

### PROIECT NR. 5/ 2025

### PLAN URBANISTIC DE DETALIU

**Elaborare PUD: Construire locuință unifamilială, garaj, împrejmuire și bransamente utilități**  
*mun. Alba Iulia, str. Nicolae Labiș, nr. 18D, jud. Alba, CF 125464*

#### **BENEFICIAR:**

Rus Eduard-Emanuel

*com. Florești, sat Florești, str. Teilor, nr. 47C, bl. C4, et. 4, ap. 28*

#### **PROIECTANT GENERAL:**

PARTICIPATIV STUDIO SRL

*Alba Iulia, str. Libertății, nr. 2*

#### **Colectiv de elaborare:**

Coordonator RUR - urb. Almond Edgar David **Chismorie**

Proiectat - urb. Almond Edgar David **Chismorie**

Desenat - urb. Almond Edgar David **Chismorie**



## BORDEROU

### A. PIESE SCRISE

1. Foaie de capăt
2. Borderou PUD
3. Memoriu justificativ
4. Anexe:
  - Certificat de urbanism
  - Extras CF
  - Studiu geotehnic
  - Plan topografic
  - Documentul de planificare a procesului de informare și consultare a publicului;
  - Raportul informării și consultării publicului;
  - Avize și acorduri conform certificat de urbanism

### B. PIESE DESENATE

- |   |              |       |
|---|--------------|-------|
| 1. Încadrare în zonă                        | scara 1/5000 | pl. 0 |
| 2. Situația existentă                       | scara 1/200  | pl. 1 |
| 3. Reglementări urbanistice                 | scara 1/200  | pl. 2 |
| 3. Reglementări edilitare                   | scara 1/200  | pl. 3 |
| 4. Obiective de utilitate publică           | scara 1/200  | pl. 4 |
| 5. Posibilități de mobilare urbanistică     | scara 1/100  | pl. 5 |
| 6. Ilustrare urbanistică a soluției propuse | scara -      | pl. 6 |

Întocmit,  
urb. Almond Edgar David **Chismorie**



# MEMORIU JUSTIFICATIV

## **1. Introducere**

### ***a. Date de recunoaștere a documentației***

Denumirea lucrării:

**Elaborare PUD: Construire locuință unifamilială, garaj, împrejmuire și bransamente utilități, mun. Alba Iulia, str. Nicolae Labiș, nr. 18D, jud. Alba, CF 125464**

Beneficiar:

Rus Eduard-Emanuel

*com. Florești, sat Florești, str. Teilor, nr. 47C, bl. C4, et. 4, ap. 28*

Proiectantul general:

PARTICIPATIV STUDIO SRL

*Alba Iulia, str. Libertății, nr. 2*

Data elaborării documentației: decembrie 2024

### ***b. Obiectul lucrării***

*Solicitări ale temei program:*

#### **1. Denumirea lucrării:**

**Elaborare PUD: Construire locuință unifamilială, garaj, împrejmuire și bransamente utilități, în Municipiul Alba Iulia, str. Nicolae Labiș, nr. 18D, jud. Alba, CF 125464**

#### **2. Obiectul lucrării:**

Prin prezenta documentație se dorește fundamentarea și reglementarea în vederea construirii unei locuințe individuale, a unui garaj și realizarea împrejmuirii pe parcelă în U.T.R.-ul **L3A**, ce reprezintă subzona aferentă locuințelor individuale cu maxim P+1+M niveluri în regim de construire izolat.

Documentația urmează să detalieze, pe baza reglementărilor P.U.G. și în corelare cu alte documentații de urbanism avizate și aprobate, condițiile de acces, racordarea la rețelele tehnico-edilitare, relațiile cu vecinătatea și circulația terenurilor pentru parcela pe care se solicită amplasarea obiectivului precum și aprofundarea din punct de vedere urbanistic, funcțional și estetic al obiectivului de investiții.

#### **3. Amplasament:**

Imobilul pentru care este necesară elaborarea PUD-ului se afla în intravilanul Municipiului Alba Iulia, jud. Alba. Suprafața terenului este de 703mp, conform extras CF nr. 125464 și are ca vecini:

- pe latura de vest: proprietate persoană fizică sau juridică CF. nr. 99399 având funcțiunea de locuire.
- pe latura de sud: proprietate persoană fizică sau juridică CF. nr. 119589 având funcțiunea de stradă privată.
- pe latura de est: proprietate persoană fizică sau juridică CF. nr. 119589 având funcțiunea de stradă privată.
- pe latura de nord: proprietate persoană fizică sau juridică CF. nr. 125463 având funcțiunea de teren viran.

### ***c. Surse documentare***

- Studiu geotehnic
- Ridicare topografică a imobilului studiat
- Extras de carte funciară: CF nr. 125464, Alba Iulia
- Certificat de urbanism nr. 1550 din 14.10.2025
- Plan Urbanistic General Municipiul Alba Iulia, aprobat prin H.C.L. nr. 158/2014

- P.U.Z. - PENTRU PARCELARE, CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI REGLEMENTARE STRADĂ ACCES, aprobat prin HCL nr. 447 din 25/11/2021 articolul 1.

## **2. Încadrarea în zona:**

### **2.1. Concluzii din documentații deja elaborate:**

Amplasamentul se află în Municipiul Alba Iulia, strada Nicolae Labiș, nr. 18D, jud. Alba.

Reglementările asupra terenului studiat sunt date de PUZ-ul și RLU-ul aprobat prin HCL nr. 447 din 25/11/2021, amplasamentul făcând parte din U.T.R.-ul L3A (subzona aferentă locuințelor individuale cu maxim P+1+M niveluri în regim de construire izolat).

Investiția constă în construirea unei locuințe unifamilială în regim P, garaj, împrejmuire și bransamente utilități.

Accesul la terenul studiat se realizează din limita de est, prin strada privată nemodernizată, cu CF 119589, iar legătura cu orașul se realizează prin străzile Nicolae Labiș și Izvorului.

Retragerile construcțiilor propuse vor respecta prevederile din PUZ, astfel este obligatorie retragerea față de aliniament de 5m și respectarea profilului stradal impus de PUZ (două trotuare de 1 m și un carosabil în două sensuri de 6m).

Regimul de înălțime, precum și indicatorii P.O.T. și C.U.T. nu vor suferi nicio modificare față de limitele indicatorilor stabiliți de regulamentul local:

- Regim de înălțime P, din regim maxim P+1+M
- P.O.T. propus = 36 % (din POT maxim 40%)
- C.U.T. propus = 0,36 (din CUT maxim 1,2).

Imobilul dispune de posibilitatea bransării la toate utilitățile publice.

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

S-a elaborat concomitent cu P.U.D. studiul geotehnic aferent terenului studiat, care prevede condiții de teren favorabile investiției propuse prin condiții de fundare obișnuite.

## **3. Situația existentă:**

*Accesibilitatea la căile de comunicație:*

Imobilul aflat în proprietatea dlui Rus Eduard-Emanuel și a dnei Rus Emanuela-Diana, având categoria de folosință: arabil, are acces carosabil și pietonal pe latura de est, dintr-o stradă proprietate privată, CF 119589.

*Suprafața ocupată, limite și vecinătăți:*

Situl analizat are o suprafață de 703mp, conform CF 125464.

Terenul se învecinează cu:

- pe latura de vest: proprietate persoană fizică sau juridică CF. nr. 99399 având funcțiunea de locuire.
- pe latura de sud: proprietate persoană fizică sau juridică CF. nr. 119589 având funcțiunea de stradă privată.
- pe latura de est: proprietate persoană fizică sau juridică CF. nr. 119589 având funcțiunea de stradă privată.
- pe latura de nord: proprietate persoană fizică sau juridică CF. nr. 125463 având funcțiunea de teren viran.

*Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere:*

În prezent terenul este doar împrejmuit cu gard de plasă și este liber de alte construcții.

*Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic:*

Parcelarul din proximitatea sitului analizat prezintă loturi cu forme regulate, o tramă stradală fragmentată și puțin ierarhizată, cu multe fundături. Din punct de vedere funcțional, lipsesc servicii complementare locuirii, deși poziția este una destul de centrală în oraș.

Arhitectura construcțiilor din zonă este caracterizată prin volumetrii contemporane, cu volume simple și acoperișuri în terase sau cu șarpante. Finisajele folosite nu conferă o unitate a limbajului arhitectural, iar paleta cromatică a construcțiilor este diversă

*Destinația clădirilor:*

Pe terenul analizat nu există construcții.

Obiectivul investiției are scopul de a detalia posibilitatea amplasării unei locuințe unifamilială, garaj, împrejurimi și bransamente utilități.

*Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate:*

Conform CF 125464, imobilul analizat este o proprietate privată a dlui Rus Eduard-Emanuel și a dnei Rus Emanuela-Diana, având suprafața de 703mp.

Terenul este intravilan și are categoria de folosință teren arabil.

*Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare:*

Adâncimea minima de fundare:  $D_f > -0.90$  m cu incastrarea fundației de 0,10 - 0,20 m în terenul bun de fundare. Presiunea convențională : 290 Kpa

Pentru alte lățimi ale tălpii sau alte adâncimi de fundare , presiunea convențională va fi corectată în conformitate cu anexa mai sus amintită , punctele B.21 și B.2.2.

Pentru asigurarea stabilității pereților săpăturilor, acolo unde se consideră necesar, se vor prevedea sprijiniri corespunzătoare - specifice terenurilor cvasi-coezive-sprjiniri cu dulapi de lemn, așezați orizontal cu interspații de 0.2m-0.60m.

*Accidente de teren (beciuri, hrube și umpluturi) cu precizarea poziției acestora:*

Pe terenul studiat nu sunt accidente de teren.

*Adâncimea apei subterane:*

Până la adâncimea de doi metri nu apare apa. În vecinătatea amplasamentului nivelul hidrostatic în fântâni se găsește la adâncimi cuprinse între 6.00-7.00 m.

*Parametrii seismici caracteristici zonei:*

$a_g < 0,10g$  și  $T_c = 0,7\text{sec}$

*Analiza fondului construit existent (înălțime, structura, stare etc.):*

Terenul aflat în proprietatea dlui Rus Eduard-Emanuel și a dnei Rus Emanuela-Diana, este împrejmuit cu gard de plasă și este lipsit de construcții.

În imediata apropiere a sitului analizat există alte construcții (locuințe) aflate într-o stare bună, având regimul de înălțime P+1, structura acestora este în general mixtă, din cadre de beton armat și ziduri portante.

*Echiparea existentă:*

În proximitatea terenului, pe strada proprietate privată, există rețea de energie electrică, canalizare, apă și gaze naturale.

#### **4. Reglementari:**

*Obiectivele noi solicitate prin tema-program:*

Se dorește realizarea unei locuințe individuale desfășurată pe parter, a unui garaj, a unei împrejurimi și a bransamentelor la utilități, toate acestea integrându-se în indicatorii urbanistici specifici U.T.R.-ului L3A (subzona aferentă locuințelor individuale cu maxim P+1+M niveluri în regim de construire izolat).

*Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor:*

Se va păstra funcțiunea dominantă a U.T.R.-ului L3A, aceea de locuire, cu clădiri de tip urban, stabilit de documentația de urbanism: **P.U.Z. - PENTRU PARCELARE, CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI REGLEMENTARE STRADĂ ACCES.**

Retragerea construcțiilor față de aliniament va fi de minim 3,00m față de Strada privată și de 5,00m față de Strada Stânjelului.

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale se va realiza cu o retragere de minim 5,00m pe latura de sud, de 3,00m față de limita de est, de 0,60m pe latura de nord și de 3,00m pe latura de vest.

Regimul de înălțime propus va fi de P (parter)

*Capacitatea, suprafață desfășurată:*

**CF 125464** Steren = 703,00 mp

Sc existent = Sd existent = 0mp

P.O.T. existent = 0,00 % C.U.T. propus = 0,0

**Sc. propus = 253,59 mp** **Sd. propus = 253,59 mp**

**P.O.T. propus = 36 %** (din POT maxim 40%)

**C.U.T. propus = 0,36** (din CUT maxim 1,2).

*Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe față de construcțiile existente, accese pietonale și auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor etc.):*

Accesul auto și pietonal, în spațiul analizat, se realizează de pe latura de est, din strada privată, CF 119589.

Imobilul analizat facilitează accesul utilajelor de stingere a incendiului pe cel puțin două fațade, pe alei carosabile sau prin zone verzi.

Cea mai apropiată construcție față de locuința propusă, se află la mai mult de 9,50m.

Finisajele exterioare propuse pentru imobil urmăresc o linie estetică echilibrată, bazată pe contraste naturale și durabilitate. Fațadele vor fi tratate cu tencuială decorativă în nuanța Pure White (RAL 9010), oferind volumetriei un aspect luminos și curat. Tâmplăria exterioară (ferestre și ușă de acces) va fi realizată din PVC cu sistem de geam tripan, având finisajul de lemn natural (stejar) pentru a aduce o notă caldă ansamblului. Învelitoarea va fi realizată din țiglă ceramică Toza Markovic M-977 (culoare natur), integrându-se cromatic cu elementele de colectare a apelor pluviale (burlane) propuse în nuanța Grey Brown (RAL 8019).

*Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute:*

Nu este cazul.

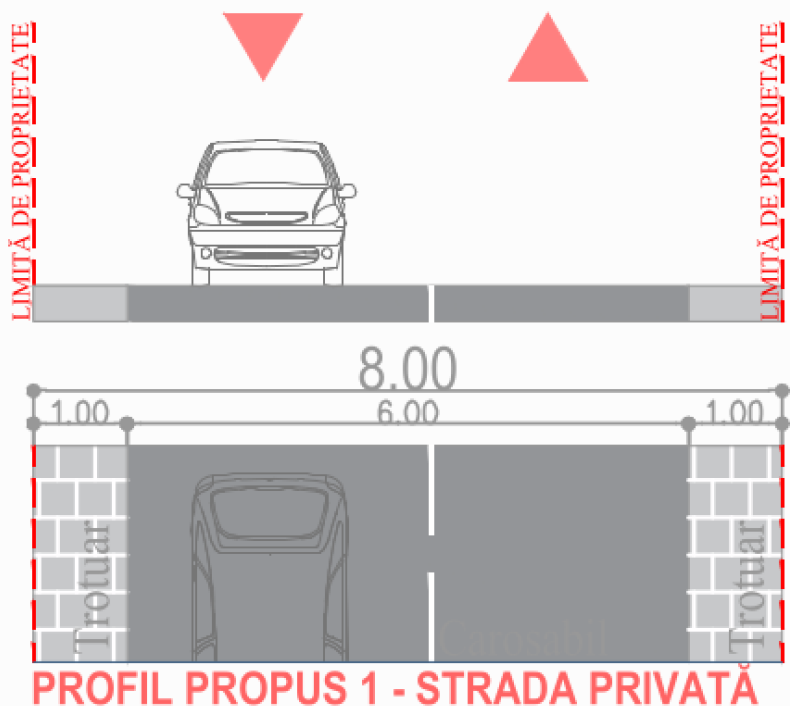
*Principii de intervenție asupra construcțiilor existente:*

Nu este cazul.

*Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale:*

Accesul în interiorul sitului analizat se va realiza printr-o arteră carosabilă, din strada privată, cu lățimea de minim. 3,50m.

Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor, acolo unde este posibil, se vor folosi materiale permeabile, care să permită scurgerea cât mai rapidă a apelor meteorice.



*Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei:*

Terenul studiat nu prezintă nicio diferență de nivel semnificativă (sub 0,30m), astfel nu este nevoie de o sistematizare verticală specială.

*Condiții de instituire a regimului de zona protejată și condiționări impuse de acesta:*

Nu este cazul.

*Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării (după caz):*

Nu sunt suprafețe supuse unor riscuri naturale, în acest sens nu sunt prevăzute nici un fel de măsuri de reabilitare a terenurilor.

*Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului (după caz):*

Nu este cazul.

*Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi:*

Parcela va fi ocupată în procent de minim 20% cu spații verzi, permeabile.

*Profiluri transversale caracteristice:*

Se vor prezenta în partea desenată, fiind preluate din documentația de urbanism în vigoare: PUZ - PENTRU PARCELARE, CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI REGLEMENTARE STRADĂ ACCES. Profilul străzii private prezintă două trotuare de 1 m și un carosabil în două sensuri de 6m.

*Lucrări necesare de sistematizare verticală:*

Nu este cazul.

*Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenurilor):*

Clădirea propusă va menține toate condiționările urbanistice impuse prin PUZ-ul aprobat - PENTRU PARCELARE, CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI REGLEMENTARE STRADĂ ACCES.

Pentru terenul studiat, se propune un regim de înălțime P, cu înălțimea maximă la coamă de 5,65m. Cota finită a zonei de acces este de 243,65 m.

**Steren = 703,00 mp**

**Sc. propus = 253,59 mp**

**Sd. propus = 253,59 mp**

**P.O.T. propus = 36 %** (din POT maxim 40%)

*Coeficientul de utilizare a terenurilor:*

**C.U.T. propus = 0,36** (din CUT maxim 1,2).

*Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri):*

**Alimentare cu energie electrică:** - Beneficiarul este obligat să se racordeze la rețeaua de alimentare cu energie electrică, toate cheltuielile de branșare fiind responsabilitatea lui. Branșarea se va face de la rețeaua existentă de pe strada privată CF 119589.

**Alimentare cu apă:** - Beneficiarul este obligat să se racordeze la rețeaua de alimentare cu apă, toate cheltuielile de branșare fiind responsabilitatea lui. Branșarea se va face de la rețeaua existentă de pe strada Nicolae Labiș.

**Canalizare:** - Beneficiarul este obligat să se racordeze la rețeaua de canalizare, toate cheltuielile de branșare fiind responsabilitatea lui. Branșarea se va face de la rețeaua existentă de pe strada Nicolae Labiș.

**Alimentare cu gaze naturale:** - Beneficiarul este obligat să se racordeze la rețeaua de alimentare cu gaz, toate cheltuielile de branșare fiind responsabilitatea lui. Branșarea se va face de la rețeaua existentă de pe strada privată CF 119589.

*Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat (existent și propus):*

BILANȚ TERITORIAL - Situație existentă						
	DENUMIREA ZONEI	EXISTENT		P.O.T.max %	C.U.T.max	REGIM INALTIME MAX
		MP	%			
	<i>suprafata analizata</i>	9320				
	<b>SUPRAFATA PROPRIETATE PRIVATA ANALIZATA</b>	<b>703.00</b>	<b>100.00%</b>			
	SUPRAFATA INTRAVILAN	703.00	100.00%			
<b>L3A</b>	<b>Subzona aferentă locuințelor individuale cu maxim P+1+M niveluri în regim de construire izolat</b>	703.00	100.00%	40.00%	1.2	P+1+M

BILANȚ TERITORIAL - Situație propusă										
	DENUMIREA ZONEI	EXISTENT		PROPOS		COMPARATIV		P.O.T.max %	C.U.T.max	REGIM INALTIME MAX
		MP	%	MP	%	MP	%			
	<i>suprafata analizata</i>	9320								
	<b>SUPRAFATA PROPRIETATE PRIVATA ANALIZATA</b>	<b>703.00</b>	<b>100.00%</b>	703.00	100.00%	0.00	0.00%			
	SUPRAFATA INTRAVILAN	703.00	100.00%	703.00	100.00%	0.00	0.00%			
<b>L3A</b>	<b>Subzona aferentă locuințelor individuale cu maxim P+1+M niveluri în regim de construire izolat</b>	703.00	100.00%	703.00	100.00%	0.00	0.00%	40.00%	1.2	P+1+M

## **5. Concluzii:**

*Consecințele realizării obiectivelor propuse:*

Acest proiect permite o utilizare eficientă a terenului, integrând construcția în specificul zonei, asigurând respectarea reglementărilor urbanistice în vigoare.

*Măsuri ce decurg în continuarea P.U.D.-lui:*

Beneficiarul va obține autorizația de construire conform prevederilor legale în vigoare.

*Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției:*

Obiectivul propus prin PUD, va ajuta la crearea unei locuințe integrată în contextul urbanistic, datorită tipologiei arhitecturale care se află într-o armonie cu vecinătățile. Soluția propune o utilizare eficientă a terenului, respectând reglementările urbanistice din zonă.

Întocmit,

urb. Almond Edgar David **Chismorie**

