+1**

Hmax. cornisa = +5.90 de la cota ±0.00 (251.40)

+6.00 de la CTS -0.10 (251.30)

H coama. max. = +7.72m

H. total = 7.82m

COTA ±0.00 = 251.40

CTS = -0.10 = 251.30

CTN = -0.15 = 251.25

Suprafața construită **Sc** = 180.94m² (152.14 m² imobil + 28.80m² terase acoperite)

Suprafața construită parter **Scp** = (152.14 m² imobil + 28.80m² terase acoperite)

Suprafața construită etaj **Sce** = (152.14 m² imobil + 28.80m² terase acoperite)

Suprafața construită desfasurată **Scd** = 361.88m²

Suprafața utilă S.u = 219.48m² (109.74m²/locuinta)

Suprafață alei auto și pietonale propuse = 409.83m²

Suprafață parcaje = 62.5m² (5 locuri de parcare)

Suprafață spații verzi = 315.11m²

Suprafață loc de joacă = 31.62m²

POT max = 40%

POT propus = 18.09%

CUT max = 1.2

CUT propus = 0.36

Categoria de importanță: C - normală

Gradul de rezistență la foc: III

4.18. Asigurarea utilitatilor (surse, rețele, racorduri)

Alimentarea cu apă - se va realiza prin bransare la rețeaua publică existentă în zona, respectiv din Calea Moșilor.

Canalizarea - se va realiza cu bransament la rețeaua de canalizare care se va extinde de pe Calea Moșilor.

Incalzirea - asigurarea confortului termic se va realiza în regim centralizat, comun, la nivelul imobilului, pe combustibil gazos, în conlucrare cu pompe de caldura și panouri fotovoltaice.

Alimentarea cu energie electrică - alimentarea cu energie electrică se va face prin racordarea la rețeaua existentă în proximitatea amplasamentului, respectiv din Calea Moșilor..

Alimentarea cu gaze naturale - alimentarea cu gaze naturale se va realiza prin bransare la rețeaua publică de pe Calea Moșilor..

Telecomunicații - se va realiza prin racordare la rețeaua existentă din Calea Moșilor.

Salubritate - activitatea nu este generatoare de deseuri periculoase. Conform Hotărârii Guvernului Nr. 856, din martie 2002, privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, antreprenorul ca generator de deseuri, are obligația să țină evidența lunară a gestiunii acestora, în conformitate cu prevederile Anexei Nr. 1 a acestei H.G., pentru fiecare tip de deșeu. Antreprenorul va încheia un contract cu o firmă specializată, care va asigura transportul și tratarea deșeurilor în instalații autorizate sau depozitarea deșeurilor în depozite ecologice.



SC ARHIMAR PROIECT SRL

loc. Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013

telefon: 0721 328 653

e-mail: mirea_iulian@yahoo.com



ARENCO GROUP

Alba Iulia, str. Basmului, Nr.18, jud. Alba

C.U.I. RO41214958

5. Concluzii

Prin P.U.D. se dorește construirea unei locuințe semicolective cu 2 apartamente în regim cuplat, cu regimul de înălțime P+1, precum și împrejmuirea terenului la stradă, realizarea bransamentelor la utilități și amenajarea terenului rămas liber de construcții cu alei pietonale, platforme auto și spații verzi amenajate minimal, cu vegetație de talie medie, recomandat fiind utilizarea speciilor pentru aliniament sau plante ornamentale de arbori și arbusti, precum și realizarea unui spațiu funcțional și estetic din punct de vedere arhitectural, care să îmbine elemente ale arhitecturii locale cu arhitectura specifică acestui tip de construcții, având în vedere integrarea acestuia în zona studiată. Realizarea investiției va continua tendința firească de dezvoltare a zonei și va contribui pozitiv la creșterea calitativă a aspectului arhitectural și urbanistic al zonei. Soluția propusă nu afectează în vreun fel trasaturile specifice ale zonei din care face parte și va duce la îmbunătățirea valorii fondului construit.

Planul Urbanistic de Detaliu va fi cuprins în cadrul P.U.G.-ului la actualizarea acestuia, după aprobarea P.U.D.-ului în Consiliul Local.

Intocmit,
arh. Mirea Iulian