

**DOCUMENTAȚIE PENTRU OBTINEREA
PUD**

pentru lucrarea

**ELABORARE PUD SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU DE
LOCUINTE COLECTIVE, AUTORIZARE SI EDIFICARE IN ETAPE, REALIZARE STRAZI, POST
TRAFO SI ECHIPAMENTE, ORGANIZARE DE SANTIER, AMENAJARI EXTERIOARE,
SISTEMATIZARE VERTICALA CONF. PUZ APROBAT PRIN HCL NR. 112/2018**

str. Henri Coanda nr.10, mun. Alba Iulia, județul Alba

BENEFICIAR: I&C Transilvania Constructii SRL

ADRESA

BENEFICIAR: str. Mihai Viteazul nr.45, mun. Turda, jud. Cluj

**PROIECTANT
GENERAL:**

FORMATEKTURA SRL

str. Iosif Vulcan, nr.38-40, Cluj-Napoca, jud. Cluj
tel./fax: 0747 040 112 / 0727 769 060
e-mail: alexandru.greceniuc@format4.ro

**PROIECTANT DE
SPECIALITATE
URBANISM:**

FORMATEKTURA SRL

str. Iosif Vulcan, nr.38-40, Cluj-Napoca, jud. Cluj
tel./fax: 0747 040 112 / 0727 769 060
e-mail: alexandru.greceniuc@format4.ro

NUMĂR PROIECT 104/2024

iulie, 2025

Echipa de proiectare

COORDONATOR RUR : arh. urb. Alexandru Greteniuc

ŞEF PROIECT: arh. Sergiu Tîrziu

PROIECTAT: arh. urb. Alexandru Greteniuc
arh. stag. Rohian Catalina

Borderou

A. PIESE SCRISE :

Cerere
Foaie de capăt
Lista de semnături
Borderou piese scrise și piese desenate
CU nr. 1851 din 03.12.2024
Copie CUI/C.I. beneficiar
Extras C.F. actual
Documentație cadastrală/topografică cu proces verbal de recepție
pentru scopul studiului și inventar de coordonate
Studiu geotehnic - Aviz geotehnic preliminar
Anunț ziar inițiere studiu
Memoriu tehnic justificativ

B. PIESE DESENATE:

A.01	PLAN ÎNCADRARE	SC: 1:10 000, 1: 5000
A.02	PLAN DE SITUAȚIE EXISTENTĂ	SC: 1: 1000
A.03	PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE	SC: 1: 1000
A.04	PLAN REGLEMENTĂRI EDILTARE	SC: 1: 1000
A.05	PLAN PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR	SC: 1: 1000
A.06	PLAN POSIBILITATE DE MOBILARE URBANISTICĂ	SC: 1: 1000
A.07	PLAN SCHEMA PARACARI	SC: 1: 1000

MEMORIU JUSTIFICATIV

I. DATE GENERALE

Denumirea obiectivului:	ELABORARE PUD SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE, AUTORIZARE SI EDIFICARE IN ETAPE, REALIZARE STRAZI, POST TRAFU SI ECHIPAMENTE, ORGANIZARE DE SANTIER, AMENAJARI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALA CONF. PUZ APROBAT PRIN HCL NR. 112/2018
Amplasamentul obiectivului	str. Henri Coanda nr.10, mun. Alba Iulia, județul Alba
Proiectantul lucrării:	FORMATEKTURA SRL str. Iosif Vulcan, nr.38-40, Cluj-Napoca, jud. Cluj tel./fax: 0727 769 060 e-mail: alexandru.greceniuc@format4.ro
Beneficiarul lucrării	I&C Transilvania Constructii SRL
Număr proiect	104/2024
Faza proiect	PUD

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

1. Obiectul proiectului

Prezenta documentație a fost întocmită la cererea beneficiarului I&C Transilvania Constructii SRL, pentru lucrarea **“ELABORARE PUD SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE, AUTORIZARE SI EDIFICARE IN ETAPE, REALIZARE STRAZI, POST TRAFU SI ECHIPAMENTE, ORGANIZARE DE SANTIER, AMENAJARI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALA CONF. PUZ APROBAT PRIN HCL NR. 112/2018”**, str. Henri Coanda nr.10, mun. Alba Iulia, județul Alba. Tema de proiectare presupune elaborare PUD – pentru mobilarea terenului și construirea de imobile de locuințe colective, cu regim de înălțime (1-2S)+D+P+4+5(retras) / (1-2S)+D+P+5+6(retras), cu o structură urbană coerentă, rezultată în urma aplicării prevederilor reglementate prin PUZ aprobat prin HCL nr. 112/2018 și de analiza a fondului construit existent în zonă.

2. Încadrare în zonă

2.1 Concluzii din documentații deja elaborate

Surse de documentare

Extrase CF
PUZ aprobat prin HCL nr. 112/2018
CU nr. 1851 din 03.12.2024
Legea 350/2001
Ridicare topografica
Google maps

Din punct de vedere al reglementării urbanistice, conform PUZ aprobat prin HCL nr. 112/2018 amplasamentul se află în: **UTR L2R**

S parcelă: 16494 mp;

UTR conform PUZ: L2R

UTILIZĂRI ADMISE:

- locuinte in proprietate private
- locuinte colective in proprietate comuna
- dotari de cartier (magazin , centre de agreement)
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare in proprietate comuna;
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare
- amenajari aferente echiparii tehnico-edilitare
- amenajari aferente locuintelor : cai de acces carosabile si pietonale, parcaje ,garaje , spatii plantate, locuri de joaca pentru copii ,amenajari de sport pentru tineret .
- amenajarea de spatii cu functiune turistica in apartamente (apart-hotel)

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- se admit echipamente publice la parterul blocurilor de locuit cu următoarele condiții:
- cabinetele medicale vor avea acces separat de cel al locatarilor
- se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică, numai la intersecții de străzi și numai în limita unei raze de servire de 250 m.

P.O.T. maxim = 40 %

CUT maxim = 2.5

Cladirile se vor retrage de la aliniament cu minim 2,0 metri pe străzi de categoria III și 1.5 metri pe străzi de categoria IV. În cazul situării în intersecții, noile clădiri vor asigura racordarea între retragerile diferite de la aliniamentele strazilor.

Cladirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornisa a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu este obligatoriu în situația în care acestea face parte dintr-un anamblu. Cladirile se pot cupla, astfel pe fațada de de cuplare nu sunt premise ferestre, la o distanță mai mică de 2.00 m față de fațada clădirii învecinate.

Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornisa a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,0 m.

Între fațadele spre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte. Distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor și ale casei scării.

Înălțimea maximă admisibilă este $(1-2S)+D+P+4+5(\text{retras}) / (1-2S)+D+P+5+6(\text{retras})$. Se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat. Înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța între aliniamente. În cazul în care înălțimea depășește distanța între aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament la o distanță egală cu diferența dintre acestea dar nu mai puțin de 4,0 m. Regimul de înălțime va fi cel permis de UTR fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

Spațiile libere din interiorul parcelei, vizibile fie din Cetate, fie din circulațiile publice vor fi tratate peisagistic. Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp. Vor fi prevăzute spații verzi și plantate de cel puțin 2.00 mp / locuitor, loc de joacă pentru copii în funcție de dimensiunile locuinței colective și punct de colectare a deșeurilor. Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese. În zonele cu denivelări de peste 5% se recomandă plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale căror radacini contribuie la stabilizarea terenurilor.

2.2 Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD

Nu este cazul.

III. SITUAȚIA EXISTENTĂ

1. Descrierea terenului

Regim juridic

Amplasamentul pentru care s-a întocmit documentația, situat în intravilanul mun. Alba Iulia, identificat prin: Nr. CF 109022, Nr. Cad. 109022 – suprafața în acte de 16494 mp.

Conform C.F., proprietarii terenurilor menționate sunt **I&C Transilvania Constructii SRL** în tabulare drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/2 și **Riviera Rezidence SRL** în tabulare drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/2.

Conform CF, la capitolul sarcini nu sunt menționate înscrieri.

Regim economic

Categorie de folosință actuală: curți construcții.

Destinație conform RLU: zona **UTR L2R**

Actualmente amplasamentul ce face obiectul studiului nostru este liber de construcții.

Regimul tehnic

Coeficienții urbanistici maximi sunt reglementați prin PUZ aprobat prin HCL nr 112 din 22.03.2018 pentru acest amplasament, pentru UTR **L2R**.

POT maxim = 40 %

CUT maxim = 2.5

S teren din acte = 16494 mp

Sc existentă = 0.00 mp;

POT existent = 0.00 %

Scd existentă = 0.00 mp;

CUT existent = 0

2. Cai de comunicație - accese

Accesul pietonal și auto în incintă se vor realiza direct din strazile prevăzute în PUZ care sunt conectate cu str. Anghel Saligny, parcele private, nr.cad. 106758, 106759, 88246, 88247 cu dublu sens și parcuri laterale, având porțiunea carosabilă cu lățime de 5.50 m.

3. Suprafețe de teren construite și vecinătăți

La data întocmirii documentației terenul studiat este liber de construcții.

Sc existentă = 0.00 mp;

POT existent = 0.00 %

Scd existentă = 0.00 mp;

CUT existent = 0

Vecinătăți:

- **Nord:** parcele private, nr.cad. 108045, 71540, 111088
- **Sud:** parcele private, nr.cad. 106758, 106759, 88246, 88247
- **Est:** parcelă privată, nr.cad. 109023
- **Vest:** parcele private, nr.cad. 111088, 111925, 105985

3. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic, destinația clădirilor

Amplasamentul studiat se situează în intravilanul mun. Alba Iulia, în partea nord-estică a localității, într-o zonă în curs de restructurare și reorganizare urbanistică reglementată prin PUZ aprobat prin HCL nr. 112/2018. Din punct de vedere funcțional zona este în curs de dezvoltare și reglementată pentru funcțiuni de locuire și asociate acesteia, fiind un mixaj eterogen între imobile destinate locuirii individuale și colective cu volumetrii diferite. Se constată o nevoie și o dorință tot mai mare de a construi spații de locuit de calitate, având avantajul unei poziționări bune în relație cu zona centrală. Aspectul arhitectural al construcțiilor este unul neomogen și neunitar.

Din punct de vedere al protecției împotriva incendiilor imobilele propuse vor respecta P118/99, NP 127/2009 și celelalte legi și norme privitoare la securitatea la incendiu. Astfel, prin soluția propusă se dorește realizarea unui ansamblu de locuințe colective compus din 4 imobile (fiecare având 2-3 case de scara), constituite în 4 compartimente la incendiu. Imobilele propuse vor avea risc mic de incendiu și grad de rezistență la foc II, respectând distanțele normate atât față de clădirile propuse, cât și față de cele învecinate existente. Prin circulațiile auto propuse se va asigura accesul autospecialelor pompierilor la cel puțin 2 fațade pentru fiecare imobil.

4. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

Din punct de vedere geomorfologic, perimetrul aparține unității structurale Depresiunea Transilvaniei, mai exact la contactul acesteia cu Munții Apuseni. Relieful are un caracter deluros, cu aspect de podiș. Din punct de vedere al climei, mun. Alba Iulia se încadrează în clima de tip continental moderat, specifică regiunilor de deal. Adâncimea de îngheț este de 0.80-0.90 m conform NP 112-2014 Anexa C -valorile de referință pentru adâncimea de îngheț sunt indicate în STAS 6054/77.

5. Accidente de teren

Amplasamentul nu pune probleme de stabilitate generală sau locală (nu sunt fenomene geodinamice latente, active sau potențiale). Condițiile de amplasament nu conduc la concluzia existenței unui risc privind producerea unor fenomene de alunecare de tip curgere plastică sau alunecări active. Se va acorda atenție modului de realizare a săpăturilor.

6. Parametrii seismici caracteristici zonei

Valoarea de varf ale accelerației terenului de proiectare pentru cutremure în intervalul mediu de recurență IMR=100ani, $a_g = 0.10g$ și valoarea perioadei de colt, $T_c = 0.7\text{sec}$ conform P100/1-2013. Zona de calcul seismic F.

7. Analiza fondului construit existent

Zona are un caracter rezidențial cu locuințe individuale existente având caracter periferic și locuințe colective în vecinătate dezvoltate recent pe baza documentațiilor de urbanism. Trama strădală este definită

de parcelarul inițial, care conține un profil stradal îngust și reglementată prin documentații de urbanism aprobate anterior. Acest lucru facilitează accesul pe parcelă, motiv pentru care se propune păstrarea circulațiilor auto aprobate în documentațiile de urbanism de rang superior (PUZ).

8. Echipare edilitară

Rețelele tehnico-edilitare sunt prezente în zonă, dar pentru stabilirea exactă a capacității rețelelor existente și pentru determinarea necesităților clădirilor propuse vor fi efectuate studii ulterioare. În cazul în care va rezulta necesitatea suplimentării sau redimensionării rețelelor, se vor întocmi proiectele de specialitate necesare efectuării respectivelor lucrări.

IV. REGLEMENTĂRI

1. Obiective noi solicitate prin tema de proiectare

Prin prezentul studiu se dorește mobilarea amplasamentului în vederea construirii de locuințe colective, reglementarea acceselor auto și pietonale, amenajări exterioare și refacere împrejurimi.

Funcțiunea dorită – locuințe colective – nu va avea un impact negativ asupra calității și caracteristicilor zonei, integrându-se acesteia și contribuind prin amenajările propuse la asigurarea unei zone rezidențiale de calitate.

2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Funcțiunea propusă prin prezentul proiect este de locuire colectivă, cu posibilitatea amenajării unor spații comerciale la nivelurile inferioare, spre stradă, în conformitate cu RLU aprobat prin HCL nr. 112/2018.

S-a optat pentru o ocupare a terenului în cel mai eficient mod, ca și poziționare și orientare, accesibilitate, precum și ca și indicatori urbanistici.

Construcțiile se vor executa unitar, cu respectarea prevederilor RLU L2R.

Amplasarea clădirilor pe parcelă respectă distanțele minime reglementate prin PUZ:

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 2,0 metri pe strazi de categoria III și 1.5 metri pe strazi de categoria IV. În cazul situării în intersecții, noile clădiri vor asigura racordarea între retragerile diferite de la aliniamentele strazilor.

Clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu este obligatoriu în situația în care acestea fac parte dintr-un anamblu. Clădirile se pot cupla, astfel pe fațada de cuplare nu sunt premise ferestre, la o distanță mai mică de 2.00 m față de fațada clădirii învecinate.

Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,0 m.

Intre fatadele spre care sunt orientate camere de locuit distanta va fi egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte. Distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fatadele opuse sunt numai ferestre ale dependintelor și ale casei scarii.

Regimul de înălțime propus este de $(1-2S)+D+P+4+5(\text{retras}) / (1-2S)+D+P+5+6(\text{retras})$.

Se admit depasiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire insiruit sau cuplat. Inaltimea maxima admisibila este egala cu distanta intre aliniamente. In cazul in care inaltimea depaseste distanta intre aliniamente , cladirea se va retrage de la aliniament la o distanta egala cu diferenta dintre acestea dar nu mai puțin de 4,0 m. Regimul de inaltime va fi cel permis de UTR fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate.

Deșeurile vor fi depozitate în spații special amenajate în interiorul parcelei și vor fi evacuate periodic cu ajutorul firmelor de specialitate.

3. Capacitate suprafață desfașurată

Sc maximă conf. PUZ = 6597.60 mp

Sc propusă = 6597.60 mp

Scd maximă conf. PUZ = 41235.00 mp

Scd propusă = 41235.00 mp

POT maxim conf. PUZ= 40 %

POT propus = 40%

CUT maxim conf. PUZ = 2.5

CUT propus = 2.5

Regim de înălțime propus: $(1-2S)+D+P+4+5(\text{retras}) / (1-2S)+D+P+5+6(\text{retras})$

4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

Distanța față de construcțiile existente pe parcelă: nu este cazul.

Determinarea soluției de organizare arhitectural urbanistică

Criteriile principale de amplasare sunt:

- adaptarea la condițiile urbanistice a clădirilor propuse, cu respectarea suprafeței și traseelor aferente realizării profilelor stradale prevăzute;
- integrarea construcției propuse în cadrul urban;
- materialele folosite vor avea un grad ridicat de calitate;
- asigurarea numărului suficient de locuri de parcare pentru a satisface normativele privind nr. de locuri de parcare.

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

Se propune construirea de imobile cu funcțiunea de locuințe colective și funcțiuni complementare, ce se va autoriza și edifica în etape, cu parcaj subteran și la sol conform PUZ aprobat prin HCL nr. 112/2018 și amenajări exterioare.

6. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente

Nu este cazul.

7. Modul de organizare și rezolvare a circulației carosabile, pietonale și amenajarea parcarilor

Accesul pietonal și auto în incinta se va realiza din str. Anghel Saligny, care conține câte două benzi pe sens, cu carosabil de aproximativ 3.50 m lățime și trotuare pe fiecare parte a străzii.

Conform RLU UTR L2R din PUZ pentru locuințe colective e necesară asigurarea unui număr de 1 loc de parcare/ apartament. Pentru construcțiile comerciale, se va asigura un loc de parcare la fiecare 100 mp ADC magazin, dacă suprafața totală construită este cuprinsă între 400 – 600 mp. Dacă suprafața totală construită este cuprinsă între 600 – 2000 mp se va asigura un loc de parcare la fiecare 50 mp ADC. Aprovizionarea supermarketului, se va realiza exclusiv din parcare destinată situată în parcare interioară ansamblului.

Conform Anexa 1 din HCL nr. 451/2021 în cazul ansamblurilor rezidențiale noi, se va prevedea o stație de încărcare a autovehicule electrice, la fiecare 20 de locuri de parcare/garare.

8. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural existent

Spațiile neutilizate pentru construcții, terase, circulații sau parcaje, vor fi întreținute ca spații verzi plantate cu vegetație de înălțime mică și mijlocie, pentru un ambient plăcut și în intenția de a păstra calitățile mediului. Spațiile verzi amenajate vor fi prevăzute în cuantum de cel puțin 2 mp/locuitor și vor cuprinde vegetație (joasă, medie și înaltă), alei, loc de joacă pentru copii.

9. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta

Nu este cazul.

10. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării

Centralele termice vor fi omologate conform legislației în vigoare.

Se vor instala sisteme îngropate pentru colectarea materialelor reciclabile (inclusiv pentru diminuarea gunoierului menajer). Zonele de colectare vor fi realizate din materiale ușor lavabile și ușor curățabile. Gunoiul menajer va fi îndepărtat de către firme specializate și se va transporta la depozitul de gunoi al orașului. Colectarea se va face după cum urmează: vara la max 2 zile, iarna la maxim 3 zile.

Activitatea principală propusă pentru amplasamentul studiat este de locuințe colective și, prin urmare, nu se vor desfășura activități productive sau poluante care să afecteze grav mediul înconjurător sau ecosistemul.

Se vor lua măsurile necesare pentru preluarea și scurgerea apelor pluviale, precum și pentru gospodărirea deșeurilor rezultate prin depozitarea lor în locuri special amenajate, urmând ca periodic să fie preluate de firme atestate, conform unui orar prestabilit printr-un contract de prestări servicii.

11. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului

În vederea implementării circulațiilor reglementate prin PUZ se va păstra soluția propusă anterior pentru realizarea strazilor de incintă pentru circulația vehiculelor și parcarile aferente.

Ulterior aceste circulații se vor dezmembra și vor deveni publice.

12. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Spațiile neutilizate pentru construcții, terase, circulații sau parcaje, vor fi întreținute ca spații verzi plantate cu vegetație de înălțime mică și mijlocie, pentru un ambient plăcut și în intenția de a păstra calitățile mediului. Spațiile verzi amenajate vor fi prevăzute în cuantum de cel puțin 2 mp/locuitor și vor cuprinde vegetație (joasă, medie și înaltă), alei, loc de joacă pentru copii.

Se va gândi o amenajare peisageră și funcțională a imobilului, fără impact major asupra fondului verde existent și cu atenție deosebită pentru utilizarea zonelor neconstruite ca zone verzi, plantate și întreținute. În zonă nu există valori de patrimoniu care să solicite protecție, funcțiunea propusă nesolicitând la rândul ei o zonă de protecție. Se vor păstra arborii maturi existenți dacă aceștia sunt sănătoși și dacă aceștia nu afectează sau pun în pericol realizarea construcțiilor.

Zona verde propusă, curățată, plantată și cu copaci tolaetați va ridica nivelul calitativ al zonei. Aleile respectiv dalajele propuse fac accesibilă zona către populație și introduc un spațiu nefolosit în circuitul verde al localității. Spațiile verzi propuse vor fi plantate cu vegetație de înălțime mică, medie și înaltă.

Conform Anexa 1 la HCL nr. 451/2021 este obligatorie plantarea, de către proprietarii parcarilor amenajate la nivelul solului sau de către entitățile care dețin în administrare parcuri amenajate la nivelul solului, a câte 1 arbore la fiecare 4 locuri de parcare amenajate la nivelul solului. Arborii vor fi plantați lângă locurile de parcare aflate la nivelul solului, de regulă pe partea sudică a parcarii. În cazul în care dispunerea locurilor de parcare la nivelul solului nu permite plantarea arborilor lângă locurile de parcare, copacii vor fi plantați în imediată apropiere, dar nu mai departe de perimetrul parcarii.

13. Profiluri transversale caracteristice

Conform PUZ aprobat cu HCL nr. 112/2018 pe planșă de Reglementări urbanistice.

Conform Anexa 1 din HCL nr. 451 /2021. Pentru circulația pietonilor se vor amenaja trotuare cu o lățime cuprinsă între 1,00 și 4,00 m funcție de intensitatea circulației pietonale iar acolo unde este cazul se vor amenaja piste pentru bicicliști conform normelor în vigoare.

14. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Terenul are o geometrie poligonală neregulată, relativ plat, motiv pentru care nu se propun soluții speciale pentru sistematizarea terenului.

Pentru evacuarea apelor pluviale în PROIECTUL DE EXECUȚIE INSTALAȚII vor fi prevăzute soluții de canalizare a apelor pluviale și menajere.

15. Regimul de construire, coeficientul de utilizare a terenului

S teren acte= 16494 mp

Sc maximă conf. PUZ = 6597.60 mp

Sc propusă (amprenta la sol)= **6597.60 mp**

Sc propusă (proiecția la sol)= **6597.60 mp**

Scd maximă conf. PUZ = 41235.00 mp

Scd propusă = **41235.00 mp**

POT maxim conf. PUZ= 40 %

POT* propus = **40%**

CUT maxim conf. PUZ = 40%

CUT* propus = **2.5**

Regim de înălțime propus: **(1-2S)+D+P+4+5(retras) / (1-2S)+D+P+5+6(retras)**

Bilanț teritorial	mp	%
Suprafață teren construibil măsurat	16494	100
Suprafață construită propusă	6597.60	40%
Suprafață circulații pietonale/terase propuse	2665.90	16.16
Suprafață circulații auto propuse	4882.20	29.60
Suprafață platforme gospodărești	100.00	0.61
Suprafață spațiu verde amenajat	3298.80	20.00

16. Asigurarea utilităților

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă se va realiza în baza avizului de la compania locală de apă, din rețeaua existentă. Pentru alimentarea cu apă a investiției se va realiza un bransament la conducta stradală existentă la strada Anghel Saligny. Apa caldă menajeră se va prepara în regim instantaneu cu ajutorul centralelor murale cu tiraj forțat.

Canalizare

Pentru evacuarea apelor uzate menajere aferente imobilelor propuse s-a prevăzut racordul și branșarea la conducta publică de canalizare menajeră din Str. Anghel Saligny, prin intermediul căminelor de vizitare. Se va asigura preluarea gravitațională a apelor uzate menajere aferente imobilului propus și deversarea lor în canalizare.

Alimentare cu energie electrică

Obiectivul nu este amplasat peste/sub instalațiile electrice din zonă și se încadrează în limitele normate de distanță față de acestea. În zonă există rețea electrică de distribuție de joasă tensiune-trifazată.

Alimentarea cu gaze naturale

Amplasamentul studiat se va racorda la rețeaua de gaz a localității care va deservi obiectivul din partea sa estică.

Gospodărie comunală

Se va evita depozitarea deșeurilor pe căile de comunicații, trotuare, carosabil, zone verzi, în incinta ghenelor de gunoi și în containere pentru deșeuri menajere. Deșeurile se vor depozita în saci sau în containere închiriate, conform ofertei prestatorului.

Se va asigura paratragnet conform normativelor în vigoare.

V. CONCLUZII

Conform PUZ aprobat prin HCL nr. 112 din 22.03.2018 terenul este încadrat în UTR L2R.

Obiectivul propus prin prezenta documentație va respecta întocmai reglementările propuse prin PUZ și demonstrează posibilitatea de mobilare prin prezentul PUD.

Având în vedere tendințele de dezvoltare ale zonei, în scopul îmbunătățirii acestora este necesară planificarea zonei studiate astfel încât funcțiunea propusă să aducă valoare și calitate suplimentară contextului viitor.

Așadar, realizarea ansamblului rezidențial - propus prin acest proiect va avea un efect pozitiv la nivel urbanistic, dar și economico-social în zonă, deoarece prin realizarea investiției se va diversifica volumetria zonei și se va investi în construcția de noi locuințe.

Informarea și consultarea publicului se va face conform METODOLOGIEI din 30 decembrie 2010 de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, respectând LEGEA nr. 350 din 6 iulie 2001 cu modificările și completările ulterioare.

Informarea și consultarea publicului în etapa aprobării fiecărei categorii de plan în parte se face conform Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu completările ulterioare, și conform Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare.

Aprecieri ale elaboratorului PUD, asupra propunerilor avansate, eventuale restricții.

Din punctul de vedere al elaboratorului PUD considerăm că nu este necesară adâncirea studiilor urbanistice pentru această parcelă, parcela studiată fiind construibilă.

Data
iulie 2025



Întocmit de
Semnătura

arh. Stag. Rohian Catalina



Șef proiect
Semnătura

arh. Sergiu Marian Tîrziu



Coordonator RUR
Semnătura

arh. urb. Alexandru Greceniuc

