

**ARH SERVICE GUTTMANN & COMP SRL**

Mun. Cluj-Napoca, Str. Sigismund Toduță nr.13

C.I.F. 2469837

J12/1752/2016

---

## **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

### **MEMORIU DE PREZENTARE**

|                              |                                                                                                                         |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Nr. proiect</b>           | <b>S01/2026</b>                                                                                                         |
| <b>Denumirea proiectului</b> | <b>Elaborare P.U.D. și construire locuință individuală unifamilială, împrejmuire, utilități și amenajări exterioare</b> |
| <b>Amplasament</b>           | <b>Municipiul Alba Iulia, str. Ioan Slavici nr. 5, județul Alba, cod poștal 510005</b>                                  |
| <b>Beneficiar</b>            | <b>Iancu Elena</b>                                                                                                      |
| <b>Faza</b>                  | <b>P.U.D.</b>                                                                                                           |
| <b>Proiectant general</b>    | <b>S.C. Arh Service Guttman &amp; Comp S.R.L.</b>                                                                       |

#### **Colectiv de elaborare**

*Urbanism și arhitectură*

Arh.urb. Guttman Szabolcs

Arh. stag. Roșu Mihaela

Alba Iulia, aprilie 2026

## **BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE**

### **I. Piese scrise**

1. Foaie de capăt și semnături
2. Borderou de piese scrise
3. Memoriu de prezentare (conform Ordin GM 009/2000)

### **II. Piese desenate**

1. Plan de încadrare în oraș
2. Plan de încadrare în zonă
3. Plan de încadrare în P.U.G. sc. 1:1000
4. Plan reglementări urbanistice – situația existentă sc. 1:500
5. Plan reglementări urbanistice – situația propusă sc. 1:500
6. Plan propunere echipare edilitară sc. 1:500
7. Plan propunere de mobilare urbanistică sc. 1:200
8. Planobiective de utilitate publică sc. 1:500
9. Planșă propunere volumetrie

**Șef proiect:** Arh.urb. Guttmann Szabolcs

**Elaborat:**

Arh.urb. Guttmann Szabolcs

Arh. stag. Roșu Mihaela

---

## **MEMORIU DE PREZENTARE**

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

### **CAP. 1. INTRODUCERE**

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

##### **1.1.1. DENUMIREA OBIECTIVULUI:** ELABORARE P.U.D.

ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ UNIFAMILIALĂ, ÎMPREJMUIRE, UTILITĂȚI ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE

##### **1.1.2. INIȚIATOR (BENEFICIAR):** IANCU ELENA

##### **1.1.3. ELABORATOR (PROIECTANT):** S.C. ARH SERVICE GUTTMANN & COMP S.R.L.

**1.1.4. AMPLASAMENT:** Municipiul Alba Iulia, str. Ioan Slavici nr. 5, județul Alba, cod poștal 510005, imobil identificat prin C.F. nr. 94815 Alba Iulia, nr. topografic 3738/1/1/3/16.

##### **1.1.5. DATA ELABORĂRII:** APRILIE 2026

Prezenta documentație a fost elaborată la solicitarea beneficiarei, în baza Certificatului de Urbanism nr. 398 din 24.03.2026, a actelor de proprietate și a studiilor de fundamentare întocmite pentru amplasament.

#### **1.2. Obiectul lucrării**

Prezenta documentație are ca obiect stabilirea condițiilor urbanistice de amplasare și conformare a unei locuințe individuale unifamiliale cu regim de înălțime S+P+1, precum și reglementarea acceselor, a relațiilor cu proprietățile învecinate, a echipării edilitare și a amenajărilor exterioare aferente.

Elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu este solicitată prin Certificatul de Urbanism nr. 398 din 24.03.2026, ca urmare a configurației parcelei, care nu îndeplinește condiția prevăzută de Regulamentul Local de Urbanism privind raportul dintre adâncimea și lățimea terenului. Documentația detaliază modul de ocupare a parcelei, fără modificarea funcțiunii și a indicatorilor urbanistici maximi stabiliți prin documentațiile de urbanism aprobate.

Prin prezenta documentație se propun:

- stabilirea amplasamentului și a retragerilor construcției C1 față de limitele de proprietate;
- construirea unei locuințe individuale unifamiliale cu regim de înălțime S+P+1;
- realizarea împrejmuirii proprietății;
- organizarea accesului carosabil și pietonal și amenajarea locurilor de parcare în interiorul parcelei;
- racordarea construcției la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă;
- amenajarea aleilor, terasei și a suprafețelor verzi aferente.

#### **1.3. Surse documentare**

La elaborarea documentației au fost utilizate următoarele surse:

- 
- Certificatul de Urbanism nr. 398 din 24.03.2026, emis de Primăria Municipiului Alba Iulia;
  - Planul Urbanistic General al Municipiului Alba Iulia și Regulamentul Local de Urbanism aferent, aprobate prin H.C.L. nr. 158/2014;
  - documentația de urbanism aprobată prin H.C.L. nr. 140/2005, relevantă pentru reglementarea profilului transversal și a alinierii aferente străzii Ioan Slavici;
  - extrasul de carte funciară aferent imobilului identificat prin C.F. nr. 94815 Alba Iulia;
  - actele de proprietate asupra imobilului;
  - ridicarea topografică vizată de O.C.P.I.;
  - studiul geotehnic elaborat pentru amplasament;
  - avizele și acordurile solicitate prin Certificatul de Urbanism;
  - Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
  - Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
  - Ordinul GM 009/2000.

## **CAP. 2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ**

### **2.1. Concluzii din documentații elaborate anterior**

Amplasamentul studiat este reglementat prin Planul Urbanistic General al Municipiului Alba Iulia și Regulamentul Local de Urbanism aferent, aprobate prin H.C.L. nr. 158/2014. Terenul este încadrat în subzona funcțională L3A — subzona locuințelor individuale și semicolective cu regim redus de înălțime, în regim de construire izolat, cuplat sau înșiruit.

Pentru subzona L3A sunt stabiliți următorii indicatori urbanistici maxim admiși:

- P.O.T. maxim = 40,00%;
- C.U.T. maxim = 1,20.

Profilul transversal și regimul de aliniere aferente străzii Ioan Slavici au fost reglementate prin documentația de urbanism aprobată prin H.C.L. nr. 140/2005, menționată în Certificatul de Urbanism nr. 398 din 24.03.2026.

Accesul carosabil și pietonal la parcela studiată este asigurat din strada Ioan Slavici, prin intermediul suprafeței afectate accesului și al dreptului de servitute înscris în cartea funciară.

#### **2.1.1. Amplasamentul obiectivului în cadrul localității, cu prezentarea caracteristicilor zonei/subzonei în care acesta este inclus**

Terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Alba Iulia, într-un areal cu caracter predominant rezidențial, alcătuit din locuințe individuale cu regim redus de înălțime și din parcele libere destinate dezvoltării funcțiunii de locuire.

Fondul construit din vecinătatea amplasamentului este dispus predominant izolat pe parcelă, cu fronturi construite discontinue și suprafețe libere aferente curților și grădinilor. Regimul de înălțime specific zonei este redus, corespunzător funcțiunii de locuire individuală și reglementărilor subzonei L3A.

Accesul la proprietate se realizează din strada Ioan Slavici, prin intermediul unui traseu de acces asupra căruia este constituit drept de servitute de trecere, conform înscrierilor din cartea funciară. Organizarea circulațiilor în incintă și amplasarea construcției propuse sunt corelate cu această configurație a accesului.

Prin prezenta documentație se propun construirea unei locuințe individuale unifamiliale cu regim de înălțime S+P+1, realizarea împrejmuirii, amenajarea acceselor și a spațiilor exterioare, precum și racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă.

Amplasamentul nu este inclus în Lista Monumentelor Istorice, nu se află într-o zonă construită protejată și nu se suprapune peste situri arheologice sau arii naturale protejate. Parcela este situată în zona de protecție de 200 m aferentă conductei magistrale de transport gaze naturale, intervenția fiind condiționată de respectarea cerințelor stabilite prin avizul Transgaz.

Vecinătățile parcelei studiate sunt:

- la nord — strada Ioan Slavici;
- la sud — teren proprietate privată neconstruit;
- la est — proprietate privată construită, locuință individuală, C.F. nr. 73328;
- la vest — teren proprietate privată neconstruit, C.F. nr. 94814.

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

Din punct de vedere geotehnic, amplasamentul prezintă stabilitate generală și locală bună, fără fenomene active de instabilitate, iar lucrarea se încadrează în categoria geotehnică 1, cu risc geotehnic redus. Studiul recomandă fundarea directă continuă, la adâncimea de aproximativ 0,90–1,00 m, pe stratul bun de fundare, pentru care este indicată o presiune convențională de bază de 330 kPa.

Ridicarea topografică evidențiază configurația parcelei, limitele cadastrale, relația cu accesul din strada Ioan Slavici și situația terenurilor învecinate, constituind baza pentru stabilirea amplasamentului construcției și a reglementărilor propuse prin P.U.D.

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

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Alba Iulia și Regulamentului Local de Urbanism aferent, terenul este încadrat în subzona funcțională L3A, destinată locuințelor individuale și semicolective cu regim redus de înălțime.

Pentru parcela studiată sunt aplicabile următoarele reglementări principale:

- funcțiune admisă: locuire individuală;
- regim maxim de înălțime: P+1+M, cu posibilitatea realizării unui subsol sau demisol;
- P.O.T. maxim admis = 40,00%;
- C.U.T. maxim admis = 1,20;
- staționarea autovehiculelor se asigură în interiorul proprietății;

- amplasarea construcției va respecta retragerile prevăzute de Regulamentul Local de Urbanism și reglementările stabilite prin prezenta documentație;
- realizarea investiției este condiționată de respectarea zonei de protecție Transgaz și a condițiilor stabilite prin avizul operatorului;
- profilul și alinierea aferente străzii Ioan Slavici se corelează cu documentația aprobată prin H.C.L. nr. 140/2005.

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

Concomitent cu prezenta documentație au fost elaborate ridicarea topografică și studiul geotehnic aferente amplasamentului.

Ridicarea topografică a fundamentat delimitarea terenului, identificarea accesului și reprezentarea situației existente. Studiul geotehnic confirmă existența unor condiții favorabile realizării investiției, terenul prezentând stabilitate generală și locală bună și un risc geotehnic redus.

Soluția de fundare va fi stabilită și dimensionată în etapele tehnice ulterioare, cu respectarea concluziilor și recomandărilor studiului geotehnic.

## **CAP. 3. SITUAȚIA EXISTENTĂ**

### **3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație**

Terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Alba Iulia, într-o zonă cu funcțiune predominant rezidențială.

Accesul carosabil și pietonal la proprietate este asigurat din strada Ioan Slavici, prin intermediul suprafeței afectate accesului și al traseului asupra căruia este înscris un drept de servitute de trecere, conform documentelor cadastrale și extrasului de carte funciară.

Accesul existent asigură legătura parcelei cu trama stradală a zonei și permite deservirea funcțiunii de locuire propuse. Situația accesului și relația acestuia cu parcela studiată sunt reprezentate în piesele desenate aferente documentației.

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

Imobilul studiat are suprafața totală de **799,00 mp**, este situat în intravilanul municipiului Alba Iulia și este identificat prin C.F. nr. 94815 Alba Iulia, nr. topografic 3738/1/1/3/16.

Terenul se află în proprietatea privată a beneficiarei Iancu Elena și este liber de construcții. Conform extrasului de carte funciară, categoria actuală de folosință este teren arabil.

Limitele proprietății sunt stabilite prin documentația cadastrală și prin ridicarea topografică vizată de O.C.P.I.

Vecinătățile parcelei studiate sunt:

- la nord — strada Ioan Slavici și suprafața aferentă accesului;

- la sud — teren proprietate privată neconstruit;
- la est — proprietate privată construită, locuință individuală, C.F. nr. 73328;
- la vest — teren proprietate privată neconstruit, C.F. nr. 94814.

### **3.3. Suprafețe de teren construite, suprafețe de teren libere**

În situația existentă, terenul este integral liber de construcții:

- suprafață construită existentă: **0,00 mp**;
- suprafață desfășurată existentă: **0,00 mp**;
- P.O.T. existent: **0,00%**;
- C.U.T. existent: **0,00**.

Din suprafața totală de 799,00 mp, o suprafață de 36,00 mp este aferentă destinației de drum/acces, iar suprafața de 763,00 mp reprezintă incinta construibilă luată în considerare pentru calculul indicatorilor urbanistici propuși.

În prezent, parcela este neamenajată și nu cuprinde construcții, platforme carosabile, parcaje sau amenajări exterioare permanente.

### **3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic**

Zona studiată are un caracter predominant rezidențial și este alcătuită din locuințe individuale cu regim redus de înălțime, amplasate în principal izolat pe parcelă.

Parcelarul este format din loturi de dimensiuni și configurații variabile, ocupate parțial cu locuințe individuale și parțial rămase neconstruite. Frontul construit este discontinuu, iar între clădiri se păstrează suprafețe libere aferente curților și grădinilor.

Regimul de înălțime întâlnit în vecinătatea amplasamentului este specific locuirii individuale, predominant parter și parter cu etaj sau mansardă. Construcțiile prezintă volumetrii compacte, cu acoperiri în pantă sau soluții contemporane de acoperire, și finisaje caracteristice dezvoltărilor rezidențiale realizate în etape diferite.

Aspectul arhitectural al zonei este eterogen, fără un front construit continuu sau un limbaj arhitectural unitar. Caracterul general este determinat de funcțiunea de locuire, regimul redus de înălțime și amplasarea izolată a clădirilor în cadrul parcelelor.

### **3.5. Destinația clădirilor**

Funcțiunea dominantă a fondului construit din zona imediat învecinată este locuirea individuală.

Pe parcela situată la estul amplasamentului există o locuință individuală. Parcelele situate la sud și vest sunt neconstruite. În zona analizată nu au fost identificate funcțiuni incompatibile cu locuirea individuală.

Terenul studiat este liber de construcții și are în prezent categoria de folosință teren arabil.

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

Terenul care face obiectul documentației, în suprafață de 799,00 mp, se află în proprietatea privată a beneficiarei Iancu Elena, conform C.F. nr. 94815 Alba Iulia.

Proprietățile situate la est, sud și vest sunt proprietăți private. Strada Ioan Slavici și suprafețele afectate circulațiilor sunt reprezentate distinct în planșa privind obiectivele de utilitate publică și regimul juridic al terenurilor.

Asupra traseului de acces este înscris un drept de servitute de trecere în favoarea imobilului studiat, conform documentelor de proprietate și înscrierilor din cartea funciară.

### 3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

Conform studiului geotehnic nr. 67/2026, amplasamentul prezintă o stabilitate generală și locală bună, fără fenomene active de degradare, alunecări de teren, eroziuni sau alte procese geomorfologice care să afecteze realizarea investiției.

Lucrarea se încadrează în **categoria geotehnică 1**, corespunzătoare unui **risc geotehnic redus**.

Stratificația terenului evidențiază, sub stratul vegetal, depozite constituite preponderent din argile prăfoase și argile nisipoase, cu consistență plastic-vârtoasă, urmate în adâncime de depozite aluvionare grosiere.

Pentru construcția propusă se recomandă adoptarea unui sistem de **fundații directe de suprafață, continue**, dimensionate în conformitate cu caracteristicile terenului de fundare și cu recomandările studiului geotehnic.

Adâncimea de fundare recomandată este de aproximativ **0,90–1,00 m față de nivelul terenului natural**, cu asigurarea încastrării fundațiilor în terenul bun de fundare. Valoarea presiunii convenționale de bază pentru terenul de fundare este de **pconv = 330 kPa**, urmând a fi corectată în funcție de lățimea și adâncimea efectivă a fundațiilor.

În cadrul proiectării structurale se vor respecta toate măsurile și recomandările prevăzute în studiul geotehnic privind executarea săpăturilor, protecția fundațiilor și evacuarea apelor pluviale.

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

Pe amplasamentul studiat nu au fost identificate beciuri, hrube, construcții subterane abandonate sau alte accidente de teren care să condiționeze realizarea investiției.

Terenul prezintă o suprafață cvasi-plană, fără denivelări semnificative, ravene, eroziuni, spălări în suprafață sau fenomene active de instabilitate. Studiul geotehnic nu semnalează existența unor umpluturi necontrolate care să împiedice realizarea construcției propuse.

### 3.9. Adâncimea apei subterane

Conform studiului geotehnic, apa subterană permanentă este cantonată în depozitele grosiere de pietrișuri și nisipuri și poate fi interceptată la adâncimi de aproximativ **6,50–7,00 m față de nivelul terenului natural**.



În perioadele cu precipitații abundente pot apărea acumulări temporare de apă de infiltrație la adâncimi de aproximativ **0,50–1,00 m**, fără caracter permanent.

În condițiile de fundare recomandate, apa subterană permanentă nu influențează direct fundațiile construcției. Se vor prevedea măsuri corespunzătoare pentru colectarea și evacuarea apelor pluviale, astfel încât să fie evitată infiltrarea acestora în terenul de fundare.

### **3.10. Parametrii seismici caracteristici zonei**

Conform studiului geotehnic și prevederilor Codului de proiectare seismică P100-1, amplasamentul se caracterizează prin următorii parametri seismici:

- accelerația de proiectare a terenului:  **$a_g = 0,10 \text{ g}$** ;
- perioada de control a spectrului de răspuns:  **$T_c = 0,70 \text{ secunde}$** .

Proiectarea structurii de rezistență se va realiza cu respectarea reglementărilor tehnice privind proiectarea seismică aflate în vigoare la data elaborării documentației tehnice.

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

Terenul reglementat este liber de construcții. Analiza fondului construit privește clădirile existente în zona imediat învecinată, relevante pentru stabilirea condițiilor de integrare a investiției propuse.

Fondul construit este alcătuit predominant din locuințe individuale cu regim redus de înălțime, amplasate izolat pe parcelă. Clădirile sunt realizate, în general, în sisteme constructive permanente, cu pereți din zidărie și elemente structurale din beton armat, planșee din beton armat sau lemn și acoperiri cu șarpante ori soluții contemporane de acoperire.

Din punctul de vedere al durabilității, construcțiile analizate se încadrează preponderent în categoria construcțiilor **durabile**, fiind realizate din materiale permanente. Nu au fost identificate în vecinătatea imediată construcții nedurabile cu influență asupra soluției urbanistice propuse.

Starea generală a clădirilor existente este apreciată vizual ca fiind **bună**, fără degradări majore observabile din spațiul public. Fondul construit își păstrează funcțiunea rezidențială și nu prezintă incompatibilități funcționale față de investiția propusă.

Locuința existentă pe parcela din est, C.F. nr. 73328, reprezintă principala vecinătate construită și este avută în vedere la stabilirea retragerilor, a regimului de înălțime și a relațiilor de vecinătate.

### **3.12. Echiparea existentă**

Zona străzii Ioan Slavici beneficiază de infrastructură tehnico-edilitară aferentă funcțiunii rezidențiale.

Conform Certificatului de Urbanism, avizelor și planșei de echipare edilitară, în zona amplasamentului sunt prezente sau accesibile următoarele rețele:

- rețea de alimentare cu apă;
- rețea de canalizare menajeră;
- rețea de alimentare cu energie electrică;

- rețea de distribuție a gazelor naturale;
- rețele de comunicații, după caz.

Rețelele existente și traseele acestora sunt reprezentate în planșa de echipare edilitară. Condițiile de racordare a construcției propuse vor fi stabilite prin avizele operatorilor și prin proiectele tehnice de specialitate.

În zona amplasamentului există și conducta magistrală de transport gaze naturale, pentru care este instituită o zonă de protecție de 200 m. Realizarea investiției este condiționată de respectarea cerințelor stabilite prin avizul Transgaz.

## **CAP. 4. REGLEMENTĂRI URBANISTICE**

---

Prin prezenta documentație se propun:

- construirea unei locuințe individuale unifamiliale;
- realizarea împrejuririi proprietății;
- amenajarea circulațiilor carosabile și pietonale, a spațiilor verzi și a parcajelor în incintă;
- racordarea investiției la rețelele tehnico-edilitare existente.

### **4.1. Obiective noi solicitate prin tema-program**

#### **Funcționalitatea:**

Prezenta documentație are ca obiect reglementarea modului de ocupare a terenului și stabilirea condițiilor de amplasare a unei locuințe individuale unifamiliale, cu regim de înălțime **S+P+1**, precum și a amenajărilor exterioare aferente.

Construcția propusă este destinată funcțiunii de locuire și cuprinde:

- Subsol, compus din: pivniță și circulații;
- Parter, compus din: hol acces, living, bucătărie, loc de luat masa, grup sanitar, birou, spațiu tehnic, circulații;
- Etaj, compus din: dormitor matrimonial, dormitoare secundare, două băi, spații de depozitare, circulații.

Investiția mai cuprinde:

- împrejurirea proprietății;
- realizarea accesului carosabil și pietonal;
- amenajarea a două locuri de parcare în incintă;
- amenajarea spațiilor verzi, a aleilor și a terasei.

### **4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor**

Construcția propusă este amplasată în interiorul suprafeței construibile a parcelei, cu respectarea prevederilor Regulamentului Local de Urbanism, a retragerilor stabilite prin prezenta documentație și a condițiilor impuse prin Certificatul de Urbanism.

Amplasarea construcției ține seama de configurația terenului, de accesul existent, de relația cu proprietățile învecinate și de zona de protecție aferentă conductei magistrale de transport gaze naturale, pentru care vor fi respectate condițiile stabilite prin avizul Transgaz.

Construcția are regim de înălțime **S+P+1**, fiind dimensionată și configurată astfel încât să se integreze în caracterul rezidențial al zonei și în scara fondului construit existent.

Soluția de amplasare propusă răspunde particularităților geometrice ale parcelei și condițiilor de acces, motiv pentru care reglementarea se realizează prin Plan Urbanistic de Detaliu, în conformitate cu prevederile Certificatului de Urbanism.

#### 4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată

|                                       |                  |
|---------------------------------------|------------------|
| <b>S TOTAL TEREN</b>                  | <b>799,00 mp</b> |
| S TEREN AFERENT INCINTEI CONSTRUIBILE | 763,00 mp        |
| S TEREN AFERENT DESTINAȚIEI DRUM      | 36,00 mp         |
| S CONSTRUITĂ PROPUȘĂ TOTALĂ           | 122,30 mp        |
| S CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ TOTALĂ       | 267,76 mp        |
| S SPAȚII VERZI                        | 457,65 mp        |
| S ALEI PIETONALE ȘI TERASE            | 158,12 mp        |
| S PARCARE DALE ÎNIERBATE              | 24,93 mp         |
| NR. LOCURI DE PARCARE ÎN INCINTĂ      | 2 locuri         |

| Construcții                        | Suprafață construită | Suprafață desfășurată | Suprafață utilă |
|------------------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------|
| Existente, din care:               | 0,00                 | 0,00                  | 0,00            |
| ⇒ desființate                      | 0,00                 | 0,00                  | 0,00            |
| Propuse                            | 122,30               | 267,76                | 153,21          |
| <b>TOTAL (menținute + propuse)</b> | <b>122,30</b>        | <b>267,76</b>         | <b>153,21</b>   |

| Indicator  | Existent | Maxim admis | Propus |
|------------|----------|-------------|--------|
| <b>POT</b> | 0,00     | 40,00       | 16,02  |
| <b>CUT</b> | 0,00     | 1,20        | 0,35   |

Notă:

*\*Conform documentației cadastrale și Certificatului de Urbanism, imobilul a făcut obiectul unei operațiuni de dezmembrare/regularizare, porțiunea de 36,00 mp dinspre strada Ioan Slavici având destinația de drum/acces. Prin urmare, calculul indicatorilor urbanistici P.O.T. și C.U.T. se raportează la suprafața de 763,00 mp aferentă incintei construibile.*

***\*\*Subsolul, în suprafață totală de 19,25 mp, este destinat circulației verticale și depozitării (pivniță) și nu este inclus în suprafața utilă a locuinței, conform prevederilor Legii nr. 114/1996.***

#### **4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi**

Amplasarea construcției urmărește valorificarea configurației parcelei și integrarea acesteia în contextul construit existent. Regimul de înălțime S+P+1 este corelat cu scara fondului construit din vecinătatea imediată, iar poziționarea construcției respectă relațiile de vecinătate, condițiile de însorire, iluminare naturală și accesibilitate.

Compartimentarea pe verticală (subsol destinat pivniței, parter de zi, etaj de noapte) este corelată cu forma și orientarea parcelei: zonele de zi și accesul principal sunt orientate spre drumul privat de acces, iar dormitoarele spre latura opusă vecinătății construite, pentru a limita interferența vizuală directă cu locuința de la est.

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

Amplasarea izolată a construcției pe parcelă, retrasă față de toate limitele de proprietate, permite tratarea unitară a fațadelor pe toate laturile și evită alipirea la calcanul locuinței vecine de la est. Regimul de înălțime propus (S+P+1) menține construcția în limitele caracteristice zonei, fără a depăși scara clădirilor deja existente pe strada Ioan Slavici.

Construcția propusă utilizează un limbaj arhitectural contemporan, adaptat caracterului rezidențial al zonei și compatibil cu scara, volumetria și modul de ocupare a terenului specifice fondului construit existent.

#### **4.6. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente**

Nu este cazul, terenul studiat fiind liber de construcții.

#### **4.7. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale**

Accesul carosabil și pietonal se realizează din strada Ioan Slavici, prin intermediul traseului asupra căruia este constituit dreptul de servitute de trecere, conform înscrierilor din cartea funciară.

Amenajarea terenului va include acces pietonal și auto și două locuri de parcare (dale înierbate, S = 24,93 mp), amplasate în interiorul parcelei. Circulațiile pietonale interioare se vor realiza prin alei pietonale și terase, cu o suprafață totală de 158,12 mp.

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

Terenul prezintă o suprafață cvasi-plană, cu diferențe reduse de nivel, favorabilă amplasării construcției propuse. Organizarea incintei urmărește menținerea configurației naturale a terenului și limitarea intervențiilor de sistematizare verticală la lucrările necesare realizării construcției, acceselor și evacuării controlate a apelor pluviale.

Se propune amenajarea unei suprafețe de spații verzi de **457,65 mp**, prin păstrarea caracterului permeabil al unei proporții semnificative din parcelă și integrarea vegetației în organizarea curții.

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

Amplasamentul nu este inclus în Lista Monumentelor Istorice, nu se află într-o zonă construită protejată și nu se suprapune peste situri arheologice, arii naturale protejate sau zonele de protecție ale acestora.

Parcela este situată în zona de protecție de **200 m** aferentă conductei magistrale de transport gaze naturale. Amplasarea construcției și executarea lucrărilor se vor realiza cu respectarea condițiilor stabilite prin avizul Transgaz și a reglementărilor tehnice aplicabile.

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

Funcțiunea propusă, de locuire individuală, nu generează surse semnificative de poluare a aerului, apei sau solului.

Pentru limitarea efectelor intervenției asupra mediului se prevăd:

- menținerea unei suprafețe ample de teren permeabil;
- amenajarea spațiilor verzi în interiorul proprietății;
- colectarea și evacuarea controlată a apelor pluviale;
- utilizarea suprafețelor permeabile sau semipermeabile pentru o parte dintre amenajările exterioare;
- colectarea deșeurilor menajere în recipiente amplasate în interiorul parcelei și evacuarea acestora prin serviciul autorizat de salubritate.

Apele pluviale vor fi gestionate în interiorul proprietății, fără evacuarea lor pe parcelele învecinate sau pe traseul de acces.

#### **4.11. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului**

Prin prezenta documentație nu se propun obiective noi de utilitate publică.

Terenurile învecinate sunt proprietăți private, cu funcțiune de locuire individuală sau terenuri neconstruite. Circulațiile și suprafețele cu destinație de acces vor fi reprezentate distinct în planșa „Obiective de utilitate publică”.

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

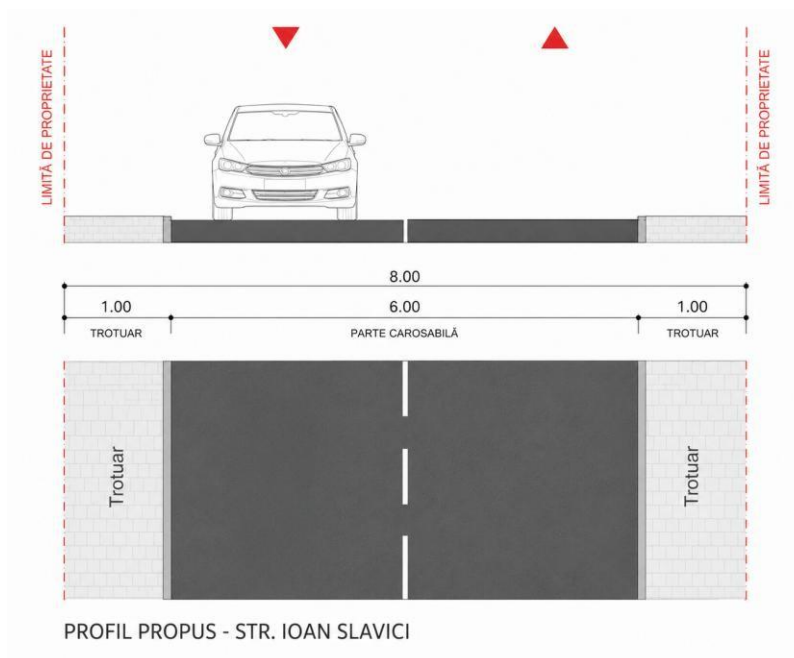
În cadrul parcelei se propune amenajarea unei suprafețe de spații verzi de **457,65 mp**, reprezentând **57,28% din suprafața totală a terenului**.

Spațiile verzi vor fi organizate în relație cu locuința, circulațiile interioare și limitele de proprietate și vor putea cuprinde suprafețe înierbate, arbori și arbuști adaptați condițiilor locale. Amenajarea vegetală contribuie la menținerea permeabilității terenului, la îmbunătățirea microclimatului și la protejarea relațiilor de vecinătate.

#### **4.13. Profiluri transversale caracteristice**

Accesul carosabil și pietonal la proprietate se realizează din strada Ioan Slavici, prin intermediul traseului asupra căruia este constituit dreptul de servitute de trecere.

Conform documentației de urbanism aprobate prin H.C.L. nr. 140/2005 și prevederilor Certificatului de Urbanism, profilul transversal reglementat aferent străzii Ioan Slavici este de **8,00 m**. Profilul caracteristic, cu delimitarea circulației carosabile și pietonale, va fi reprezentat în planșa de reglementări urbanistice — situația propusă.



Circulațiile din interiorul proprietății sunt dimensionate pentru deservirea locuinței, asigurarea accesului auto la locurile de parcare și realizarea legăturilor pietonale dintre acces, construcție și amenajările exterioare.

#### **4.14. Lucrări necesare de sistematizare verticală**

Configurația cvasi-plană a terenului nu impune lucrări majore de sistematizare verticală.

Se vor executa lucrări locale pentru:

- realizarea cotei de amplasare a construcției;
- racordarea acceselor și aleilor la cotele terenului;
- asigurarea pantelor necesare evacuării apelor pluviale;
- modelarea terenului în zona construcției și a amenajărilor exterioare.

Apele meteorice vor fi dirijate către suprafețele verzi și/sau către sisteme proprii de colectare, fără afectarea proprietăților învecinate și a traseului de acces. Studiul geotehnic recomandă colectarea și drenarea corespunzătoare a apelor de suprafață, pentru evitarea infiltrării acestora în terenul de fundare.

#### **4.15. Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenurilor)**

Construcția propusă va fi realizată în regim izolat, cu regim de înălțime **S+P+1**, încadrat în regimul maxim admis prin Regulamentul Local de Urbanism aferent subzonei L3A.

Regimul de aliniere față de strada Ioan Slavici se corelează cu documentația de urbanism aprobată prin H.C.L. nr. 140/2005. Amplasarea construcției respectă retragerile față de aliniament și față de limitele laterale și posterioară ale parcelei, astfel:

- retragere față de aliniament: **3 m**;
- retragere față de limita estică: **3 m**;
- retragere față de limita vestică: **17.17 m**;
- retragere față de limita sudică: **8 m**;
- înălțime maximă la cornișă: **6.5 m**;
- înălțime maximă a construcției: **9 m**.

Indicatorii urbanistici propuși sunt:

**P.O.T. propus = 16,02%;**

**P.O.T. maxim admis = 40,00%.**

#### **4.16. Coeficientul de utilizare a terenurilor**

Coeficientul de utilizare a terenului propus este:

**C.U.T. propus = 0,35;**

**C.U.T. maxim admis = 1,20**

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

Construcția propusă va fi racordată la infrastructura tehnico-edilitară a zonei, în conformitate cu avizele operatorilor de rețele și cu soluțiile tehnice stabilite în etapele ulterioare de proiectare.

##### **Alimentarea cu apă**

Alimentarea cu apă potabilă se va realiza prin branșarea la rețeaua publică existentă sau prin extinderea acesteia, conform soluției avizate de operatorul regional. Racordarea la sistemul public de alimentare cu apă este obligatorie.

##### **Canalizarea menajeră**

Apele uzate menajere vor fi evacuate prin racordarea la rețeaua publică de canalizare, conform condițiilor stabilite de operator. Nu se admit soluții care pot afecta solul, pânza freatică sau proprietățile învecinate.

##### **Alimentarea cu energie electrică**

Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin branșament la rețeaua de distribuție din zonă, conform avizului operatorului.

##### **Alimentarea cu gaze naturale**

Alimentarea cu gaze naturale se va realiza prin branșarea la rețeaua de distribuție existentă, cu respectarea condițiilor operatorului și a avizului Transgaz privind amplasarea în zona de protecție a conductei magistrale.

### Telecomunicații

Racordarea la rețelele de telecomunicații se va realiza, după caz, prin intermediul infrastructurii disponibile în zonă.

### Evacuarea apelor pluviale

Apele pluviale provenite de pe acoperișuri și suprafețele amenajate vor fi colectate și gestionate în interiorul proprietății, prin dirijarea către suprafețele verzi și/sau către un sistem propriu de retenție și infiltrare. Este interzisă evacuarea apelor pluviale pe proprietățile vecine sau pe traseul de acces.

#### 4.18. Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat (existent și propus)

| BILANȚ TERITORIAL — IANCU ELENA, STR. IOAN SLAVICI NR. 5, ALBA IULIA |                |           |                |           |
|----------------------------------------------------------------------|----------------|-----------|----------------|-----------|
| Denumire                                                             | Existent       |           | Propus         |           |
|                                                                      | Suprafață (mp) | Pondere % | Suprafață (mp) | Pondere % |
| Suprafață de teren conform CF – Proprietatea: Iancu Elena            | 799,00         | 100       | 799,00         | 100       |
| Construcții (Locuință)                                               | 0,00           | 0         | 122,30         | 15,31     |
| Spații verzi amenajate                                               | 0,00           | 0         | 457,65         | 57,28     |
| Alei pietonale și terase                                             | 0,00           | 0         | 158,12         | 19,79     |
| Parcare (dale înierbate)                                             | 0,00           | 0         | 24,93          | 3,12      |
| Teren aferent destinației drum (acces)                               | —              | —         | 36,00          | 4,51      |
| Teren viran                                                          | 799,00         | 100       | 0,00           | 0         |
| <b>Procent de Ocupare P.O.T. * (din P.O.T. maxim 40,00%)</b>         | —              | 40,00     | —              | 16,02     |
| <b>Coefficient de Utilizare C.U.T. * (din C.U.T. maxim 1,2)</b>      | —              | 1,2       | —              | 0,35      |

\* Calculul indicatorilor urbanistici P.O.T. și C.U.T. se realizează prin raportare la suprafața de **763,00 mp** aferentă incintei construibile. Suprafața de **36,00 mp**, destinată circulației și accesului, nu este inclusă în suprafața de referință utilizată pentru calculul indicatorilor.

Propunerea se încadrează în valorile maxime admise prin Regulamentul Local de Urbanism aferent subzonei L3A.

#### 4.19. Îndeplinirea cerințelor de calitate (conform Legii nr. 10/1995)

În fazele ulterioare de proiectare, autorizare și execuție, construcția va fi proiectată și realizată cu respectarea cerințelor fundamentale prevăzute de Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.



#### **a) Rezistență mecanică și stabilitate**

Structura de rezistență va fi dimensionată în conformitate cu reglementările tehnice în vigoare, cu parametrii seismici caracteristici amplasamentului și cu recomandările studiului geotehnic, astfel încât să fie asigurate stabilitatea și siguranța construcției pe întreaga durată de exploatare.

#### **b) Securitate la incendiu**

Construcția va fi proiectată cu respectarea prevederilor reglementărilor tehnice privind securitatea la incendiu, inclusiv ale Normativului P118/1-2025, în funcție de categoria de importanță, funcțiune, regim de înălțime și caracteristicile soluției constructive.

#### **c) Igienă, sănătate și mediu**

Soluția de proiectare va asigura condiții corespunzătoare de iluminare naturală, ventilare, alimentare cu apă, evacuare a apelor uzate, gestionare a deșeurilor și protecție a solului și a apelor subterane.

#### **d) Siguranță și accesibilitate în exploatare**

Construcția și amenajările exterioare vor fi configurate astfel încât să asigure utilizarea în condiții de siguranță a acceselor, circulațiilor, diferențelor de nivel, scărilor, teraselor și spațiilor exterioare.

#### **e) Protecție împotriva zgomotului**

Soluțiile constructive și materialele utilizate vor asigura nivelurile de izolare acustică necesare funcțiunii de locuire, în raport cu sursele de zgomot interioare și exterioare.

#### **f) Economie de energie și izolare termică**

Clădirea va fi proiectată cu respectarea cerințelor privind performanța energetică, prin dimensionarea corespunzătoare a anvelopei, limitarea punților termice și utilizarea unor sisteme eficiente de încălzire, răcire și preparare a apei calde.

#### **g) Utilizarea sustenabilă a resurselor naturale**

Soluțiile tehnice vor urmări utilizarea rațională a materialelor, reducerea consumului de resurse, durabilitatea elementelor constructive și posibilitatea gestionării eficiente a deșeurilor rezultate pe durata execuției și exploatarei.

### **4.20. Măsuri generale de securitate și sănătate în muncă**

Pe parcursul executării lucrărilor, beneficiarul, proiectantul, executantul și ceilalți factori implicați vor respecta prevederile legale în vigoare privind securitatea și sănătatea în muncă.

Lucrările vor fi organizate și executate astfel încât să fie asigurate:

- delimitarea și semnalizarea zonei de lucru;
- protejarea lucrătorilor, utilizatorilor și proprietăților învecinate;
- utilizarea echipamentelor de muncă și de protecție adecvate;

- prevenirea căderilor, accidentelor și incidentelor generate de lucrările de săpătură, structură și montaj;
- menținerea accesului în condiții de siguranță pe durata execuției.

Măsurile specifice vor fi detaliate în documentația tehnică și în planul de securitate și sănătate aferent organizării execuției.

#### **4.21. Organizarea de șantier**

Organizarea de șantier se va realiza în interiorul proprietății, fără ocuparea neautorizată a domeniului public sau a proprietăților învecinate.

Prin organizarea execuției se vor asigura:

- accesul controlat al personalului și utilajelor;
- amplasarea temporară a materialelor și echipamentelor;
- colectarea separată și evacuarea deșeurilor rezultate din lucrări;
- protejarea rețelelor edilitare existente;
- limitarea emisiilor de praf, zgomot și vibrații;
- menținerea curățeniei traseului de acces;
- colectarea și evacuarea controlată a apelor rezultate în timpul execuției;
- refacerea suprafețelor afectate după finalizarea lucrărilor.

La încheierea lucrărilor, organizarea de șantier va fi desființată, iar terenul va fi adus la configurația prevăzută prin proiectul autorizat.

## **CAP. 5. CONCLUZII**

---

### **5.1. Consecințele realizării obiectivelor propuse**

Realizarea investiției propuse conduce la valorificarea unei parcele neconstruite, situate în intravilanul municipiului Alba Iulia, prin introducerea unei funcțiuni compatibile cu caracterul predominant rezidențial al zonei.

Soluția urbanistică propusă menține condițiile existente de acces, respectă dreptul de servitute înscris în cartea funciară și se corelează cu profilul reglementat al străzii Ioan Slavici. Amplasarea și conformarea construcției țin seama de proprietățile învecinate, de regimul redus de înălțime al fondului construit și de condiționările aferente zonei de protecție a conductei magistrale de transport gaze naturale.

Indicatorii urbanistici propuși se încadrează în limitele maxime admise pentru subzona funcțională L3A:

- P.O.T. propus = **16,02%**, față de P.O.T. maxim admis de 40,00%;
- C.U.T. propus = **0,35**, față de C.U.T. maxim admis de 1,20;

- regim de înălțime propus = **S+P+1**, încadrat în regimul maxim admis.

Investiția nu generează disfuncționalități asupra circulațiilor, proprietăților învecinate sau echipării tehnico-edilitare și contribuie la completarea fondului construit rezidențial existent.

## **5.2. Măsurile ce decurg în continuarea P.U.D.-ului**

După aprobarea prezentei documentații urbanistice, implementarea investiției presupune parcurgerea următoarelor etape:

- elaborarea documentației tehnice pentru autorizarea executării lucrărilor de construire — D.T.A.C.;
- obținerea avizelor și acordurilor solicitate prin Certificatul de Urbanism;
- obținerea avizului Transgaz și respectarea condițiilor impuse de acesta;
- elaborarea documentațiilor tehnice pentru bransarea și racordarea la rețelele tehnico-edilitare;
- obținerea Autorizației de Construire;
- realizarea organizării de șantier;
- executarea construcției, a împrejurimii și a amenajărilor exterioare;
- realizarea racordurilor și bransamentelor la rețelele edilitare;
- recepția lucrărilor și desființarea organizării de șantier.

Documentațiile tehnice ulterioare vor respecta reglementările aprobate prin prezentul P.U.D., condițiile stabilite prin avize și prevederile legislației și reglementărilor tehnice în vigoare.

## **5.3. Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției**

Soluția propusă răspunde particularităților geometrice și juridice ale parcelei, condițiilor de acces și relației cu fondul construit din vecinătatea imediată.

Amplasarea izolată a locuinței, regimul de înălțime S+P+1, gradul redus de ocupare a terenului și menținerea unei suprafețe semnificative de spații verzi asigură integrarea construcției în caracterul rezidențial al zonei și respectarea relațiilor de vecinătate.

Din punctul de vedere al elaboratorului, propunerea este justificată urbanistic, compatibilă cu funcțiunea subzonei L3A și poate fi aprobată în forma reglementată prin prezenta documentație.

**Întocmit de,**

ARH SERVICE GUTTMANN & COMP SRL  
arh.urb. Guttmann Szabolcs

**Am luat cunoștință,**

---

Semnătură și ștampilă  
arh.stag. Roșu Mihaela

---

Semnătură și ștampilă

---

Semnătură