

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

ELABORARE DTAC PENTRU LOCUINȚA SEMICOLECTIVĂ CU 4 UNITĂȚI DE
LOCUIT ÎN REGIM CUPLAT ȘI ETAJAT, ÎMPREJMUIRE ȘI BRANȘAMENTE LA
UTILITĂȚI.

Titularul si beneficiarul investitiei:
SC SENIDO SRL

Alba Iulia,
Iulie 2025

FIȘA PROIECTULUI

DENUMIREA LUCRĂRII: Plan Urbanistic de Detaliu

"ELABORARE DTAC PENTRU LOCUINȚA SEMICOLECTIVĂ CU 4 UNITĂȚI DE LOCUIT ÎN
REGIM CUPLAT ȘI ETAJAT, ÎMPREJMUIRE ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI. "

AMPLASAMENT: Municipiul Alba Iulia, județul Alba
Strada Gheorghe Doja,nr.18B
CF 125088

BENEFICIAR: SC SENIDO S.R.L

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

SPECIALITATEA: Urbanism

PROIECTANT GENERAL: S.C. ARENCO GROUP S.R.L.
Alba Iulia str. Basmului, nr. 18, jud. Alba

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

NUMĂR PROIECT: 113 / 2025

DATA ELABORĂRII: iulie 2025

BORDEROU

PIESE SCRISE :

FIȘA PROIECTULUI

Borderou de piese scrise și desenate

Memoriu justificativ

PIESE DESEDATE:

1. Plan de încadrare în zona.....	U.01
2. Plan de încadrare în PUG,/PUZ	U.02
3. Plan situația existentă 1:200.....	U.03
4. Reglementări urbanistice - 1:200.....	U.04
5. Reglementări 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

CUPRINS

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

1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea proiectului: " ELABORARE DTAC PENTRU LOCUINTA SEMICOLECTIVA CU 4 UNITATI DE LOCUIT IN REGIM CUPLAT SI ETAJAT,IMPREJMUIRE SI BRANSAMENTE LA UTILITATI"

Initiator: SC SENIDO SRL

Elaborator proiect: S.C ARENCO GROUP S.R.L , cu sediul in Municipiul Alba Iulia, str. Basmului nr.18, judetul Alba;

Data elaborarii: iulie 2025

Obiectul lucrarii:

Documentatia s-a realizat la cererea beneficiarului, care, conform certificatului de urbanism nr. 880 din 17.06.2025, 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 unui imobil de locuinte semicolective cu 4unitati de locuit, in municipiul Alba Iulia, Str.Gheorghe Doja, nr. 18B.

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 Gheorghe Doja, la nr.18. Acesta are o forma neregulata, aproape dreptunghiulară si este liber de constructii.

Prezenta documentatie propune studierea terenului cu suprafata totală de 700 mp, situat în mun. Alba Iulia, Str. Gheorghe Doja , Nr. 18, si se afla sub incidenta a unei zone functionare:

UTR – L3A - Subzona locuintelor individuale si semicolective cu P,P+1 si P+1+M niveluri, în regim de construire înșiruit,cuplat și izolat , situate în afara ariiilor protejate.

Terenul studiat are categoria actuala de folosinta curti constructii C.F. nr.125088, nr. cad. 125088. Accesul la terenul studiat se face printr o alee de acces (str.Petru Dobra) perpendicular pe strada Gheorghe Doja, pe latura estică a parcelei.

Obiectul lucrarii este elaborarea solutiei urbanistice pentru construirea unui imobil de locuinte semicolective cu 4 unitati de locuit, 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.125088, nr. cad. 125088

Imobil: teren in suprafata măsurata de 700 mp, situat conform planului de situatie in intravilanul localitatii Alba Iulia;

Drept de proprietate: proprietate privata a persoanelor juridice – SC SENIDO S.R.L

Includerea imobilului in listele monumentelor istorice/ale naturii ori in zona de protectia a acestora: -

Ansamblu situri: Zona de protecție a bunului cultural inscris in Lista Patrimoniului Mondial UNESCO

Ansamblu Urban: PROPUNERE INSCRIERE I.M.I PARCELAR SEC.XVIII – XIX CONFORM PUG ALBA IULIA.

b.Regimul economic – conform CU

Folosinta actuala: curti constructii 700 mp

Destinatia stabilită prin documentatiile de urbanism:

PLAN URBANISTIC GENERAL,

UTR – L3A - Subzona locuințelor individuale si semicolective cu P,P+1 și P+1+M niveluri,în regim de construire insiruit,cuplat și izolat, situatie în afara ariilor protejate.

► Utilizari admise

UTR – L3A

- **Locuințe individuale și semicolective cu maxim P+1+M niveluri în regim de construcție înșiruit,cuplat sau izolat**
- **Anexe gospodărești: bucătărie de vară, garaje,sere ,piscine,chioscuri de grădină,pergole**

Reglementari fiscale -Reglementari ale administratiei publice centrale si/sau locale cu privire la obligatiile fiscale ale investitorului: zona A conform Anexa 3 la HCL Nr.519/2023,Zona B conform Anexa 3 la HCL Nr.519/2023.

c.Regimul tehnic– conform CU

Asupra imobilului este instituit un regim urbanistic special: ZONA PROTECȚIE CANAL COLECTOR,CONFORM PUZ.

AMPLASARE CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Cu urmatoarele conditionari:

- Clădirile se vor retrage de la aliniament cu distanța dominantă pe fronturile străzii (se recomandă retrageri de min.4.0 metri pe străzi de categoria III și de 5.0 metri pe străzi de categoris II),cu conditia ca aceste retrageri să nu lase vizibile calcanele de pe parcelele adiacente.
- In noile extinderi cu clădiri izolate sau cuplate se recomandă retragerea clădirilor față de aliniament cu o distanță de minim 5.0 metri pentru a permite in viitor parcare a celei de a doua masini și pentru a permite plantarea unor arbori in gradina de fatada fara riscul de deteriorare a gardurilor și trotuarelor de protecție
- Cladirile care alcatuiesc fronturi continue,cuplate sau izolate vor avea o adancime fata de aliniament care nu va depăsi 20.0 metri (aliniament posterior)
- In cazul parcelelor de colt nu se admit decat cladiri cu fatade pe ambele strazi (semi-cuplate sau izolate)
- Garajele se vor retrage cu minim 6.0 metri de la aliniament pentru a permite parcare a in fata a unui autoturism.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE DE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

cu următoarele condiționări:

- In cazul in care pe o parcelă se amplasează o singură construcție,se vor respecta cumulativ următoarele retrageri si distante minime obligatorii fata de proprietatile vecine

pentru locuinta izolata:

- Respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina si picatura stresinii
- Distanța între fatada nevitrată a construcției si limita laterala a parcelei va fi 0,60 m pentru intretinere si interventie sau $h/2$ dar nu mai puțin de 3.0m fata de fatada vitrata a construcției de pe parcela alaturata
- Jumătate din înălțimea la cornisă a construcției,masurata in punctul cel mai înalt fata de teren ,dar nu mai puțin de 3.0 m fata de cealalta limita laterala a parcelei si fata de limita posterioara a parcelei.

INALȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maxima admisibila este $P + 1 + M$ in cazul parcelărilor noi . Este admis subsol sau demisol cu conditia ca înălțimea maxima la cornisă sa nu depaseasca 9.0m de la cota terenului.
- înălțimea maxima admisibilă este $P+1+M$ in cazul insertiilor in parcelări existente. Este admis subsol sau demisol cu conditia ca înălțimea maxima la cornisa sa nu depaseasca 9.00 de la cota terenului.
- Pentru construcțiile la care înălțimea este $P+M$, este admis subsol sau demisol cu conditia ca înălțimea maxima la cornisa sa nu depaseasca 6.0m de la cota terenului
- Se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire insiruit sau cuplat.

CIRCULATII SI ACCESE

cu următoarele condiționări:

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.5 metri lățime dintr-o circulație publică.

-

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

cu următoarele condiționări:

- Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice .
- Unde se poate,parcagele vor fi realizate cu dale inierbate,avand un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare.
- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea realizării a cel puțin un loc de parcare pentru fiecare locuinta individuala,pe teren propriu.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Aspectul cladirilor va tine seama de caracterul zonei si se va armoniza cu vecinătățile imediate
- Se va acorda atentie modului de tratare a fatadelor,acoperisurilor si amenajarilor din curti,perceptibile intr-o perspectivă descendenta din Cetate
- Garajele si anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca arhitectura si finisaje cu clădirea principală.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

cu următoarele condiționări:

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la rigole sau la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii.
- se va asigura captarea si evacuarea rapida a apelor meteorice
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit) in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV , a aparatelor de aer conditionat si a ventilatiilor turbo de la centrala termica.

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

cu următoarele condiționări:

- spatiile libere din interiorul parcelei, vizibile fie din Cetate,fie din circulatiile publice vor fi tratate peisagistic
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50mp.
- Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.
- In zonele cu denivelări de peste 5% se recomanda plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale caror radacini contribuie la stabilizarea terenurilor
- Se va pastra imaginea terenului in panta,nu se va face sistematizarea terenului cu ziduri inalte de sprijin
- Pentru locuintele semicolective vor fi prevazute spatii verzi si plantate de cel putin 2.0 mp/locuitor,loc de joaca pentru copii in functie de dimensiunile locuintei semicolective si punct de colectare a deseurilor.

ÎMPREJMUIRI

- La autorizarea imprejmuirilor , se va cere acordul (nelegalizat) al vecinului pentru recunoasterea limitelor de proprietate
- Imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de maxim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.60m si o parte transparenta dublata sau cu gard viu
- Gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace cu inaltime de maxim 2.20 metri.

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

- POT max= 40%

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

- CUT max = 1,2 mp ADC/mp teren.

2.2. Concluzii din documentatiile elaborate anterior

Prevederi ale P.U.G.;

Destinatia imobilului conform PUG aprobat:

UTR – L3A - Subzona locuintelor individuale si semicolective cu P,P+1 si P+1+M niveluri,in regim de construire insiruit,cuplat si izolat,situate in afara arilor protejate.

Propunere inscriere L.M.I PARCELAR SEC XVIII-XIX CONFORM PUG ALBA IULIA.

Nu sunt alte prevederi rezultate din hotarari ale consiliului local sau judetean 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

Prezenta documentatie propune studierea terenului cu suprafata de 700 mp, situat în Alba Iulia, jud. Alba, str. Gheorghe Doja, nr. 18. Accesul la terenul studiat se face printr-o alee de acces perpendicular pe strada Gheorghe Doja, pe latura estică a parcelei. Amplasamentul studiat se afla la o distanta de aproximativ 1,0 km de Primaria Municipiul Alba Iulia, distanta masurata pe partea carosabila.

3.2. Suprafata ocupata, limite si vecinatati

Terenul în suprafata de 700 mp, are o forma neregulata, aproape dreptunghiulară, cu o adancime maxima 19.86 m si cu urmatoarele dimensiuni:

- 19.821 ml – la nord
- 35.354 ml – la est
- 35.354 ml (lungime cumulata) – la vest
- 19.867 ml – la sud

Investitia propusa se compune din construirea unui imobil de locuinte semicolective si dotari aferente, cu regim de inaltime P+E. Acestea va ocupa o suprafata construita de aproximativ 271.40 mp

Vecinatatiile terenului studiat

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

- la nord : - proprietate privata
- la sud : - proprietate privata
- la vest : - proprietate privata
- la est: - proprietate privata

3.3. Suprafata de teren construita si suprafata de teren liber

Terenul propus are o suprafata de 700 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 destructurat.

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

3.5. Destinatia cladirilor

Se doreste construirea unui imobil de locuinte semicolective cu 4 unitati de locuit, conform certificatului de urbanism nr.880 din 17.06.2025. 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 700 mp care face obiectul PUD-ului se afla in proprietatea privata a persoanei juridice, SC SENIDO S.R.L .

Aceasta se invecineaza cu alte proprietati private pe laturile de nord , sud, est si vest.

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare

Forma terenului prezentata in planul de situatie, este una neregulata, aproape dreptunghiulară. Terenul este compus dintr-o parcela inscrisa în cartea funciară cu CF 125088 nr. Cad. 125088 curti constructii, - teren în suprafata de 700 mp. Din punct de vedere topografic terenul nu prezinta prezinta nici o particularitate. Au fost efectuate masuratori topografice in vederea delimitarii proprietatii atât ca limita cat si pentru determinarea cotelor de nivel necesare lucrarilor de trasare a constructiei propuse.

Clima

Clima localitatii 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 carbonati(concretuni marunte si/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 portanta

In conformitate cu prevederile STAS 3300/2-85 se precizează valoarea presiunii convenționale de bază (specifica pentru lățimi de fundare $B = 1.00\text{m}$ si adâncimi de fundare $D = 2.00\text{m}$) : $P_{conv.} = 330\text{kPa}$ - proiectantul structurist urmând a efectua corecțiile (C_b) si (C_d) pentru lățimi de fundare (B) si 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 si umpluturi) cu precizarea pozitiei acestora

Nu este cazul

3.9. Adancimea 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 afluenti(vai minore, unele chiar necadastrate) drenează întreaga rețea hidrografică, cu caracter permanent și/sau semipermanent-torențial.

În zona amplasamentului apele subterane prezinta un spectru hidrodinamic mai capricios, organizandu-se ca acumulări freatice locale, cantonate fiind în masa aluviunilor mai grosiere, specifice umerilor de terasa medie - superioara si/sau în baza deluviilor de panta, 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 constructiilor, cu care vin în contact, un posibil caracter agresiv(cu totul sporadin s-au interceptat

ape cu agresivitate general acidă și/sau sulfatică de intensitate foarte slabă).

3.10. Parametrii seismici caracteristici zonei

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

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

Tesutul urban dominant este alcătuit dintr-un sistem parcelar destructurat, cu parcele de forme neregulate, ocupat preponderent cu funcțiuni de locuire. În ceea ce privește arhitectura, construcțiile din arealul de studiu nu prezintă valoare arhitectural-ambientală. Regimul de înălțime preponderent în zona este de P și P+1 pentru imobile locuite, cuplate sau înșiruite, și semicolective.

3.12. Echiparea edilitară

Alimentarea cu apă - se va realiza prin bransare la rețeaua publică existentă în zona, respectiv din Str.Gheorghe Doja (din aleea perpendiculară pe strada Gheorghe Doja, str.Petru Dobra)

Canalizarea – se va realiza prin racordarea la rețeaua municipală de canalizare de pe str.Gheorghe Doja (din aleea perpendiculară pe strada Gheorghe Doja, str.Petru Dobra)

Incalzirea - 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.

Alimentarea cu energie electrică - alimentarea cu energie electrică se va face prin racordarea la rețeaua existentă în proximitatea amplasamentului, respectiv din str.Gheorghe Doja. (din aleea perpendiculară pe strada Gheorghe Doja, str.Petru Dobra)

Alimentarea cu gaze naturale - alimentarea cu gaze naturale se va realiza prin bransare la rețeaua Publică de pe str.Gheorghe Doja. (din aleea perpendiculară pe strada Gheorghe Doja, str.Petru Dobra)

Telecomunicații - se va realiza prin racordare la rețeaua existentă, de pe str.Gheorghe Doja(din aleea perpendiculară pe strada Gheorghe Doja, str.Petru Dobra)

4. Reglementări

4.1. Obiective noi solicitate prin tema-program

Lucrarea P.U.D. pentru " ELABORARE DTAC PENTRU LOCUINTA SEMICOLECTIVA CU 4 UNITATI DE LOCUIT IN REGIM CUPLAT SI ETAJAT,IMPREJMUIRE SI BRANSAMENTE LA UTILITATI"cu amplasamentul în localitatea Alba Iulia, jud. Alba, str.Gheorghe Doja,nr.18B, s-a realizat la cererea beneficiarului SC SENIDO S.R.L, care are obligația prezentării unei documentații în faza P.U.D.

Respectând obiectivele propuse de către investitor și opțiunile lui privitor la: structura funcțională, alcătuirea constructivă și expresia arhitecturală, și ținând seama de particularitățile amplasamentului propunem: - Construirea unui imobil locuite semicolective și dotări aferente, conform temei de proiectare și discuțiilor cu beneficiarul de investiție, prezentul studiu urmând să stabilească suprafața pentru construirea construcției și amplasarea acesteia în cadrul parcelei.

Noul obiectiv – imobil locuite semicolective cu 4 unitati de locuit,- va avea o configurație planimetrică și expresie arhitecturală personalizată în conformitate cu exigentele beneficiarului, dar și în concordanță cu expresia arhitecturală a construcțiilor existente în sit.

Descrierea detaliată a lucrărilor propuse se va face la următoarea fază de proiectare – **DTAC**.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Prezenta documentatie propune studierea terenului cu suprafata totala de 700 mp, situat in localitatea Alba Iulia, str.Gheorghe Doja, nr. 18, judetul Alba. Accesul in incinta, atat pietonal cat si auto, se realizeaza din str.Petru Dobra, pe latura estică a parcelei. Amplasamentul propus este liber de constructii, (conform Plansa U.03 Situatie existenta), si se propune realizarea unui imobil de locuinte semicolective cu 4 unitati de locuit. Restul terenului va fi amenajat cu vegetatie de talie mica, recomandat fiind utilizarea speciilor pentru aliniament sau plante ornamentale de arbori și arbusti, 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 estica a cladirii, la nivelul parterului.. Amplasarea și functionalitatea cladirii propuse este in concordanta cu tema de proiectare si nevoile beneficiarului pentru a-si asigura conditiile optime de desfasurare a activitatii propuse.

Distanta propusă fata de limita de proprietate:

De 4.44 m față de limita de proprietate din nord (proprietate privata);
De 5.24 m față de limita de proprietate din est (proprietate privata)
De 4.83 m față de limita de proprietate din sud (proprietate privata)
De 3.15 m față de limita de proprietate din vest (proprietate privata)

Funcțiunea: IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE;

Steren =700 m²

UTR L3A

Regim de inaltime: P+1

Hmax cornisa= +5.85m, (6.30 de la CTA)

H coama max = +8.06 m;(8.51 de la CTA)

COTA ±0.00 = 221.25

CTA = -0.45 = 220.80

Suprafata construita Sc=271.40m²;

Suprafata desfasurata Sd= 542.80m²;

POT propus =38,77%

CUT propus = 0.77%

Se propun:

- 4 apartamente

- 8 locuri de parcare

Accesul pietonal si auto pe parcela se vor realiza din str. Petru Dobra.

Amplasarea corpului de cladire 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.

4.3. Capacitate, suprafata construita si desfasurata

Constructia propusa cu destinatia de imobil locuinte semicolective, va avea o suprafata construita de aproximativ 271.22 mp si o suprafata desfasurata de aproximativ 530.14 mp, si va avea o capacitate de maxim 12 persoane, respectiv 4 apartamente .

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:

-23.15m față de construcția de pe latura nordică 88900 , respectiv 25.32 față de construcția de pe latura nordică 80446

-15.39m față de construcția de pe latura nord-vestică 89847

-36.88m față de construcția de pe latura sud vesticavestică 86503

-16.46 față de constructia de pe latura estică

Accesul pietonal si auto pe parcela se vor realiza din str.Petru Dobra

Accesul utilajelor de stingere a incendiilor se va putea realiza din strada Petru Dobra.

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, si se propune realizarea unui imobil de locuinte semicolective, cu 4 unitati de locuit.

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

Accesul auto si pietonal in interiorul incintei, se va face din Str.Petru Dobra, strada perpendiculara pe strada Gheorghe Doja.

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

Se prevad un numar 8 locuri de parcare .

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 cadrul natural. Din punct de vedere topografic terenul nu prezinta nici o particularitate. Prin propunere se va delimita o suprafata de 284.61 mp de spatii verzi, , care sa deserveasca parcelei cu CF 125088 si care vor reprezenta aproximativ 40.65 % 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-un imobil de locuinte semicolective. Interventia propusa prin PUD nu periclitizeaza 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 Gheorghe Doja.

Atat în cadrul lucrarilor de construire a obiectivului cat si în faza de exploatare, nu sunt folosite sau depozitate materiale care sa prezinte risc de poluare a solului. Materialele folosite în faza de constructie, considerate surse potentiale de poluare a solului, vor fi amplasate in locuri special amenajate pentru a evita chiar si poluările accidentale ale solului.

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.

Deseurile vor fi periodic colectate pe baza unui contract al beneficiarului cu o societate specializata care deserveste zona. Dupa implementare, proiectul va respecta cerintele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental si vibratiile. Functiunea propusa nu este generatoare de zgomot/vibratii si nu necesita planuri de actiune speciale.

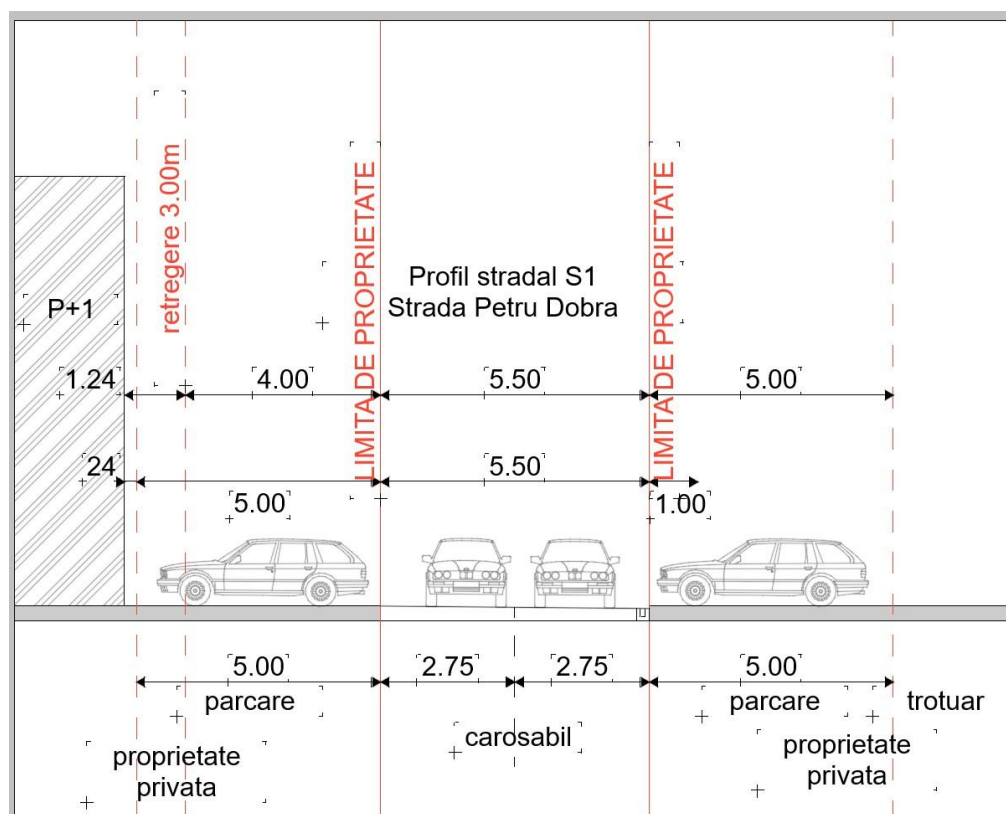
4.11. Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului

Nu este cazul

4.12. Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi

Conform propunerii, parcela va fi ocupată in procent de aproximativ 40.65% de spații verzi amenajate. Pe aceasta suprafata va fi plantat gazon natural cat si arbori si arbusti, dispusi pe toate suprafesele verzi propuse, care vor participa la ameliorarea climatului zonei.

4.13. Profiluri transversale caracteristice



4.14. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Se vor face conform proiectului tehnic de arhitectura, care va adapta noua constructie la conditiile de relief prezente in zona studiata.

Se prevad alei pietonale si auto, din dale de beton aflate la cota -0.45m fata de cota zero.

Cota terenului sistematizat va fi de la -0.45 (220.80), fata de ± 0.00 (221.25). Zona de spațiu verde se amenajează peisajer cu plante ornamentale de talie înaltă/medie/mică.

Apele pluviale se vor scurge spre strada Petru Dobra, latura estica a parcelei. Pământul rezultat din săpături se va folosi la umplutură si la sistematizare teren.

4.15. Regimul de construire (alinierea si inaltimea constructiilor , procentul de ocupare al terenurilor)

Distanța propusă fata de limita de proprietate:

De 4.44 m față de limita de proprietate din nord (proprietate privata);

De 5.24 m față de limita de proprietate din est (proprietate privata)

De 4.83 m față de limita de proprietate din sud (proprietate privata)

De 3.15 m față de limita de proprietate din vest (proprietate privata)

4.16. Coeficientul de utilizare al terenurilor

Inaltimea constructiei propuse:

Regimul de inaltime propus: P+E;

Procentul de ocupare al terenului:

P.O.T. maxim admis L3A = 40%

POT propus = 38.77 %;

Coeficientul de utilizare al terenului:

CUT maxim admis L3A = 1.2%

CUT propus = 0.77%

4.17. Bilanț teritorial

Bilant teritorial conform PUD		
	suprafata (mp)	procent %
Constructie propusa	271,40	38.87
Spatiu verde	286.16	40.87
Parcări	100	14.28
Alei pietonale	26.6	3.8
Loc de joacă	16	2.28
Total	700	100

4.18. Asigurarea utilitatilor(surse, retele, racorduri)

Alimentarea cu apa - se va realiza prin bransare la rețeaua publica existenta in zona, respectiv din Str.Gheorghe Doja (din aleea perpendiculara pe strada Gheorghe Doja, str.Petru Dobra)

Canalizarea – se va realiza prin racordarea la rețeaua municipala de canalizare de pe str.Gheorghe Doja (din aleea perpendiculara pe strada Gheorghe Doja, str.Petru Dobra)

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 retea existenta in proximitatea amplasamentului, respectiv din str.Gheorghe Doja. (din alea perpendiculara pe strada Gheorghe Doja, str.Petru Dobra)

Alimentarea cu gaze naturale - alimentarea cu gaze naturale se va realiza prin bransare la retea Publica de pe str.Gheorghe Doja. (din alea perpendiculara pe strada Gheorghe Doja, str.Petru Dobra)

Telecomunicatii - se va realiza prin racordare la retea existenta, de pe str.Gheorghe Doja(din alea perpendiculara pe strada Gheorghe Doja, str.Petru Dobra)

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 unui imobil de locuinte semicolective cu 4 unitati de locuit, ce va avea regimul de inaltime P+E si amenajarea terenului ramas liber de constructii cu alei pietonale, locuri de parcare pentru autoturisme 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 acestuia 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.Romanitan Alexandru