



ARENCO GRUP

Alba Iulia, str. Septimius Severus, bl. TON7, ap. 13, jud. Alba
C.U.I. RO41214958

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CONSTRUIRE LOCUINTA FAMILIALA SI IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE LA UTILITATI

Titularul si beneficiarul investitiei:
BORDEI VALENTIN

Alba Iulia,
Mai 2025

FIȘA PROIECTULUI

DENUMIREA LUCRARI: Plan Urbanistic de Detaliu

"CONSTRUIRE LOCUINTA FAMILIALA SI IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE LA UTILITATI"

AMPLASAMENT: Municipiul Alba Iulia, județul Alba
Str. GEORGE ENESCU, nr.27C,
CF 124801

BENEFICIAR: BORDEI VALENTIN

FAZA DE PROIECTARE: Plan Urbanistic de Detaliu
-realizat conform GM 009 - 2000

SPECIALITATEA: Urbanism

PROIECTANT GENERAL: S.C. ARENCO GRUP S.R.L.
Alba Iulia str. Septimiu Severus, bl. TON7, ap.13, jud. Alba

PROIECTANT DE SPECIALITATE: S.C. CONCEPT ARKTECH S.R.L.
str. Pinului, nr. 12, Alba Iulia, jud. Alba

NUMĂR PROIECT: 106 / 2025

DATA ELABORĂRII: Mai 2025



ARENCO GRUP

Alba Iulia, str. Septimius Severus, bl. TON7, ap. 13, jud. Alba
C.U.I. RO41214958

BORDEROU

PIESE SCRISE :

FIȘA PROIECTULUI

Borderou de piese scrise și desenate
Memoriu justificativ

PIESE DESEDATE:

1. Plan de incadrare in zona.....	U.01
2. Plan de incadrare în PUG,/PUZ	U.02
3. Plan situația existentă 1:200.....	U.03
4. Reglementări urbanistice - 1:200.....	U.04
5. Reglementari urbanistice - mobilare 1:200.....	U.05
6. Plan rețele tehnico edilitare 1:200.....	U.06
7. Regimul juridic 1:200.....	U.07
8. Analiza foto 1.....	U.08



ARENCO GRUP

Alba Iulia, str. Septimius Severus, bl. TON7, ap. 13, jud. Alba
C.U.I. RO41214958

CUPRINS

1. Date de recunoastere a documentatiei
2. Incadrare in zona
3. Situatia existenta
4. Reglementari
5. Concluzii



ARENCO GRUP

Alba Iulia, str. Septimius Severus, bl. TON7, ap. 13, jud. Alba
C.U.I. RO41214958

1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea proiectului: "CONSTRUIRE LOCUINTA FAMILIALA SI IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE LA UTILITATI"

Initiator: BORDEI VALENTIN

Elaborator proiect: S.C CONCEPT ARKTECH S.R.L , cu sediul in Municipiul Alba Iulia, str. Pinului nr.12, judetul Alba;

Data elaborarii: Mai 2025

Obiectul lucrarii:

Documentatia s-a realizat la cererea beneficiarului, care, conform certificatului de urbanism nr. 358 din 20.03.2025, eliberat de Primaria municipiului Alba Iulia, are obligatia de a elabora Plan Urbanistic de Detaliu pentru terenul in studiu.

Obiectul prezentului plan este de a defini, din punct de vedere al reglementarilor urbanistice, cadrul in care se va inscrie construirea unei locuinte familiale cu dotari aferente si imprejmuirea terenului in municipiul Alba Iulia, Str. George Enescu, nr. 27C.

Planul Urbanistic de Detaliu aprobat este necesar pentru etapa urmatoare, si anume elaborarea Documentatiei Tehnice pentru obtinerea Autorizatiei de Constructie (DTAC), in baza careia beneficiarul urmeaza sa solicite eliberarea autorizatiei de construire.

2. Incadrare in zona

2.1. Concluzii din documentatiile deja elaborate

Terenul pe care se doreste realizarea investiei este situat în intravilanul localitatii Alba Iulia, pe Strada George Enescu, la nr. 27C. Acesta are o forma trapezoidala si este libera de constructii.

Prezenta documentatie propune studierea terenului cu suprafata totală de 762 mp, situat în mun. Alba Iulia, Str. George Enescu, la nr. 27C si se afla sub incidenta a unei zone functionare:

UTR – LM2 - zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban — PE TEREN NORMAL P; P+I+M locuinte individuale in regim de construire izolat cuplat sau insiruit.

Terenul studiat are categoria actuala de folosinta curti constructii si arabil conform extrasului C.F. nr. 124801, nr. cad. 124801. Accesul la terenul studiat se face din Str. George Enescu, latura nord a parcelei.

Obiectul lucrarii este elaborarea solutiei urbanistice pentru construirea unei locuinte familiale cu dotari aferente, inclusiv sistematizarea terenului ramas liber de constructii cu alei pietonale, alei carosabile si parcaje. Constructia propusa respecta tipologia de construire specifică zonei. Restul terenului va fi amenajat cu vegetatie de talie mica si medie, recomandat fiind utilizarea speciilor locale de arbori si arbusti, precum si alte amenajari, dotari si servicii impuse de necesitatile investitiei.

a. Regimul juridic – conform CU

Identificare imobil: Plan de situatie, Plan de incadrare in zona, extras CF. nr. 124801, nr. cad. 124801



ARENCO GRUP

Alba Iulia, str. Septimius Severus, bl. TON7, ap. 13, jud. Alba
C.U.I. RO41214958

Imobil: teren in suprafata măsurata de 762 mp, situat conform planului de situatie in intravilanul localitatii Alba Iulia;

Drept de proprietate: proprietate privata a persoanelor fizice – BORDEI VALENTIN si a sotiei BORDEI ANDREEA,;

Includerea imobilului in listele monumentelor istorice/ale naturii ori in zona de protectia a acestora: - Ansamblu situri: Canal de Garda - Vila Suburbana.

b.Regimul economic – conform CU

Folosinta actuala: curti constructii (153 mp) si arabil (610 mp), S= 762 mp.

Destinatia stabilită prin documentatiile de urbanism:

PLAN URBANISTIC GENERAL,

LM2, EXTINDEREA PERIMETRULUI INTRAVILAN - CALEA MOTILOR, MUNICIPIUL ALBA IULIA

ZONA REZIDENTIALA cu cladiri P, P+l+m cu subzonele : UTR - LM2 - zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban — PE TEREN NORMAL P; P+I+M locuinte individuale in regim de construire izolat cuplat sau insiruit.

► Utilizari admise

UTR – LM2

- locuinte izolate;
- locuinte cuplate;
- locuinte insiruite .
- in afara de constructiile de locuinte zona poate primi si constructii cu alta destinatie , dar obligatoriu compatibile cu locuirea, complementare acesteia,OBLIGATORIU LA PARTERUL LOCUINTEI .

Se admit alte functiuni la parterul sau parterul si etajul locuintelor amplasate dispersat :

- unitati comerciale (cu marfuri de folosinta zilnica) alimentara si nealimentara max 70% din suprafata parterului.)
- servicii care nu produc prin activitatea lor zgomot , vibratii sau impurifica apa , aerul , solul (profesii liberale –, activitati personale , coafor , frizerie ,croitorie ,reparatii, max 70% din suprafata parterului.)
- cabinet medical, punct farmaceutic (max 70% din ad<200mp.) crese (la parterul sau parterul si etajul locuintelor--max 70% din ad.<200mp)-

Reglementari fiscale -Reglementari ale administratiei publice centrale si/sau locale cu privire la obligatiile fiscale ale investitorului: zona C de impozitare, anexa 3 la HCL Nr. 519/2023;

c.Regimul tehnic– conform CU

Asupra imobilului este instituit un regim urbanistic special: nu este cazul;

AMPLASARE CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT



ARENCO GRUP

Alba Iulia, str. Septimius Severus, bl. TON7, ap. 13, jud. Alba
C.U.I. RO41214958

Cu urmatoarele conditionari:

- constructiile se vor amplasa Conf. PUZ aprobat cu HCL 148/29.05.2020 (PUZ Reglementare strazi Alba Iulia-Micesti) in cazul de fata pentru strada George Enescu 3,00m fata de limita strazii.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE DE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- **cladirea construita in regim insiruit** se va dispune cu calcane avand o adancime de maxim 15.0 metri pe limitele laterale ale parcelei, cu exceptia celor de colt care vor intoarce fatade spre ambele strazi;
- în cazul segmentarii insiruirii, spre interspatiu se vor intoarce fatade care vor fi retrase de la limita proprietatii la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea la cornise in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu cu mai putin de 3.0 metri; se va respecta aceeasi prevedere si in cazul in care insiruirea este invecinata cu o functiune publica sau cu o unitate de referinta avand regim de construire discontinuu.
- **cladirile semi-cuplate** se vor alipi de calcanul cladirii de pe parcela alaturata si se vor retrage fata de cealalta limita la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea la cornise in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu cu mai putin de 3.0 metri; in cazul in care parcela se invecineaza pe ambele limite laterale cu cladiri retrase fata de limita proprietatii avand fatade cu ferestre, cladirea se va realiza in regim izolat.
- in cazul loturilor putin adanci se accepta retragerea cladirilor izolate pe latura posterioara a parcelei numai in cazul in care spre aceasta limita exista deja calcanul unei cladiri principale de locuit iar adosarea respecta inaltimea si latimea acestui calcan, prevederea nefiind valabila in cazul unor anexe si garaje.
- retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornise masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de 3.0 metri.
- distantele minime fata de limitele laterale , posterioare , conform Codului Civil cu obligativitatea pastrarii unei distante
 - de 1,90m a fatadelor cu ferestre (servitutea de vedere fata de o limita de proprietate
 - Minim 60 cm pt. Intretinere si interventie (cand nu are ferestre)
 - distantele minime fata constructiile invecinate lateral, conform normelor sanitare de insorire cu obligativitatea pastrarii unei distante egale cu 1/2 din inaltimea celei mai inalte constructii dar nu mai mica de 3,00m.
- distantele minime fata de limita posterioara , conform normelor sanitare de insorire cu obligativitatea pastrarii unei distante de minim 1/2 inaltime a constructiei cand aceasta este amplasata in adancimea lotului
- distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu
acces al autospecialelor la o fatada vitrata de la drumul public
trecheri pietonale cu latime minima de 1,5 m pt fortele de interventie



ARENCO GRUP

Alba Iulia, str. Septimius Severus, bl. TON7, ap. 13, jud. Alba
C.U.I. RO41214958

- Se stabilește interdicție de construire fara obtinerea avizului de rețelele edilitare .
- distantele minime fata de rețelele edilitare stradale conform avize specifice
- In functie de marimea parcelei , constructiile se vor amplasa in regim :
 - cuplat (alipite la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei)
 - izolat (cu retrageri fata de vecinatati)

Retragerile cu caracter minimal prevazute in Codul civil (privind servitutea de vedere) si in normele PSI vor obligatorii pentru a asigura respectarea urmatoarelor exigente de confort urban :Insoirea si iluminatul natural

- intimitatea de locuire
- conditii de vizibilitate
- accesul vehiculelor

AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACEEASI PARCELA

cu următoarele condiționări:

- distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornise a cladirii celei mai inalte dar nu mai putin de 3,0 metri;
- garajele se pot amplasa pe limita de proprietate cu conditia sa nu depaseasca inaltimea gardului catre parcelele invecinate (2.20 m.), cu respectarea prevederilor Codului Civil.

In zonele libere stabilirea configuratiei urbane si implicit a regimului de aliniere se va face pe baza prezentului PUZ.

INALȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- inaltimea maxima admisibila pentru noile constructii este **P+1+M.**

CIRCULATII SI ACCESE

- parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate.
- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice.

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se evidentiaza cele 2 tipuri de parcaje:

1. parcare la destinatie

2. parcare la domiciliu dupa cum urmeaza:

- functiunea de locuire, care presupune in special parcare la domiciliu, va avea in vedere realizarea pe lot a garajelor, fie izolat, fie fn cadrul locuintei (la parter, demisol sau subsol); parcare la destinatie are in vedere deplasari ocazionale, vizite, etc. si poate fi preluat de zona cailor de comunicatie rutiera dimensionata corespunzator
- pentru functiunile complementare admise care presupun si necesitati de parcare la domiciliu, se prezinta la autorizare solutiile propuse in acest sens, care nu vor afecta domeniul public.

**ARENCO GRUP**Alba Iulia, str. Septimius Severus, bl. TON7, ap. 13, jud. Alba
C.U.I. RO41214958**ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. - garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;
 - clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisaje;
 - toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperis din materiale durabile;
 - se interzice folosirea asbocimentului și a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și garajelor.
- 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, este interzisă

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.
- pentru instalațiile de apă și canal se vor prevedea galerii ranforsate

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- în zonele de versanți se recomandă speciile a căror radacini contribuie la stabilizarea terenului.
- Terenurile aferente subzonei LM2 vor prezenta la autorizare soluțiile de amenajare de spații verzi pentru zona aferentă locuințelor diferențiate în funcție de caracter pentru:
 - fascia de teren a locuirii și a celorlalte funcțiuni admise aflate la aliniament cu dimensiunile minime admise explicitate în metri în planșele 2 și 3 cu evidențierea rolului decorativ și de protecție. - spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fatadă
- zona construibilă cu rol auxiliar în realizarea amenajărilor, circulațiilor și acceselor la construcțiile propuse.
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- zona lotului aflată în adâncime până la extremitatea sa posterioară cu rol principal în cadrul amenajărilor de agrement, recreere, grădinarit.
- în vederea protejării spațiilor verzi și plantate prezentul regulament a instaurat interdicția de construire conf art. 6 al R.L.
- Se vor respecta condițiile de alocare a terenurilor conform destinației
- Construcții de locuințe - în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor.
- Construcții comerciale de interes local +servicii la paterul locuințelor



ARENCO GRUP

Alba Iulia, str. Septimius Severus, bl. TON7, ap. 13, jud. Alba
C.U.I. RO41214958

- spatii verzi si plantate cu rol decorativ si de agrement in exteriorul cladirii - 2 - 5% din suprafata totala a terenului.
- aliniamente simple sau duble cu rol de protectie
- pentru crese de copii vor fi prevazute spatii verzi si plantate de 10 - 15 mp/copil

ÎMPREJMUIRI

- In conditiile prezentului regulament este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:
- imprejmuiri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale - gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu inaltime de maxim 2.20 metri care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.
- imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice - gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea maxim 2.20 m. inaltime si minim 1.80 m. inaltime din care un soclu opac de 0.30 si vor fi dublate de gard viu;
- Pentru ambele categorii aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- POT max= 40%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

- CUT max = 1.20 ADC/mp teren.

2.2. Concluzii din documentatiile elaborate anterior

Prevederi ale P.U.G.;

Destinatia imobilului conform PUG aprobat si PUZ aprobat cu HCL 108 / 2008:

- UTR – **LM2** - zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban – PE TEREN NORMAL **P; P+1+M** locuinte individuale in regim de construire izolat cuplat sau insiruit.

Se va tine cont de reglementarile din PUZ aprobat cu HCL 148 din 29.05.2020 cu privire la zona in care se afla situat imobilul.

Planul Urbanistic de Detaliu este necesar pentru trecerea la elaborarea documentatiei tehnice in baza careia beneficiarul urmeaza sa solicite eliberarea autorizatiei de construire.Elaborarea prezentului Plan Urbanistic de Detaliu presupune o analiza complexa si in perspectiva a problemelor urbanistice ale zonei, avand in vedere prevederile temei de proiectare intocmite cu beneficiarul lucrarii.

Prin realizarea acestei documentatii de urbanism se urmareste:

- aprofundarea si rezolvarea complexa a problemelor functionale, tehnice si estetice ale zonei, avand in vedere mobilarea in perspectiva;
- amenajarea terenului din punct de vedere urbanistic, tinand cont de conditiile cadrului natural si construit existent;

3. Situatia existenta

3.1. Accesibilitate la caile de comunicatie



ARENCO GRUP

Alba Iulia, str. Septimius Severus, bl. TON7, ap. 13, jud. Alba
C.U.I. RO41214958

Prezenta documentatie propune studierea terenului cu suprafata de 762 mp, situat în Alba Iulia, jud. Alba, Str. George Enescu, nr. 27C. Parcela beneficiaza de un singur acces, respectiv in partea de nord din Str. George Enescu, strada reglementata urbanistic prin PUZ aprobat cu HCL 148/2020, are un profil de 8.00m din care 6.00 m carosabil si doua trotuare de 1.00 m pe ambele parti carosabile.

3.2. Suprafata ocupata, limite si vecinatati

Terenul în suprafata de 762 mp, are o forma trapezoidala, cu o adancime maxima 26.80 m si cu urmatoarele dimensiuni:

- 26.80 ml – la vest – IE 115422;
- 28.40 ml – la sud – proprietati private;
- 26 70 ml – la est - IE 120013;
- 28.63 ml – la nord – Str. George Enescu;

Investitia propusa este o locuinta familiala, cu regim de inaltime P, imprejmuirea terenului si realizarea bransamentelor la utilitati. Acestea va ocupa o suprafata construita de aproximativ 255.83 mp

Vecinatatiile terenului studiat

Conform ridicarii topografice vizate de OCPI, terenul studiat are ca vecinatati definite urmatoarele limite:

- la vest – proprietate privata IE 115422;
- la sud – proprietati private;
- la est – proprietate privata IE 120013;
- la nord – IE 80569 - Str. George Enescu;

3.3. Suprafata de teren construita si suprafata de teren liber

Trenul propus are o suprafata de 762 mp si este liber de constructii.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Din punct de vedere urbanistic, zona nu are un caracter special, facand parte dintr-un parcelar relativ vechi.

Tesutul urban dominant este alcatuit dintr-un sistem parcelar structurat, ocupat de locuinte individuale. In ceea ce priveste arhitectura, constructiile din arealul de studiu nu prezinta valoare arhitectural-ambientala.

3.5. Destinatia cladirilor

Se doreste construirea unei locuinte individuale (familiala), imprejmuirea terenului si realizarea bransamentelor la utilitati, conform certificatului de urbanism nr.358 din 20.03.2025. Suprafetele utile ale incaperilor vor fi dimensionate conform unui proiect de arhitectura avizat si aprobat conform legii.

3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate

Parcela in suprafata de 762 mp care face obiectul PUD-ului se afla in proprietatea privata a persoanelor fizice, BORDEI VALENTIN si a sotiei BORDEI ANDREEA conf. CF. nr. 124801, nr. cad. 124801.



ARENCO GRUP

Alba Iulia, str. Septimius Severus, bl. TON7, ap. 13, jud. Alba
C.U.I. RO41214958

Aceasta se învecinează cu alte proprietăți private pe laturile de est, sud, vest iar pe latura nord vest se învecinează cu domeniul public de interes municipal, respectiv cu Str. George Enescu.

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

Forma terenului prezentată în planul de situație, este trapezoidală. Terenul este compus dintr-o parcelă înscrisă în cartea funciară cu CF 124801 nr. Cad. 124801, curți construcții -153 mp și arabil – 610 mp , - teren în suprafață de 762 mp. Din punct de vedere topografic terenul nu prezintă nici o particularitate. Au fost efectuate măsurători topografice în vederea delimitării proprietății atât ca limită cât și pentru determinarea cotelor de nivel necesare lucrărilor de trasare a construcției propuse.

Clima

Clima localității Alba Iulia, jud. Alba este de tip temperat-continental.

Geologie și seismicitate

Strat de fundare

Stratul superficial constituit local din argile prăfoase și sau argile nisipoase, cu carbonați(concrețiuni marunte și/sau venule), brun roscate, plastic vartoase.

Adâncimea de fundare

Se va preciza de către proiectantul de rezistență, din considerații constructive și/sau de sistematizare verticală; din punct de vedere geotehnic se impune realizarea unei adâncimi de fundare de cca. 0.90-1.00 de la nivelul Ts/Tn actual .

Capacitatea portantă

In conformitate cu prevederile STAS 3300/2-85 se precizează valoarea presiunii convenționale de bază (specifica pentru lățimi de fundare $B = 1.00\text{m}$ și adâncimi de fundare $D = 2.00\text{m}$) : $P_{conv.} = 330\text{kPa}$ - proiectantul structurist urmând a efectua corecțiile (C_b) și (C_d) pentru lățimi de fundare (B) și adâncimi de fundare (D) diferite de 1.00 și, respectiv, 2.00m - corecții impuse de STAS-ul anterior amintit (anexa B).

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

Nu este cazul

3.9. Adâncimea apei subterane

Apele subterane

Cel mai important curs de apă din zonă este râul MURES care, împreună cu râurile AMPOI și Sebeș(Alba Iulia - se definește ca " nod hidrografic") și cu o serie de alți afluenți(vai minore, unele chiar necadastrate) drenează întreaga rețea hidrografică, cu caracter permanent și/sau semipermanent-torențial.

În zona amplasamentului apele subterane prezintă un spectru hidrodinamic mai capricios, organizându-se ca acumulări freatice locale, cantonate fiind în masa aluviunilor mai groasere, specifice umerilor de terasă medie - superioară și/sau în baza deluviilor de pantă, la contactul lor cu roca de bază, cvasi-impermeabilă, la adâncimi relativ mari de peste 10-15/00m
Aceleste ape subterane în general nu prezintă față de elementele de beton și/sau beton armat ale construcțiilor, cu care vin în contact, un posibil caracter agresiv(cu totul sporadic și-au interceptat ape cu agresivitate general acidă și/sau sulfatică de intensitate foarte slabă).

3.10. Parametrii seismici caracteristici zonei



ARENCO GRUP

Alba Iulia, str. Septimius Severus, bl. TON7, ap. 13, jud. Alba
C.U.I. RO41214958

Seismicitate in conformitate cu normativul P100-1/2013 amplasamentul se caracterizeaza prin $a_g = 0,10g$, si $T_c = 0,7\text{sec}$.

3.11. Analiza fondului construit existent (inaltime, structura, stare)

Tesutul urban dominant este alcatuit dintr-un sistem parcellar structurat, cu parcele de forme neregulate, ocupat preponderent cu functiuni de locuire. In ceea ce priveste arhitectura, constructiile din arealul de studiu nu prezinta valoare arhitectural-ambientala. Regimul de inaltime preponderent in zona este de P, P+1, P+1+M pentru locuinte individuale, cuplate sau insiruite.

3.12. Echiparea edilitara

Alimentarea cu apa - se va realiza prin bransare la reseaua publica existenta in zona, respectiv din Str. George Enescu

Canalizarea – se va realiza prin racordarea la reseaua municipala de canalizare de pe Str. George Enescu.

Incalzirea - Asigurarea confortului termic se va realiza in regim centralizat, comun, la nivelul imobilului, pe combustibil gazos, in conlucrare cu pompe de caldura si panouri fotovoltaice.

Alimentarea cu energie electrica - alimentarea cu energie electrica se va face prin racordarea la reseaua existenta in proximitatea amplasamentului, respectiv din Str. George Enescu.

Alimentarea cu gaze naturale - alimentarea cu gaze naturale se va realiza prin bransare la reseaua Publica de pe Str. George Enescu.

Telecomunicatii - se va realiza prin racordare la reseaua existenta, de pe Str. George Enescu.

4. Reglementari

4.1. Obiective noi solicitate prin tema-program

Lucrarea P.U.D. pentru " CONSTRUIRE LOCUINTA FAMILIALA SI IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE LA UTILITATI" cu amplasamentul in localitatea Alba Iulia, jud. Alba, Str. George Enescu, nr. 27C, s-a realizat la cererea beneficiarului BORDEI VALENTIN, care are obligatia prezentarii unei documentatii in faza P.U.D.

Respectand obiectivele propuse de catre investitor si optiunile lui privitor la: structura functionala, alcatuirea constructiva si expresia arhitecturala, si tinand seama de particularitatile amplasamentului propunem: - Construirea unei locuinte familiale, realizarea imprejmuirii terenului si bransamente la utilitati, conform temei de proiectare si discutiilor cu beneficiarul de investitie, prezentul studiu urmand sa stabileasca suprafata pentru construirea locuintei si amplasarea acesteia in cadrul parcelei.

Noul obiectiv –locuinta familiala - va avea o configuratie planimetrica si expresie arhitecturala personalizata in conformitate cu exigentele beneficiarului, dar si in concordanta cu expresia arhitecturala a constructiilor existente in sit.

Descrierea detaliata a lucrarilor propuse se va face la urmatoarea faza de proiectare – **DTAC**.

4.2. Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor

Prezenta documentatie propune studierea terenului cu suprafata totala de 762 mp, situat in localitatea Alba Iulia, Str. George Enescu, nr. 27C, judetul Alba. Accesul in incinta, atat pietonal cat si auto, se realizeaza din Str. George Enescu, latura nord a parcelei. Amplasamentul propus este liber de


ARENCO GRUP

Alba Iulia, str. Septimius Severus, bl. TON7, ap. 13, jud. Alba
C.U.I. RO41214958

constructii, (conform Plansa U.03 Situatii existente) si se propune realizarea unei locuinte familiale, realizarea imprejuririi si a bransamentelor la retelele edilitare. Restul terenului va fi amenajat cu vegetatie de talie mica, recomandat fiind utilizarea speciilor pentru aliniament sau plante ornamentale de arbori si arbushti, alei pietonale ocazional carosabile, alei carosabile si parcaje, precum si alte amenajari, dotari si servicii impuse de necesitatile investitiei.

Accesul principal in imobil se va realiza din interiorul incintei prin fatada nordica a cladirii, la nivelul parterului. Amplasarea si functionalitatea cladirii propuse este in concordanta cu tema de proiectare si nevoile beneficiarului pentru a-si asigura conditiile optime de desfasurare a activitatii propuse.

Distanța propusă fata de limita de proprietate si constructiile de pe loturile vecine:

De 5.25 m față de limita de proprietate din sud (Proprietate privata) si 7.00 m fata de Locuinta ;
De 3.00 m față de limita de proprietate din vest (proprietate privata) si 11.00 m fata de Locuinta ;
De 4.85 m față de limita de proprietate din est (proprietate privata) si 9.36 m fata de Locuinta;
De 3.00 m față de limita de proprietate din nord (domeniu public Str. George Enescu);

Funcțiunea: Locuinta Familiala;

Steren =762 m²

UTR LM2

Regim de inaltime: P

Hmax streasina = +3.40 m fata de cota +/- 0.00 si 3.70 m fata de CTS/CTN,

H coama max = +5.85 m fata de cota +/- 0.00 si 6.15 m fata de CTS/CTN

COTA ±0.00 = 248.89

CTA = -0.10 = 248.79

CTA = -0.30 = 248.59

CTN =248.79->248.59

Suprafata construita Sc= 255.83 m²; din care:

Terasa acces acoperita = 5.93 m²

Terasa acoperita = 37.46 m²

Suprafata desfasurata Sd= 255.83 m²;

POT propus = 33.57 %; (a fost calculat la suprafata totala a terenului)

CUT propus = 0.34;

S spatii verzi = 353.50 m²

Alei pavate, accese, parcaje = 69.94 m²

S teren dezvoltare strada = 82.70 m²

Accesul pietonal si auto pe parcela se vor realiza din Str. George Enescu.

Amplasarea locuintei familiale in interiorul parcelei se face conform plansei cu propunerea: U5 – „REGLEMENTARIU URBANISTICE-MOBILARE” atasata documentatiei. Propunerile de amenajare peisajera si volumetria corpului de arhitectura propus nu obtureaza vizibilitatea unor obiecte de arhitectură, monumente istorice sau obiective naturale.


ARENCO GRUP

Alba Iulia, str. Septimius Severus, bl. TON7, ap. 13, jud. Alba
C.U.I. RO41214958

4.3. Capacitate, suprafata construita si desfasurata

Constructia propusa a locuintei familiale, va avea o suprafata construita de aproximativ 255.83 mp si o suprafata desfasurata de aproximativ 255.89 mp, cu regim de inaltime P.

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

Noua constructie va avea o volumetrie simpla, cu accente discrete in fatade.

Distanța propusă fata de constructiile de pe loturile vecine:

De 5.25 m față de limita de proprietate din sud (Proprietate privata) si 7.00 m fata de Locuinta ;

De 3.00 m față de limita de proprietate din vest (proprietate privata) si 11.00 m fata de Locuinta ;

De 4.85 m față de limita de proprietate din est (proprietate privata) si 9.36 m fata de Locuinta;

De 3.00 m față de limita de proprietate din nord (domeniul public Str. George Enescu);

Accesul pietonal si auto pe parcela se vor realiza din Str. George Enescu.

Accesul utilajelor de stingere a incendiilor se va putea realiza din strada George Enescu.

4.5. Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute

Constructia propusa respecta tipologia de construire specifica zonei si arhitectura locala.

4.6. Principii de interventie asupra cladirilor existente

Amplasamentul propus este liber de constructii, (conform Plansa U.03 Situatii existente).

4.7. Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale

Accesul auto si pietonal in interiorul incintei, se va face din Str. George Enescu.

Accesul principal la constructia propusa se va realiza dinspre fatada nord a cladirii, la nivelul parterului.

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

Terenul este amplasat in intravilan, intr-o zona destul de dens populata si nu prezinta caracteristici deosebite sau valoroase in ceea ce priveste cadrulul natural. Din punct de vedere topografic terenul nu prezinta nici o particularitate. Prin propunere se va delimita o suprafata de 353.50 mp de spatii verzi, care sa deserveasca incinta parcelei cu CF 124801 si care vor reprezenta aproximativ 46,36 % din suprafata totala a parcelei .

4.9. Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta

Nu este cazul

4.10. Solutii pentru reabilitare ecologica si dimensionarea poluarii

Impactul interventiei asupra mediului va fi unul mic, reprezentat de aparitia unei constructii noi in zona. Functiunea propusa nu reprezinta o sursa de poluare, constand intr-o locuinta familiala. Interventia propusa prin PUD nu pericliteaza in nici un fel arealul, astfel producerea unor riscuri naturale fiind inexistente. Apele uzate menajere provenite din constructiile propuse vor fi descarcate la reseaua municipala de canalizare de pe Strada George Enescu.

**ARENCO GRUP**Alba Iulia, str. Septimius Severus, bl. TON7, ap. 13, jud. Alba
C.U.I. RO41214958

Atat în cadrul lucrărilor de construire a obiectivului cât și în faza de exploatare, nu sunt folosite sau depozitate materiale care să prezinte risc de poluare a solului. Materialele folosite în faza de construcție, considerate surse potențiale de poluare a solului, vor fi amplasate în locuri special amenajate pentru a evita chiar și poluările accidentale ale solului.

Asigurarea confortului termic se va realiza în regim centralizat, comun, la nivelul imobilului, pe combustibil gazos, în conlucrare cu pompe de caldura și panouri fotovoltaice.

Deseurile vor fi periodic colectate pe baza unui contract al beneficiarului cu o societate specializată care deservește zona. După implementare, proiectul va respecta cerințele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental și vibrațiile. Funcțiunea propusă nu este generatoare de zgomot/vibrații și nu necesită planuri de acțiune speciale.

4.11. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului

Nu este cazul

4.12. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

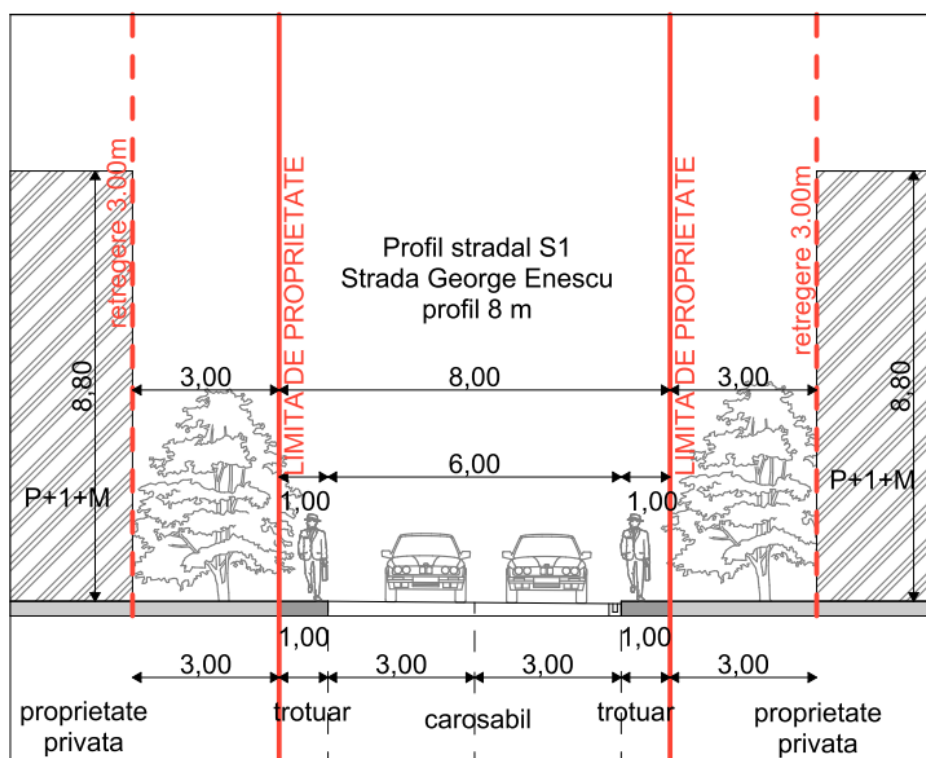
Conform propunerii, parcela va fi ocupată în procent de aproximativ 46.39% de spații verzi amenajate. Pe această suprafață va fi plantat gazon natural cât și arbori și arbuști, dispusi pe toate suprafețele verzi propuse, care vor participa la ameliorarea climatului zonei.

4.13. Profiluri transversale caracteristice



ARENCO GRUP

Alba Iulia, str. Septimius Severus, bl. TON7, ap. 13, jud. Alba
C.U.I. RO41214958



4.14. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Se vor face conform proiectului tehnic de arhitectura, care va adapta noua construcție la condițiile de relief prezente în zona studiată.

Se prevede un trotuar de gardă, din dale de beton aflat la cota -0.30 m față de cota zero și o platformă auto, cu acces din strada George Enescu în partea de nord a construcției.

Cota terenului sistematizat va fi de la -0.10 (248.79), -0.30 (248.59), față de ±0.00 (248.89). Zona de spațiu verde se amenajează peisajer cu plante ornamentale de talie înaltă/medie/mică.

Apele pluviale se vor scurge spre strada George Enescu, latura nord-estică a parcelei. Pământul rezultat din săpături se va folosi la umplutură și la sistematizare teren.

4.15. Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare al terenurilor)

Construcția propusă va fi retrasă față de limitele de proprietate astfel:

De 5.25 m față de limita de proprietate din sud (Proprietate privată)

De 3.00 m față de limita de proprietate din vest (proprietate privată)

De 4.85 m față de limita de proprietate din est (proprietate privată)

De 3.00 m față de limita de proprietate din nord (domeniu public Str. George Enescu);

4.16. Coeficientul de utilizare al terenurilor

Înălțimea construcției propuse:

Regimul de înălțime propus: P;

Procentul de ocupare al terenului:


ARENCO GRUP

Alba Iulia, str. Septimius Severus, bl. TON7, ap. 13, jud. Alba
C.U.I. RO41214958

P.O.T. maxim admis LM2 = 40%

POT propus = 33.57 %;

Coeficientul de utilizare al terenului:

CUT maxim admis LM2 = 1.2

CUT propus = 0.34;

4.17. Bilanț teritorial

Bilanț teritorial conform PUD		
	suprafata (mp)	procent %
Constructie propusa	255.83	33.57
Spatiu verde	353.50	46.39
Alei auto	37.80	4.96
Alei pietonale	32.14	4.21
Suprafata teren afectata de dezvoltarea strazi	82.70	10.85
Total	762	100

Funcțiunea: IMOBIL LOCUINTA FAMILIALA;
Stere = 762 m²
UTR LM2 - 762 mp
Regim de inaltime propus: P
Hmax streasina= +3.40 m, fata de cota ± 0.00m si 3.70 m fata de CTS/CTN
H coama max = +5.85m fata de cota ± 0.00m si 6.15m fata de CTS/CTN
COTA ±0.00 = 248.89
CTA = -0.10 = 248.79
CTA = -0.30 = 248.59
CTN =248.79->248.59

Suprafata construita Sc= 255.83m²;
Suprafata desfasurata Sd= 255.83m²; din care:
Terasa acces acoperita = 5.93 m²
Terasa acoperita = 37.46 m²

Spatii verzi = 353.50 m²
Alei pavate, accese, parcaje = 69.94 m²
S teren dezvoltare strada = 82.70 m²

POT propus = 33.57%;
CUT propus = 0.34;

UTR - LM2 - LM2 - Subzona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban PE TEREN NORMAL, in regim de construire izolat ,cuplat sau insiruit
P.O.Tmax - 40%
C.U.Tmax - 1.2
Rh max - P+1+M



ARENCO GRUP

Alba Iulia, str. Septimius Severus, bl. TON7, ap. 13, jud. Alba
C.U.I. RO41214958

4.18. Asigurarea utilitatilor(surse, retele, racorduri)

Alimentarea cu apa - se va realiza prin bransare la reseaua publica existenta in zona, respectiv din str.George Enescu

Canalizarea – se va realiza prin racordarea la reseaua municipala de canalizare de pe strada George Enescu.

Incalzirea - Asigurarea confortului termic se va realiza in regim centralizat, comun, la nivelul imobilului, pe combustibil gazos, in conlucrare cu pompe de caldura si panouri fotovoltaice.

Alimentarea cu energie electrica - alimentarea cu energie electrica se va face prin racordarea la reseaua existenta in proximitatea amplasamentului, respectiv din Str. George Enescu.

Alimentarea cu gaze naturale - alimentarea cu gaze naturale se va realiza prin bransare la reseaua Publica de pe strada George Enescu.

Telecomunicatii - se va realiza prin racordare la reseaua existenta, de pe strada George Enescu.

Salubritate - activitatea nu este generatoare de deseuri periculoase. Conform Hotararii Guvernului Nr. 856 din martie 2002 privind evidenta gestiunii deseurilor si pentru aprobarea listei cuprinzand deseurile, antreprenorul ca generator de deseuri, are obligatia sa tina evidenta lunara a gestiunii acestora, in conformitate cu prevederile Anexei Nr. 1 a acestei H.G., pentru fiecare tip de deeu. Antreprenorul va încheia un contract cu o firma specializata, care va asigura transportul si tratarea deseurilor in instalatii autorizate sau depozitarea deseurilor in depozite ecologice.

5. Concluzii

Prin P.U.D. se doreste construirea unei locuinte familiale ce va avea regimul de inaltime P, imprejmuirea terenului si realizarea bransamentelor la utilitati si amenajarea terenului ramas liber de constructii cu alei pietonale, platforme auto si spatii verzi amenajate minimal, cu vegetatie de talie medie, recomandat fiind utilizarea speciilor pentru aliniament sau plante ornamentale de arbori și arbusti, precum si realizarea unui spatiu functional și estetic din punct de vedere arhitectural, care sa imbine elemente ale arhitecturii locale cu arhitectura specifica acestui tip de constructii, avand in vedere integrarea acesteia in zona studiata. Realizarea investitiei va continua tendinta fireasca de dezvoltare a zonei si va contribui pozitiv la cresterea calitativa a aspectului arhitectural si urbanistic al zonei. Solutia propusa nu afecteaza in vreun fel trasaturile specifice ale zonei din care face parte si va duce la imbunatatirea valorii fondului construit.

Planul Urbanistic de Detaliu va fi cuprins in cadrul P.U.G.-ului la actualizarea acestuia, dupa aprobarea P.U.D.-ului in Consiliul Local.

Intocmit,
arh.Curea Spiridon