

# P.U.D.

## ELABORARE DTAC PENTRU LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ, ÎMREJMUIRE ȘI RACORD LA UTILITĂȚI



Adresa investiției:

Str. Iris, nr.25, municipiul Alba Iulia, județul Alba

TITULARUL SI BENEFICIARUL INVETITIEI  
**TRUȚĂ ROXANA, TRUȚĂ DANIEL-FLORIN**

**PROIECTANT GENERAL**  
SC BARBIERI PROIECT SRL  
Alba Iulia, Str.TRAIAN, nr.17A, Jud. Alba

**PROIECTANT DE SPECIALITATE**  
SC ARHITECT MAGDA SRL  
Alba Iulia, Str.TUDOR VLADIMIRESCU, nr.57, Jud. Alba

**ALBA IULIA, aprilie 2026**



SC ARHITECT MAGDA srl  
ALBA IULIA str FLORILOR nr 13 jud ALBA  
REGISTRUL COMERTULUI J01/1174/05  
tel/fax: 0258 816681 0724 243939  
email: sorinmagda@yahoo.com

## FIȘA PROIECTULUI

<b>DENUMIREA LUCRĂRII:</b>	<b>ELABORARE DTAC PENTRU LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ, ÎMREJMUIRE ȘI RACORD LA UTILITĂȚI</b>
<b>AMPLASAMENT:</b>	str. Iris, nr. 25 , Alba Iulia, Alba
<b>TITULARUL/BENEFICIARUL INVESTIȚIEI:</b>	TRUȚĂ ROXANA, TRUȚĂ DANIEL-FLORIN
<b>FAZA DE PROIECTARE:</b>	<b>P.U.D.+D.T.A.C+Pth.</b>
<b>SPECIALITATEA:</b>	Urbanism, Arhitectura
<b>PROIECTANT GENERAL</b>	<b>S.C. BARBIERI PROIECT S.R.L.</b> - urbanism Str. Traian, nr. 17A, Alba Iulia, jud. Alba Nr. Întreg: J01/567/2005 CUI 17574610 Tel: +40 744 633 713 E-mail: capitel_proiect@yahoo.com arh. Marius Barbieri - urbanism
<b>PROIECTANT DE SPECIALITATE:</b>	<b>S.C. ARHITECT MAGDA S.R.L.</b> Alba Iulia , str. Tudor Vladimirescu 57 Alba Iulia, jud. Alba COD CAEN 7111 tel/fax 0358 401 439, Email: <a href="mailto:arhitectmagda@gmail.com">arhitectmagda@gmail.com</a> arh. Sorin MAGDA
<b>NUMĂR PROIECT:</b>	<b>39/2025</b>

## **Borderou**

*piese scrise si desenate:*

Piese scrise:

Ridicare topografica cu inventar de coordonate Stereo '70

Extras CF

Memoriu P.U.D.

Certificatul de urbanism

Piese desenate:

01 Plan de incadrare in zona

01.1 Plan de incadrare in documentatiile de urbanism aprobate anterior: P.U.G.

01.2 Plan de incadrare in documentatiile de urbanism aprobate anterior: P.U.Z.

02 Plan Topografic

03 Situatie existenta

04 Reglementari Urbanistice / Plan de Situatie

05 Retele edilitare

06 Circulatia juridica a terenurilor si obiective de utilitate publica

07 Volumetrie

Ridicare topografica cu inventar de coordonate Stereo '70

Extras CF



## MEMORIU JUSTIFICATIV

### **ELABORARE DTAC PENTRU LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ, ÎMREJMUIRE ȘI RACORD LA UTILITĂȚI**

#### 1. Introducere:

##### 1.1 Date de recunoaștere a documentației:

###### Denumirea proiectului:

*ELABORARE DTAC PENTRU LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ, ÎMREJMUIRE ȘI RACORD LA UTILITĂȚI*

###### Initiator(beneficiar):

Truță Roxana, Truță Daniel-Florin

**Amplasament:** str. Iris, nr. 25 , Alba Iulia, Alba

**Specialitatea:** Urbanism, Arhitectura

**Numar proiect:** 39/2025

**Faza:** P.U.D. + D.T.A.C. + P.th.

###### Elaborator (proiectant), subproiectanti, colaboratori:

###### PROIECTANT GENERAL

**S.C. BARBIERI PROIECT S.R.L.** - urbanism

Str. Traian, nr. 17A, Alba Iulia, jud. Alba

Nr. Întreg: J01/567/2005

CUI 17574610

Tel: +40 744 633 713

E-mail: capitel\_proiect@yahoo.com

arh. Marius Barbieri - urbanism

###### PROIECTANT

###### DE SPECIALITATE:

**S.C. ARHITECT MAGDA S.R.L.**

Alba Iulia , str. Tudor Vladimirescu 57 Alba Iulia, jud. Alba

COD CAEN 7111

tel/fax 0358 401 439,

Email: [arhitectmagda@gmail.com](mailto:arhitectmagda@gmail.com)

arh. Sorin MAGDA

Data elaborării:

Aprilie 2026



## 1.2. Obiectul lucrării

Documentația s-a realizat la cererea beneficiarului, care, conform certificatului de urbanism (C.U.) nr. 1928 / 19.12.2025, eliberat de primăria municipiului Alba Iulia, cu obligația de a elabora Planul Urbanistic de Detaliu pentru terenul în studiu și anume, o parcelă în suprafață de 820 mp.

Obiectul prezentei documentații este construirea unei clădiri cu funcțiunea de locuință individuală și asigurarea condițiilor de implementare a programului local de dezvoltare a infrastructurii de transport precum și a infrastructurii edilitare.

Planul Urbanistic de Detaliu aprobat este necesar pentru etapa următoare, și anume elaborarea Documentației Tehnice pentru obținerea Autorizației de Construire (D.T.A.C.+D.T.O.E.), în baza cărora beneficiarul să poată începe desfășurarea lucrărilor.

## 2. Încadrarea în zonă

### 2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

#### **Situarea obiectivului în cadrul localității, cu prezentarea caracteristicilor zonei subzonei în care acesta este inclus**

Obiectivul propus este reglementat prin PUZ 130 conform HCL 139/2007/12 și suprapus pe reglementările unui PUZ ulterior, anume PUZ aprobat cu HCL 195 din 28/06/2013.

Terenul pe care se dorește realizarea investiției este situat în zona reglementată în baza PUZ iar Subzona funcțională L3 se supune prevederilor ale PUZ 130 aprobat anterior.

Caracterul zonei este acela de locuire. Vecinătățile parcelei pot adăpostii și ele locuirea fiind reglementare în U.T.R. L3 în același regim de reglementări tehnice (U.T.R. 1\_PUZ 130).

Imobilul se situează pe o pantă ușoară a dealului Mamut, în apropierea lizierii pădurii, delimitat prin plan topografic aferent. Zona este vizată de expansiunea urbană de pe versantul adiacent dealului Mamut și se dorește urbanizarea acesteia, anume dotarea cu căi de acces rutiere / pietonale publice, dotarea cu utilități urbane, mobilarea urbană modernă specifică intravilanului localității și stabilirea regulamentelor individuale de conformare a viitoarelor construcții.

Studiul geotehnic ne furnizează informații vitale în privința caracterului geologic și a naturii terenului de fundare. *Cu ocazia efectuării observațiilor directe pe teren se constată că acesta se prezintă plan fără denivelări importante folosit drept arător. Terenul este stabil, nefiind depistate fenomene fizico-geologice majore (forme sau urme de alunecare). Stratul propus ca teren de fundare pentru obiectivul proiectat este constituit din argilă prăfoasă cafenie – roșcată plastic vârhoasă cu vinișoare de carbonați. Adâncimea minimă de fundare ce asigură protecția structurii la îngheț pe zona conform STAS 6054/84 este:  $D_f = -1,00 / -1,10\text{m}$  de la nivelul terenului sistematizat și o încăstrare minimă de  $0,20\text{m}$  în terenul bun de fundare recomandat. Presiunea convențională calculată în conformitate cu prevederile Normativ NP 112-2014, (anexa D) pentru fundații cu lățimea tălpii  $B = 1,00\text{m}$  și adâncimea de fundare  $D_f = -2,00\text{m}$  de la nivelul terenului natural sau sistematizat :  $P_{conv}(\text{de bază}) = 300\text{kPa}$ .*

În simularea de trama stradală propusă a PUZ aprobat cu HCL 195 din 28/06/2013 remarcăm poziționarea imobilului în zona de colț dintre străzile propuse anterior (strada Iris și strada Mitologiei). Parcela este construibilă deoarece respectă prevederea RGU cu privire la raportul conturului exterior anume:  $L=2 \times l$ ;



sc ARHITECT MAGDA srl

ALBA IULIA str FLORILOR nr 13 jud ALBA  
REGISTRUL COMERTULUI J01/1174/05  
tel/fax: 0258 816681 0724 243939  
email: sorinmagda@yahoo.com

Prin actualul PUD dorim să creăm o imagine pozitivă a zonei și punctăm articolul din PUZ 130 aprobat prin HCL 139/2007/12 care prevede:

“Aspectul exterior al construcției:

-este interzisă autorizarea executării construcțiilor care prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii;”

U.T.R. L3 \*Reglementat conform PUZ 130 [ U.T.R. 1 ]

Subzona locuințelor individuale și semicolective cu P, P+1, P+1+M niveluri

Parcela studiată are regim de aliniere la două străzi: str. Iris și str. Mitologiei.

Retragerile aliniamentului construcțiilor față de limitele incintei (la cele 2 străzi Iris respectiv Mitologiei) înscrise în regimul tehnic al parcelei este de: 5 m

### **Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona/subzona/ ansamblul care include obiectivul studiat**

Nu este cazul.

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

Extras din CU nr. 1928 / 19.12.2025

U.T.R 1

Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

c.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Orientarea față de punctele cardinale:

-pentru construcțiile de locuințe se recomandă evitarea orientării spre Nord a dormitoarelor;

-pentru toate categoriile de construcții se recomandă orientarea spre Nord a spațiilor tehnice și a anexelor;

Amplasarea față de drumurile publice:

-se va asigura o retragere de 3m față de limita de proprietate înspre aliniament.

Amplasarea față de aliniament:

-se vor respecta retragerile stabilite prin planșa: Situație propusă;

-nu se permite ca înălțimea clădirii să depășească distanța măsurată pe orizontală din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus;

-când clădirea este retrasă față de aliniament, acesta poate fi materilizat de împrejmuirea terenului.

Amplasarea în interiorul parcelei:

-distanța dintre clădiri va fi cel puțin egală cu înălțimea celei mai înalte dintre ele;

-față de limita posterioară și laterală a parcelei, clădirile vor respecta prevederile Codului Civil;

- se vor păstra distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

c.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

Accese carosabile

-toate locuințele vor avea prevăzute accese carosabile care să respecte normele tehnice;

-în interiorul parcelelor se vor prevedea spațiile de parcare necesare, pentru a evita parcare autovehiculelor pe drumurile publice;

-accesele vor fi directe;

Accese pietonale:

-se vor prevedea accese pietonale la toate locuințele; se vor prevedea facilități pentru circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

ELABORARE DTAC PENTRU LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ, ÎMPREJMUIRE ȘI RACORD LA UTILITĂȚI

Memoriu justificativ

Pagina 6 din 16



sc ARHITECT MAGDA srl

ALBA IULIA str FLORILOR nr 13 jud ALBA  
REGISTRUL COMERTULUI J01/1174/05  
tel/fax: 0258 816681 0724 243939  
email: sorinmagda@yahoo.com

**c.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară:**

- dotările minime privind încăperile sanitare și bucătăria se vor putea realiza pe parcursul existenței construcției, în corelare cu racordarea locuinței la rețelele de utilitate publică sau la sistem propriu de alimentare cu apă și evacuarea controlată a apelor uzate;
- la toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului ( Ordinul nr. 536 / 1997 ), precum și prevederea Codului Civil ;
- în momentul realizării rețelei centralizate publice în zonă, beneficiarul se obligă să racordeze construcția conform regulilor impuse de Consiliul Local;
- amplasarea fântânilor se va face la cel puțin 10 m de orice sursă posibilă de poluare (latrina, depozit de gunoi);
- îndepărtarea apelor uzate menajere se va face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile care trebuie să fie proiectate și amplasate la cel puțin 15 m față de cea mai apropiată locuință;
- îndepărtarea apelor uzate menajere se va face prin instalații de epurare ecologice amplasate în mod corespunzător față de clădirile din imediata vecinătate;
- vidanjul se va descărca la cea mai apropiată stație de epurare a apelor uzate;
- locul de amplasare a depozitelor de reziduuri menajere se va alege astfel încât să nu producă disconfort vecinilor, să nu impurifice sursele locale de apă și să fie la cel puțin 15 m față de ferestrele locuințelor.

**c.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor:**

Înălțimea construcțiilor:

Înălțimea construcțiilor v-a fi de maxim  $P+1+M$

Înălțimea la cornișă este de 6m

Aspectul exterior al construcției:

- este interzisă autorizarea executării construcțiilor care prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii;

Procentul de ocupare al terenului:

Procentul maxim de ocupare al terenului ( P.O.T. ) la construcțiile noi va fi de: 35%.

Acesta nu include platformele amenajate la nivelul solului, trotuarele etc. Se va urmări ca aceste platforme să fie permeabile la apele meteorice.

**c.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi;**

Parcaje:

- parcajele vor fi amenajate în incintele locuințelor, astfel încât să nu fie necesară parcare auto pe domeniul public;

- platformele de parcare vor fi permeabile pentru apele meteorice.

Spații verzi:

- în interiorul parcelei, se va prevedea un procent minim de 30% pentru zona verde.

Împrejurimi:

- împrejurimile spre spațiu public vor fi transparente. Se vor folosi elemente constructive care se găsesc în zonă: piatră, fier forjat, perdele verzi și vor fi în concordanță cu elementele construcției;

- elementele funcționale (porți de acces, carosabile sau pietonale) se vor deschide spre incintă;

- înălțimea împrejuririlor de aliniament (spre domeniul public ) nu va depăși 1,5 m.

**2.2 Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD:**

Nu este cazul.



### 3. SITUATIA EXISTENTA

Regimul juridic – conform CU nr. 1928 / 19.12.2025

**Amplasament:** jud. Alba, municipiul Alba Iulia, str. Iris, nr. 25.

**Natura proprietății:** proprietate privată a persoanelor fizice: Truță Roxana, căsătorită cu Truță Daniel-Florin.

Imobilul nu este inclus în listele monumentelor istorice și/sau în zona de protecție a acestora

Regimul economic – conform CU nr. 1928 / 19.12.2025

**Folosința actuală:** arabil - 820mp; CF 120118

**Destinația:** stabilită prin documentațiile de urbanism: conf. PUZ aprobat: U.T.R. L3, cu preluarea reglementărilor urbanistice din PUZ 130 (HCL139/2007.12) anume: U.T.R.1

Zona de locuire; UTRL3. Subzona locuințelor individuale și semicolective cu P, P+1, P+1+M niveluri

Regimul tehnic – conform CU nr. 1928 / 19.12.2025

Regimul de aliniere a construcției : aliniament propus la strada Iris – retragere 5 m;

aliniament propus la strada Mitologiei – retragere 5 m;

Regimul de aliniere al terenului - la strada Iris și la strada Mitologiei.

#### 3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație

Accesul se propune din Strada Iris, strada cu două sensuri de circulație, desfășurate pe 2 benzi de circulație carosabilă, cu trotuar de 1,00m lățime pe partea sudică și trotuar pe partea nordică. Nu există parcuri de-a lungul drumului. **Se dorește reglementarea acceselor la strada Iris și racordarea funcțională la aceasta.**

#### 3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Terenul are o suprafață de 820,00 mp și formă poligonală regulată;

Vecinătățile terenului sunt:

Vecinii direcți aferenți parcelei studiate sunt:

- limita de proprietate cu vecin domeniu public de interes local str. Mitologiei situată la Est;
- limita de proprietate cu vecin proprietate privată CF 90837, situată la Nord;
- limita de proprietate cu vecin proprietate privată CF 96106, situată la Vest;
- limita de proprietate cu vecin domeniu public de interes local str. Iris situată la Sud;

Distanțe față de clădiri existente:

- Nu este cazul, în momentul actual realizării documentației PUD nu există vecini direcți ;  
Există o locuință situată la raza de 62.50m față de colțul din Nord-Vest al parcelei studiate.

#### 3.3 Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere



sc ARHITECT MAGDA srl

ALBA IULIA str FLORILOR nr 13 jud ALBA  
REGISTRUL COMERTULUI J01/1174/05  
tel/fax: 0258 816681 0724 243939  
email: sorinmagda@yahoo.com

Pe parcela nu există construcții. În situația propusă, se dorește construirea unei locuințe individuale (Sc=196,25mp) cât și racordarea la rețelele edilitare și amenajarea cu alee carosabilă, alei pietonale și cu spații verzi liber și plantate în suprafață de 242,25mp.

### 3.4 Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Parcela studiată este amplasată pe o pantă ușoară de la poalele dealului Mamut. Parcela este distanțată de fondul construit existent la baza dealului (230m) și are acces facilitat la oraș prin strada Mitologiei apoi pe strada Baba Novac.

Clădirile existente pe strada Iris sunt prevăzute cu o retragere considerabilă de la limita parcelei și se poate remarca faptul că s-au început demersurile pentru construirea viitoarelor profile stradale (proprietarii au cedat din terenul propriu în favoarea construcției profilelor).

Retragerea caselor vecine este de 5 m precum și în cazul prezentului PUD. Retragerea care generează un ambianță plăcută parcurgerii spațiilor publice în mod degajat și cu ample spații înverzite. Totodată se creează front pentru parcare a autovehiculelor pe parcela proprie, fără a fi nevoie de a lăsa autovehiculele pe suprafața drumului public.

Dinamica parcursului urban este caracterizată și de apropierea față de liziera pădurii. Această zonă este ideală pentru sănătatea ocupanților deoarece oferă însoțire din toate punctele cardinale, așadar se poate realiza cu mai multă ușurință încălzirea pasivă.

Regimul de înălțime al construcțiilor din extrema vecinătate este P+1.

### 3.5 Destinația clădirilor

În zona studiată sunt prezente clădiri destinate locuirii, cea mai apropiată fiind la 62,50m față de parcela.

Destinația clădirii propuse este de locuință individuală.

### 3.6 Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate

Terenul cu suprafață de 820mp, care face obiectul PUD-ului este domeniu privat al persoanelor fizice: Truță Roxana, căsătorită cu Truță Daniel-Florin, identificat cu CF nr. 120118.

Acesta se învecinează cu domeniul public al municipiului Alba Iulia, str. Mitologiei în partea de Est și str. Iris în partea de Sud. Pe celelalte două laturi ale terenului sunt prezente alipite geometrice alte două imobile aflate în proprietatea privată a persoanelor juridice/fizice.

### 3.7 Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

Nu s-au identificat nisipuri argiloase, umpluturi, ape cu presiune freatică sau straturi care să nu permită atingerea cotei bune de fundare. (1,10m-1,20m)

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

Nu este cazul.

### 3.9 Adâncimea apei subterane

Nu este cazul.

### 3.10 Parametri seismici caracteristici zonei

Din punct de vedere seismic, conform prevederilor Codului P100-1/2013, privind zona teritoriului perimetral cercetat, localitatea se înscrie din punct de vedere al valorilor de varf ale accelerației terenului cu valori  $a_g=0.10g$  și  $T_c=0,7sec$ .

*ELABORARE DTAC PENTRU LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ, ÎMPREJMUIRE ȘI RACORD LA UTILITĂȚI*

*Memoriu justificativ*

Pagina 9 din 16



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

Pe parcela nu există clădiri.

Totodata, pe parcursul strazii Iris sunt prezente cladiri cu structuri din beton armat in cadre.

Regimul de înălțime al construcțiilor prezente în zonă este P+1.

Starea tehnica a acestor construcții (extrema vecinătate) este bună.

Parcela studiata se învecinează cu terenuri construibile și este adiacentă la două strazi domeniu public de interes local.

### 3.12 Echiparea edilitară existentă

In zona se găsesc urmatoarele dotari necesare investiției, printre care se numără:

-rețeaua de alimentare cu apa ;

-alimentarea cu energie electrica propusa in sistem LES, prevazuta prin documentatiile de urbanism aprobate anterior;

## 4. REGLEMENTARI

### 4.1 Obiectivele noi solicitate prin tema-program

Prin aceasta documentație se studiaza construirea unei locuințe pe parcela beneficiarului, în vederea obținerii autorizației de construire.

Propunerea în materie de urbanism constă în:

1. Cedarea unei bucăți de parcelă în vederea realizării profilelor stradale aferente străzii Iris și a străzii Mitologiei
2. Reglementarea viitoarelor accese la strada la care parcela studiată are aliniament (str.Iris)
3. Impunerea retragerilor obligatorii față de limitele terenului aflată în proprietate privata în vederea construirii unei locuințe.
4. Impunerea soluționarii unei zone sanitare (Bazin Etans Vidanjabil sau stație locala de tratare și epurare a apelor uzate) și a unei zone de colectare si depozitare a deșeurilor menajere care să nu stânjenească vecinătățile.

Propunerea de arhitectura are ca obiect integrarea intr-un viitor context urban care privește aspectul construcțiilor propuse a fi construite in zonă anume prin preluarea exemplelor de buna practica existente pe Terasa Viilor.

### 4.2 Funcțiunea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Obiectivul este amplasat astfel încât sa asigure condițiile necesare pentru desfășurarea activităților propuse si sa deservească optim nevoile beneficiarului, fiind în concordanță cu tema de proiectare.

Clădirea v-a fi înscrisă în conturul unui dreptunghi cu dimensiuni generale de 17,54 / 11,60 metri liniari. Acest contur dreptunghiular este folosit pentru a înscrie virtual propunerea de arhitectură. Spațiile interioare se vor desfășura pe 2 nivele, respectiv Parter + Etaj. Planul etajului este restrâns față de planul parter ocupând o suprafața de 196,53mp. Casa v-a avea in componența sa un acces retras



și acoperit fata de planul fațadei la strada Iris, o terasa acoperita la parter și două terase deschise la etaj. Înălțimea maximă la coamă este de +6,90m. Poziția clădirii fata de Str. Iris (alinierea construcției) este de 5,00 metri liniari retragere de la frontul stradal. Poziția clădirii fata de Str. Mitologiei este la minim 11.44m liniari retragere de la frontul stradal (distanța variabilă, între 11,44m și 11,90m). Distanța de la accesul auto din strada Iris pe parcela până la clădirea propusă este de 6,30 metri liniari.

Parterul, cota +/-0,00 a imobilului, este cu +0,15m înălțat fata de cota terenului sistematizat, prin rampe cu înclinație 2%. Pentru confortul și siguranța utilizatorilor, se va asigura un nivel de iluminare a spațiilor pentru a asigura confortul vizual (500lx), cu ajutorul luminii artificiale atât la interior, cât și un nivel de 10lx pentru fațadele exterioare ale locuinței. Golurile practicate în pereții exteriori maximizează iluminarea pe timp de iarnă și orientarea în/și din clădirea propusă, dar mediază și poziția construcției în cadrul arhitecturii contemporane, care la nivel local dar și urban va avea un aport pozitiv. Toate spațiile parterului au relație directă cu exteriorul respectiv cu spațiile verzi amenajate micro-peisagistic. Parcarile sunt propuse cu un spațiu verde plantat care reprezintă un tampon fata de proprietatea vecină, dedicând vecinului o mediere a imaginii generate de prezența autovehiculelor.

Sistemul de învelitoare propus este de tip terasa cu atic.

Fata de limitele parcelei, respectiv limita posterioară și limitele laterale viitoarea construcție respectă limitările minime recomandate conf. (PUZ / PUG) și codul civil).

### 4.3 Capacitatea, suprafața desfășurată

**Indicatorii propuși pentru noua construcție vor fi:**

<b>S teren</b>	<b>- 820,00 mp</b>
<b>S teren propus spre cedare</b>	<b>- 249,12 mp</b>
<b>S edificabil maxim</b>	<b>- 287,00 mp</b>
<b>S construita propusă</b>	<b>- 196,25 mp</b>
<b>S desfășurată propusă</b>	<b>- 309,65 mp</b>
<b>S. platformă auto propusă</b>	<b>- 86,85 mp</b>
<b>S. platformă pietonală propusă</b>	<b>- 45,53 mp</b>
<b>S. spațiu verde propus</b>	<b>- 242,25 mp</b>
<b>H. Max propusă</b>	<b>+6,90m (atic) de la cota +/- 0,00</b>
<b>Locuri de parcare</b>	<b>- 2</b>

4.4. Principii de compozite pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe față de construcțiile existente, accese pietonale și auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor etc.

**Situația existentă, distanțe fata de vecinătăți sunt:**

- Nu este cazul

**Situația propusă, distanțe fata de limitele parcelei studiate:**

- 0,60 m față de limita de proprietate cu vecin proprietate privată CF 90837 situată la Nord;

*ELABORARE DTAC PENTRU LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ, ÎMPREJMUIRE ȘI RACORD LA UTILITĂȚI*

*Memoriu justificativ*

*Pagina 11 din 16*



- 4,02 m față de limita de proprietate cu vecin proprietate private CF 96106 situată la Vest;
- 5,00 m față de limita de proprietate cu vecin domeniu public de interes local str. Iris, situat la Sud;
- 11,44 m față de limita de proprietate, cu vecin domeniu public de interes local str. Mitologiei situată la Est;

#### **Distantele dintre cladirile învecinate si construcția propusă vor fi:**

- Nu este cazul

**Accesul auto si accesul pietonal**, pe parcela se va realiza din strada Iris prin accesul propus amenajat pe o lățime de 3,78m.

#### **4.5.Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente**

Nu este cazul. Cladirea nu dispune de vecini direcți.

#### **4.6.Principii de interventie asupra clădirilor existente**

Nu este cazul.

#### **4.7.Modalitati de organizare si rezolvare a circulației carosabile si pietonale**

Accesul pe parcela se va realiza din strada Iris, strada cu doua sensuri de circulatie, desfasurate pe 2 benzi de circulatie carosabila, (carosabil si trotuare pe ambele fronturi de strada). Racordul intre accesul auto pe parcela si carosabilul din domeniul public va avea borduri care nu depășesc 1cm. Se recomanda ca aceste borduri sa fie de fapt o jonctionare a suprafețelor de calcare, pentru a permite mobilitatea pe spațiul trotuarului a persoanelor cu dificultăți de mers aflate în scaunul cu roțile.

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

Terenul prezinta o panta descendenta inspre latura laterala (Estica). Zona din dreptul parcarilor si zona circulațiilor pietonale vor fi tratate cu suprafețe care să nu permit acumularea apei de suprafață (se va evita impermeabilizarea excesiva a solului).

Pentru a permite scurgerea eficienta a apei provenite din precipitatii, suprafețele opace (ex. trotuarele etanse) vor avea pante fine (2%) pentru dirijarea acestora la spațiile verzi iar zonele libere de constructii sau amenajari de circulații vor fi amenajate cu gazon, arbori si arbusti.

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

Imobilul nu este inclus în listele monumentelor istorice sau în zona de protecție a acestora.

Imobilul intră în zona de protecție a MApN, pentru construirea obiectivului se v-a înștiința instituția și se v-a solicita obținerea unui aviz de amplasament.

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

Impactul intervenției asupra mediului va fi unul mic, reprezentat de construirea unei clădiri cu funcțiunea de locuință individuală.



**Apele uzate** vor fi evacuate la un bazin etanș vidanjabil propriu. Bazinul v-a fi amplasat astfel încât să respecte retragerea de 10m față de ferestrele locuinței propuse cât și retragerea de 15 m față de oricare altă construcție vecină. Se va solicita asistența unei firme de specialitate pentru preluarea și transportarea periodică a conținutului acestui bazin la cea mai apropiată stație de epurare a apelor uzate din cadrul municipiității.

Parcela va dispune de un spațiu interior destinat **colectării selective a deșeurilor**, dimensionate corespunzător pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor (deșeu menajer, material plastic, compozit metalic, sticlă).

#### 4.11. Prevedea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului

Nu este cazul

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

Suprafața parcelei neocupată de construcții va fi amenajată cu spații verzi (gazon, arbori și arbuști), în suprafața de 242,25 mp.

Spațiile verzi se recomandă a fi plantate cu specii perene locale + arbuști și arbori locali, pentru a face posibilă cu mai multă ușurință prinderea lor și rezistența în timp la mediul (microclimatul) exterior.

O atenție deosebită în amenajarea spațiului verde se va asigura în zona acceselor, respectiv în zona de racord cu suprafețele verticale (împrejmuirea terenului) și în zona de racord cu bordurile trotuarelor etanșe.

#### 4.13. Profile transversale caracteristice

Terenul are o denivelare pe direcția Vest-Est de aproximativ 6m cu partea cea mai înaltă la Vest și o pantă de 13,04% pe o lungime de 36,79m.

Profilul transversal al străzii Iris din care se propune a fi realizat accesul pietonal cât și cel auto are o lățime totală de 8m. Strada Iris este propusă prin PUZ aprobat cu HCL 195 din 2013 să aibă circulații pietonale pe ambele laturi ale străzii în lățime de 1,00m și circulație auto în dublu sens cu banda carosabilă de 3m.

Profilul transversal al străzii Mitologiei se caracterizează prin circulație auto în dublu sens cu banda carosabilă în lățime de 3,5m și circulații pietonale pe ambele laturi în lățime de 1,50m. Vis-à-vis de parcela studiată, pe trotuarul aferent străzii Mitologiei, este propus și spațiu verde în lățime de 1,00m.

#### 4.14. Lucrări necesare de sistematizare verticală

În conformitate cu prevederile studiului geotehnic, și a normativului NP 074-2022 terenul se încadrează în categoria geotehnică 1 cu risc inexistent.

În cazul în care pe oricare dintre laturi v-a fi nevoie de săpături sau pentru protecția integrității parcelelor vecinilor și cu acordul acestora în prealabil se va studia o modalitate de remediere a deficiențelor survenite.

Amenajarea peisageră a parcelei va prelua și va continua forma naturală a terenului pentru a se racorda la spațiul domeniului public în materie de accese și bransamente la utilități



#### 4.15. Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, Procentul de Ocupare a Terenurilor - POT)

Regimul de construire este de tip izolat, alinierea edificabilului la strada Iris și strada Mitologiei se va face în format retras cu 5m față de aliniamente.

##### Indicatorii propuși pentru noua construcție vor fi:

<b>S teren</b>	<b>- 820,00 mp</b>
<b>S teren propus spre cedare</b>	<b>- 249,12 mp</b>
<b>S edificabil maxim</b>	<b>- 287,00 mp</b>
<b>S construita propusă</b>	<b>- 196,25 mp</b>
<b>S desfășurată propusă</b>	<b>- 309,65 mp</b>
<b>S. platformă auto propusă</b>	<b>- 86,85 mp</b>
<b>S. platformă pietonală propusă</b>	<b>- 45,53 mp</b>
<b>S. spațiu verde propus</b>	<b>- 242,25 mp</b>
<b>H. Max propusă</b>	<b>+6,90m (atic) de la cota +/- 0,00</b>
<b>Regim înălțime propus</b>	<b>- P+1E</b>
<b>Locuri de parcare</b>	<b>- 2</b>
<b>POT MAXIM:</b>	<b>- 35%</b>
<b>POT PROPUȘ:</b>	<b>- 34,37%</b>

#### 4.16. Coeficientul de Utilizare a Terenurilor (CUT)

<b>CUT maxim:</b>	<b>- 0,60mp.ADC/mp.teren</b>
<b>CUT propus:</b>	<b>-0,54 mp.ADC/mp.teren</b>

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

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordului noilor consumatori la rețelele edilitare existente în zonă.

În zonă există următoarele rețele edilitare:

- rețea alimentare cu apă

Pentru modernizarea infrastructurii urbane a zonei se propun următoarele:

- Rețea de energie electrică (LES) prevăzută în documentațiile de urbanism anterioare;
- Rețea de canalizare menajeră propusă (îngropată);
- Rețea de alimentare cu gaz propusă (sub pământ);
- Rețea de fibră optică propusă (sub pământ);

- Retea de hidranti exteriori ai domeniului public (sub pământ);

Aceste propuneri sunt valabile atât pentru profilul străzii Iris cât și pentru profilul străzii Mitologiei;

Se recomanda utilizarea de panouri fotovoltaice pentru captarea si transformarea energiei solare si generarea de curent electric necesar unei parti din energia consumata la aceasta locatie.

Pentru asigurarea necesarului de agent termic se recomanda utilizarea unei pompe de caldura sau a panourilor solare.

Conform Legii 372/2005 (republicată) insoțită de Indicativul Mc 001/2022 este necesară asigurarea unui minim de 30% surse regenerabile de energie. Se v-a evita realizarea pompelor de caldura apă-apă, datorită posibilității de poluare a apelor freactice.

Apele pluviale pot fi captate, depozitate și reutilizate pentru apele menajere si surse de irigație locală a solului în perioadele de secetă.

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

**Indicatorii existenți pentru parcela de teren sunt:**

<b>S teren</b>	- 820,00 mp
<b>S construita existentă</b>	- 0,00 mp
<b>S desfășurată existentă</b>	- 0,00 mp
<b>S. platformă auto existentă</b>	- 0,00 mp
<b>S. platformă pietonală existentă</b>	- 0,00 mp
<b>S. spatiu verde existentă</b>	- 0,00 mp
<b>Hmax la cornisă max. admis</b>	- 6m
<b>Regim înălțime max. Admis.</b>	-P+1+M
<b>POT MAXIM:</b>	- 35%

**Indicatorii propuși pentru noua construcție vor fi:**

<b>S teren</b>	- 820,00 mp
<b>S teren propus spre cedare</b>	- 249,12 mp
<b>S edificabil maxim</b>	- 287,00 mp
<b>S construita propusă</b>	- 196,25 mp
<b>S desfășurată propusă</b>	- 309,65 mp
<b>S. platformă auto propusă</b>	- 86,85 mp
<b>S. platformă pietonală propusă</b>	- 45,53 mp
<b>S. spatiu verde propus</b>	- 242,25 mp
<b>H. Max propusa</b>	+6,90m (atic) de la cota +/- 0,00m
<b>Regim înălțime propus</b>	-P+1
<b>POT PROPUȘ:</b>	- 34,37%
<b>Locuri de parcare</b>	- 2



sc ARHITECT MAGDA srl

ALBA IULIA str FLORILOR nr 13 jud ALBA  
REGISTRUL COMERTULUI J01/1174/05  
tel/fax: 0258 816681 0724 243939  
email: sorinmagda@yahoo.com

## 5.CONCLUZII

Investitia propusa va avea impact pozitiv asupra zonei adiacente, integrandu-se in viitorul context construit prin practicarea unei arhitecturi contemporane atenta la contextualizare. Este vizibila de la strada, se remarca printre liniile drepte și precise ale fațadelor și prin orientarea favorabila înspre însorire. Prezenta propunere de locuință individuală dorește sa ofere un exemplu de buna practica în arhitectura locală fiind și făcând abstracție de la modelul clasic al locuințelor, existente în extrema zonei studiate.

Ulterior definitivarii proiectului de urbanism, se va realiza D.T.A.C.+D.T.O.E., pentru ca beneficiarul sa poata realiza obiectivul propus.

Solutia aleasa pentru PUD protejează vecinătățile prin retragerile față de limitele de proprietate, accesul care se propune a fi reglementat este adecvat poziției terenului în cadrul contextului dar și din perspectiva casei în raport cu terenul.

Locuința propusă se înscrie în parametrii arhitecturii contemporane, si oferă privelisti de calitate din interiorul cvartalului înspre extremități.

Propunerea v-a fi un exemplu de buna practica pentru construcțiile eficiente energetic, în baza criteriilor NZEB actuale, reglementate prin indicativul Mc001-2022 intrat în vigoare prin Ordin nr.16 din 5 ianuarie 2023.

Intocmit ,  
arhitect Sorin MAGDA  
arhitect Marius BARBIERI