

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

PROIECT: ELABORARE DTAC PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA SEMICOLECTIVA CU 6 UNITATI DE LOCUIT IN BAZA UNUI PUD, CONSTRUIRE IMPREJMUIRE SI BRANSAMENTE LA UTILITATI

ADRESA: JUD. ALBA, MUN. ALBA IULIA, STR. MIRCEA ELIADE, NR. 49

BENEFICIAR: PASCU ZAHEI si PASCU ROSINA

NUMAR PROIECT: JOY.114 / 2025

FAZA PROIECT: P.U.D.

PROIECTANT GENERAL: S.C. JOY.ARHITECTURA S.R.L.

COLECTIV DE ELABORARE:

arh. urb. Marius OPRUTA

arh. Mihai JOLDES

arh. Raluca BUTA



BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

PIESE SCRISE

1. FOAIE DE CAPAT SI SEMNATURI
2. BORDEROU DE PIESE SCRISE
3. MEMORIU JUSTIFICATIV

PIESE DESENATE

TITLU PLANSA	NR. PLANSA	SCARA
PLAN DE INCADRARE	U.1	1:5.000
SITUATIA EXISTENTA	U.2	1:200
REGLEMENTARI URBANISTICE	U.3	1:200
REGLEMENTARI EDILITARE	U.4	1:200
OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA	U.5	1:200
MOBILARE URBANISTICA	U.6	1:200
SIMULARI GRAFICE	U.7	-

Întocmit:

arh. Raluca BUTA



MEMORIU JUSTIFICATIV

Observație: *Prezentul memoriu justificativ a fost întocmit conform Conținutului Cadru al PUD aferent Ordin GM 009-2000 - „Ghid privind metodologia de elaborare si conținutul – cadru al planului urbanistic de detaliu”.*

CAP. 1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

DENUMIREA PROIECTULUI:

ELABORARE DTAC PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA SEMICOLECTIVA CU 6 UNITATI DE LOCUIT IN BAZA UNUI PUD, CONSTRUIRE IMPREJMUIRE SI BRANSAMENTE LA UTILITATI

BENEFICIAR: PASCU ZAHEI, PASCU ROSINA

PROIECTANT: S.C. JOY.ARHITECTURA S.R.L.

AMPLASAMENT: JUD. ALBA, MUN. ALBA IULIA, STR. MIRCEA ELIADE, NR. 49

DATA ELABORARII: AUG 2025

1.2. Obiectul lucrării

Proiectul s-a întocmit în baza comenzii beneficiarului, a temei de proiectare, a CERTIFICATULUI DE URBANISM nr. 272 din 07.03.2025 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI ALBA IULIA si a actelor doveditoare asupra proprietății imobilului.

Pe amplasamentul dat se propune construirea unei locuințe semicolective cu 6 unități de locuit, având regimul de înălțime P+1E.

CAP.2. INCADRAREA IN ZONA

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate:

2.1.1. Amplasamentul obiectivului in cadrul localității, cu prezentarea caracteristicilor zonei/ subzonei in care acesta este inclus :

Intravilan municipiul Alba Iulia.

Terenul studiat are categoria de folosință de: arabil, având suprafața de 1439 mp.

Sunt respectate prevederile urbanistice din zonă referitoare la amplasarea construcției în proprietate.

Accesul se va face din Strada MIRCEA ELIADE.

VECINATATI :

SUD: proprietate privată, strada BABA NOVAC, nr.2A

NORD: domeniu public: strada STEFAN PASCU

EST: domeniu public: strada MIRCEA ELIADE

VEST: proprietate privată, strada BABA NOVAC, nr.2A

2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona vizată :

Nu este cazul.

2.1.3. Prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate / aprobate anterior

Destinația conform: PUZ EXTINDERE PERIMETRU INTRAVILAN ALBA IULIA ZONA SEIGAU – SCHIT (S=150,4ha) ZONA TERASA VIILOR – PODEI (S=142,7ha), aprobat prin HCL195 din 28/6/2013, articolul 8 – L2 - ZONA LOCUINTELOR CONSTITUITE, cu POT max = 40%, CUT max = 1,2, Regim de înălțime maxim S+P+E+M.

Destinația conform PUG : UTR = L3A – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI SEMICOLECTIVE CU P, P+1 SI P+1+M NIVELURI, IN REGIM DE CONSTRUIRE ÎNSIRUIT, CUPLAT SI ISOLAT, SITUATE IN AFARA ARIILOR PROTEJATE.

POT maxim = 40%

CUT maxim = 1,2

H max admis = P+1+M

2.2. Concluzii din documentațiile elaborate concomitent cu P.U.D.

Concomitent cu elaborarea documentației PUD pentru obiectivul descris nu sunt elaborate alte documentații de urbanism în zona, motiv pentru care nu sunt necesare corelări.

CAP. 3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE**3.1 Accesibilitatea la căile de comunicație :**

Accesul se va face din Strada Mircea Eliade, strada cu profil de 10,00 m în zona studiată (drum asfaltat). Aceasta strada se circula în sens unic în prezent, dar urmează a fi modernizată conform PUZ străzi aprobat prin HCL 148/2020. Terenul se alfa la intersecția străzii Mircea Eliade cu strada Stefan Pascu, strada propusă în PUZ aprobat prin HCL 195/2013. Aceasta strada nu este concretizată fizic în prezent.

S-a efectuat un plan topografic pentru delimitarea terenului.

3.2 Suprafața ocupată, limite și vecinătăți :

Terenul studiat este liber de construcții, având ca vecinătăți :

SUD : proprietate privată, strada BABA NOVAC, nr.2A

NORD : domeniu public: strada STEFAN PASCU

EST: domeniu public: strada MIRCEA ELIADE

VEST: proprietate privată, strada BABA NOVAC, nr.2A

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere :

Terenul studiat este liber de construcții.

Suprafața teren liber = 1439 mp.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Este predominant o zonă de locuințe individuale și anexe. Construcțiile au regim de înălțime cuprins între P, P+M și P+1E.

3.5 Destinația admisă a clădirilor propuse în zona:

UTILIZARI ADMISE:

- locuințe individuale și semicolective cu maxim P+1+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat.

- anexe gospodărești — bucătărie de vara, garaje, sere, piscine, chioșcuri de gradina, pergole.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

- se admite mansardarea clădirilor existente și construirea unor noi clădiri cu mansarda numai cu respectarea pantelor acoperișului de 30-40°; la locuințele existente suprafața utilă de planșeu a mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- se admit spații comerciale și servicii la parterul locuințelor situate în intersecții de străzi, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp. ADC, să aibă o rază de servire de 250 metri, să nu aibă program peste ora 22.00 și să nu genereze transporturi grele;
- pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de stabilizare a terenului și a condițiilor de realizare a construcțiilor, infrastructurii, amenajărilor și plantațiilor.
- la clădirile înșiruite (cu două fațade) extremitățile spre intersecții sau spre interspații vor fi obligatoriu realizate din tipul cuplat (cu trei fațade) pentru a nu avea calcane pe linia de proprietate vizibile din strada;

3.6 Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate

In zona: Predominant proprietate particulară a persoanelor fizice.

Imobilul aflat în studiu este în proprietate privată a persoanelor fizice: PASCU ZACHEI, PASCU ROSINA, conf. Extras CF : 95350

3.7 Concluziile studiului geotehnic

Având în vedere stratificația generală a terenului și proprietățile fizicomecanice ale straturilor în urma executării sondajelor geotehnice deschise cu rol de dezvelire de fundație, ținând seama de tema de proiectare de prevederile Normativ NP 112—2014 pe amplasamentul propus recomandăm următoarele:

CONDIȚII DE FUNDARE

- strat de fundare: argilă prăfoasă cafenie — roșcată plastic vârtoasă;
- adâncimea de fundare minimă:

$Df_{min} = -1,10 - 1,20$ m de la nivelul terenului natural actual ce asigură adâncimea minimă de îngheț pe zonă conform STAS 6054/84 și o încastrare minimă de 0,10 - 0,20m în terenul bun de fundare recomandat;

- presiunea convențională calculată în conformitate cu prevederile Normativ NP 112—2014, (anexa D) pentru fundații cu lățimea tălpii $B = 1,00$ m și adâncimea de fundare $Df = -2,00$ m de la nivelul terenului natural sau sistematizat:

P_{conv} (de bază) = 300kPa

3.8 Accidente de teren

Nu este cazul.

3.9. Adâncimea apei subterane

Prezența apei subterane în zona te terasă și racord sub formă de pânză captivă în stratele detritice grosiere de bolovăniș cu pietriș și nisip, poate fi interceptată la adâncimi de 6,50-7,00m având o direcție generală de curgere de la vest spre est.

În zona de versant apa subterană cantonată la contactul depozitelor deluviale cu fundamentul de suprafață terțiar alimentată din apele de infiltrații poate fi interceptată la adâncimi variabile în funcție de configurația reliefului subteran al fundamentului terțiar cu debite nesatisfăcătoare.

3.10 Parametrii seismici caracteristici zonei

Conform Normativ P100 – 1/2013, coeficient $ag=0.10g$, $T_c = 0,7$ sec.

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

Fondul construit (locuințe individuale) existent cuprinde clădiri având regim de înălțime P, P+M, P+1, construcții așezate retrase față de aliniament și față de linia de înaltă tensiune LEA110.

Structura acestora este realizată din zidărie portantă, prezentând-se într-o stare generală bună.

În zona studiată, la sud de terenul aferent PUD, există o clădire pe structură metalică și pereți din tablă, un garaj în stare rea.

3.12 Echiparea existentă

Amplasamentul va fi branșat la utilitățile de care dispune strada:

- rețea energie electrică;
- rețea de apă și canalizare;
- rețea gaze naturale;

La sud de terenul studiat traversează rețeaua LEA 110KV. Se respectă prevederile legale cu privire la amplasarea clădirii față de aceasta, conform zonei de protecție reprezentată pe planșa Mobilare urbană și Reglementări urbanistice.

La sud de terenul studiat traversează magistrala de gaz. Se respectă prevederile legale cu privire la amplasarea clădirii față de aceasta conform zonei de protecție reprezentată pe planșa Mobilare urbană și Reglementări urbanistice.

CAP. 4. REGLEMENTĂRI URBANISTICE

4.1 Obiective noi solicitate prin tema-program :

SE PROPUNE: Construirea unei locuințe semicolective cu 6 unități de locuit (apartamente), cu accese individuale. Regim de înălțime va fi P+1E.

Prezentul PUD este condiționat de respectarea integrală a indicatorilor urbanistici și celorlalte reglementări ale zonei: POT, CUT, regim de înălțime, retrageri, volum construit, spații verzi, spații de parcare.

Accesul se va face din Strada Mircea Eliade, strada cu profil de 10 m, ce urmează a fi modernizată conform PUZ străzi aprobat prin HCL 148/2020.

IMOBIL PROPUȘ

Număr niveluri: P+1E

Hmax cornișă = + 7,00 față de CTN, CTS

Amprenta la sol a imobilului propus este 292.00 mp.

Suprafața construită desfășurată este de 580.00 mp.

POT propus = 20.29 %

(POT maxim admis = 40%)

CUT propus = 0,40

(CUT maxim P+1+M admis = 1.2)

În incinta se mai **propun:**

- un total de 10 locuri de parcare, câte 2 locuri pentru 3 apartamente ce depășesc suprafața utilă de 66mp, câte 1 loc pentru celelalte 3 apartamente, plus 1 loc pentru vizitatori.
- alee pietonală pentru acces la intrările în clădire;
- alee carosabilă pentru acces la parcare;
- loc de joacă amenajat;
- spațiu verde amenajat cu arbori și arbuști;
- platformă cu containere pentru colectare selectivă deșeuri.

4.2 Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Destinația conform: PUZ EXTINDERE PERIMETRU INTRAVILAN ALBA IULIA ZONA SEIGAU – SCHIT (S=150,4ha) ZONA TERASA VIILOR – PODEI (S=142,7ha), aprobat prin HCL195 din 28/6/2013, articolul 8 – amplasamentul se încadrează în **L2** - ZONA LOCUINTELOR CONSTITUITE, cu POT max = 40%, CUT max = 1,2. Regim de înălțime maxim S+P+E+M.

Destinația conform PUG : UTR = **L3A** – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI SEMICOLECTIVE CU P, P+1E SI P+1E+M NIVELURI, IN REGIM DE CONSTRUIRE INSIRUIT, CUPLAT SI IZOLAT, SITUATE IN AFARA ARIILOR PROTEJATE.

Funcțional obiectivul propus se încadrează în prevederile PUG aprobat cu HCL 158 / 2014 și PUZ aprobat prin HCL195 / 2013, menționând-se utilizările permise, respectiv:

- locuință semicolectivă
- regim de înălțime propus P+E
- POT max. Adm. = 40%

Imobilul se amplasează în retragere față de aliniament la strada Mircea Eliade, și strada Stefan Pascu și față de limitele laterale de proprietate respectând reglementările urbanistice ale UTR-ului din care amplasamentul face parte. De asemenea, se respecta aliniamentul posterior de 20.0 m față de strada Mircea Eliade și Stefan Pascu.

Terenul studiat este în suprafața de 1439 mp și are ca vecinătăți:

SUD : proprietate privată, strada BABA NOVAC, nr.2A

NORD : domeniu public: strada STEFAN PASCU

EST: domeniu public: strada MIRCEA ELIADE

VEST: proprietate privată, strada BABA NOVAC, nr.2A

Distanțele minime ale construcției propuse, față de parcelele învecinate, sunt după cum urmează:

SUD: 14.98 m

NORD (aliniament): 4.50 m

EST (aliniament): 16.94 m (se respecta retragerea față de ax LEA110kV – 18.5m față de ax)

VEST: 5.93 m

4.3 - Capacitatea, suprafață desfășurată

S totala teren = 1439 mp

S construita propusă (locuință semicolectivă) = 292.00 mp

S desfășurată propusă = 580.00 mp

Număr total de locuitori = maxim 18

S spații verzi = 524 mp, din care 372 mp spațiu verde amenajat

Parcaje auto: 10 locuri de parcare amenajate la sol.

Parcări biciclete: 6 locuri pe grilaj în spațiul verde

Punct gospodăresc = 1

POT propus = 20.29 %

CUT propus = 0.4

	PROPUȘ	EXISTENT
S TEREN	1439.00	1439.00
S CONSTRUITA PARTER (calcul POT, conform L 350)	292.00	0.00
S CONSTRUITA ETAJ	288.00	0.00
S DESFASURATA CUT (calcul CUT, conform L 350)	580.00	0.00
POT	20.29	0.00
CUT	0.40	0.00
H max cornisa	7.00	-

BILANT TERITORIAL	PROPUȘ MP	%	EXISTENT MP	%
S TEREN	1439.00	100	1439.00	100
CONSTRUCTII (cu terase acoperite)	292.00	20.29	0.00	0.00
CIRCULATII CAROSABILE SI PARCARI AUTO	392.00	27.24	0.00	0.00
CIRCULATII PIETONALE	87.50	6.08	0.00	0.00
TERASE NEACOPERITE LA SOL	58.00	4.03	0.00	0.00
SPATIU DE JOACA	70.00	4.86	0.00	0.00
PLATFORMA GUNOI	12.00	0.83	0.00	0.00
SPATIU VERDE	524.00	36.41	1439.00	100.00
SPATIU CEDAT TROTUAR	3.50	0.24	0.00	0.00

4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe fata de construcțiile existente, accese pietonale si auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor, etc)

Obiectivul propus se va încadra în stilul zonei, neîntrând în contradicție cu caracterul acesteia, prin respectarea următoarelor principii :

- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul zonei si se va armoniza cu vecinătățile;
- se va acorda atenție modului de tratare a fațadelor, acoperișurilor si amenajărilor din curți.

Distanțele minime ale construcției propuse, față de parcelele învecinate, sunt după cum urmează:

SUD: 14.98 m

NORD (aliniament): 4.50 m

EST (aliniament): 16.94 m (se respecta retragerea fata de ax LEA110kV – 18.5m fata de ax)

VEST: 5.93 m

Distanțele minime ale construcției propuse, față de construcțiile existente învecinate (locuințe), sunt următoarele:

VEST: 21.85 si 21.82 m

SUD: 24.09 m.

Accesul pietonal si carosabil se va face din Strada Mircea Eliade.

Accesul carosabil se face direct din strada Mircea Eliade, către locurile de parcare amplasate în partea de sud a construcției, retrase fata de limita de protecție fata de LEA110kV.

Utilajele de stingere a incendiilor au acces direct din strada Mircea Eliade, pe accesul carosabil.

4.5 Integrarea si amenajarea noilor construcții si armonizarea cu cele existente:

Construcția propusă se va integra in caracterul general al zonei. Construcțiile învecinate având un aspect bun din punct de vedere arhitectural si se urmărește crearea unui imobil de calitate superioară, caracterizat de folosirea unui limbaj arhitectural cu finisaje de calitate, dar în același timp să exprime funcțiunea de locuire semicolectivă.

Clădirea propusa având regim de înălțime P+1E, cu acoperiș tip șarpantă, și înălțimea la cornișă de maxim 7.00m, se încadrează armonios in contextul existent alcătuit din construcții P, P+1, P+M.

4.6 Principii de intervenție asupra construcțiilor existente :

Nu este cazul.

4.7 Modalități de organizare si rezolvare a circulației carosabile si pietonale

Accesul pietonal si carosabil se va face din Strada Mircea Eliade, strada cu profil de 10 m ce urmează a fi modernizata conform PUZ străzi aprobat prin HCL 148 / 2020.

Accesul carosabil se va face direct din stradă, către locurile de parcare.

In interiorul parcelei se va amenaja un loc de joacă pentru copii si o platformă pentru containerele de colectare selectivă a deșeurilor.

4.8 Principii si modalități de integrare si valorificare a cadrului natural

Pe parcela studiata nu exista arbori.

Suprafață spatii verzi amenajate = 372 mp.

Se vor amenaja spațiile verzi în interiorul incintei studiate prin plantații joase (iarbă, flori, arbuști) si arbori, obținând-se un coeficient de 25.85% pentru spatii verzi, respectiv 20.66 mp de spațiu verde per utilizator.

Se estimează un număr aproximativ de 18 locuitori.

4.9 Condiții de instituire a regimului de zona protejată si condiționări impuse de acesta

Nu este cazul.

4.10 Soluții pentru reabilitarea ecologica si diminuării poluării (după caz)

Funcțiunea de locuire nu este producătoare de substanțe poluante. Deșeurile menajere se vor depozita pe o platforma special amenajata conform normelor in vigoare si se vor îndepărta periodic, in baza unui contract de servicii de salubritate cu o firma abilitata in domeniu.

4.11 Prevederea unor obiective publice in vecinătatea amplasamentului

Nu este cazul.

4.12 Soluții pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi

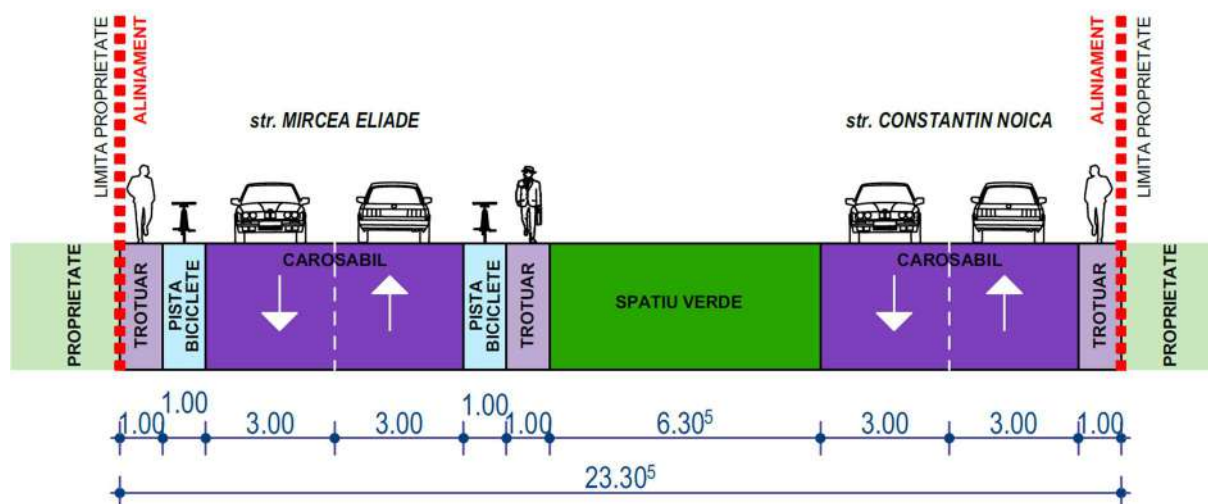
Se vor amenaja spatii verzi decorative pe parcela – arbuști ornamentali pereni, vegetație joasă si se vor planta 4 arbori.

După terminarea lucrărilor de șantier terenul liber se va aduce la calitatea inițiala de sol fertil prin transportarea deșeurilor de șantier la o zona de depozitare autorizata si împrăștierea pe zona verde a stratului de sol fertil decapat si păstrat in timpul execuției.

4.13 Profiluri transversale caracteristice

Accesul se va face din Strada Mircea Eliade, strada cu profil de 10.00 m.

SITUATIA PROPUSA PRIN PUZ STRAZI APROBAT PRIN HCL: 148 DIN 5/29/2020
PROFIL TRANSVERSAL



4.14 Lucrări necesare de sistematizare verticală

Pământul în surplus rezultat din săpături va fi evacuat și depozitat în locuri special amenajate.

4.15 Regimul de construire (aliniera și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenurilor)

- aliniament: obiectivul se va amplasa în perimetrul proprietății conform planșei de reglementări urbanistice și posibilități de mobilare urbanistică, cu respectarea retragerii față de aliniament și retragerea față de axul LEA110KV.

- înălțimea construcțiilor:

Număr niveluri: P+1E

Hmax cornișă = + 7.00 față de CTN, CTS

$$POT_{propos} = S_{construită} / S_{teren} = 20,29 \%$$

4.16 Coeficientul de utilizare a terenurilor

$$CUT_{propos} = S_{Desfășurată} / S_{teren} = 0,40$$

4.17 Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri)

Construcția propusă se va branșa la rețelele de apă, canalizare gaze naturale și electricitate existente pe strada.

4.18 Bilanț teritorial, in limita amplasamentului studiat (existent si propus)

BILANT TERITORIAL	PROPUS MP	%	EXISTENT MP	%
S TEREN	1439.00	100	1439.00	100
CONSTRUCTII (cu terase acoperite)	292.00	20.29	0.00	0.00
CIRCULATII CAROSABILE SI PARCARI AUTO	392.00	27.24	0.00	0.00
CIRCULATII PIETONALE	87.50	6.08	0.00	0.00
TERASE NEACOPERITE LA SOL	58.00	4.03	0.00	0.00
SPATIU DE JOACA	70.00	4.86	0.00	0.00
PLATFORMA GUNOI	12.00	0.83	0.00	0.00
SPATIU VERDE	524.00	36.41	1439.00	100.00
SPATIU CEDAT TROTUAR	3.50	0.24	0.00	0.00

Cap. 5.CONCLUZII

Prezentul PUD relevă compatibilitatea funcțiunii propuse cu zona si cadrul urban existent si faptul ca amplasarea acestui obiectiv nu creează servituți pentru dezvoltarea urbanistica viitoare.

Obiectivul propus spre realizare este: construirea unei locuințe semicolective cu regim de înălțime P+1E, realizare acces auto si alei pietonale, aliniamentelor laterale, fata si spate si a POT si CUT.

Construcția nou propusa va fi realizata pe o structura alcătuita din fundații continue din beton monolit, elevații din beton simplu si beton armat, structura de zidărie portanta / cadre beton, acoperiș tip șarpantă, învelitoare ceramica.

Respecta prevederile Cod Civil privind vizibilitatea la parcelele învecinate si pluvialele in incinta.

Nu constituie factor poluant.

REGIMUL DE CONSTRUIRE - condițiile de construire si amplasare se vor stabili conform planului urbanistic de detaliu, a cerințelor din certificatul de urbanism, cu respectarea condițiilor din avize.

AUTORIZAREA va respecta prevederile legale incidente prevăzute de Legea 50/1991.

Observație: Prezentul memoriu a fost întocmit conform Conținutului Cadru al PUD aferent Ordin GM 009-2000 - „Ghid privind metodologia de elaborare si conținutul – cadru al planului urbanistic de detaliu”.

Întocmit:

arh. Raluca BUTA



Verificat:

arh.urb. Marius OPRUTA

arh. Mihai JOLDES

