

PUD

Construire locuinte colective cu spații comerciale la parter și racordare la utilități



Str. Brândușei, fn, Alba Iulia, județ Alba

TITULARUL ȘI BENEFICIARUL INVESTIȚIEI

GOIA GABRIEL

ALBA IULIA, aprilie 2025, rev. Iulie 2025

FIȘA PROIECTULUI

DENUMIREA LUCRĂRII: *Construire locuinte colective cu spații comerciale la parter si racordare la utilități*

AMPLASAMENT: str.Brandusei, FN, Alba Iulia, județ Alba

TITULARUL/BENEFICIARUL INVESTIȚIEI: GOIA GABRIEL
str. Dornei, nr.35, Cluj, Cluj-Napoca

FAZA DE PROIECTARE PUD

SPECIALITATEA Urbanism

PROIECTANT GENERAL **S.C. ARHITECT MAGDA S.R.L.** Alba Iulia , str. Tudor Vladimirescu 57
Alba Iulia, jud. Alba
COD CAEN 7111
tel/fax 0358 401 439
Email **arhitectmagda@gmail.com**
arh. Sorin MAGDA

PROIECTANT DE SPECIALITATE **SC BARBIERI PROIECT SRL** Alba Iulia, Str.Traian, nr.17A, Jud. Alba
arh. Barbieri Marius- urbanism

NUMĂR PROIECT: 17/ 2025

DATA ELABORĂRII: aprilie 2025, rev. Iulie 2025



BORDEROU

PIESE SCRISE :

FIȘA PROIECTULUI

Borderou de piese scrise și desenate

Memoriu justificativ

Consultarea populației conform HCL 28/2011

PIESE DESENATE:

- | | |
|--|--------|
| 1. Plan de Încadrare în zonă (planșa 01) | 1:2000 |
| 2. Situația existentă (planșa 02) | 1:500 |
| 3. Reglementări urbanistice (planșa 03) | 1:500 |
| 4. Rețele edilitare (planșa 04) | 1:500 |
| 5. Regim juridic și obiective de utilitate publică (planșa 05) | 1:500 |
| 6. Posibilitate de mobilare urbanistică (planșa 06) | 1:500 |
| 7. Posibilitate de compartimentare Plan Subsol | F.S. |
| 8. Propuneri volumetrice | |

Memoriu Justificativ

Construire locuințe colective cu spații comerciale la parter

1. Introducere

1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea proiectului

Construire locuințe colective cu spații comerciale la parter

Inițiator (beneficiar)

GOIA GABRIEL

str. Dornei, nr.35, Cluj, Cluj-Napoca

Elaborator (proiectant), subproiectanți, colaboratori

Proiectant general:

SC BARBIERI PROIECT SRL Alba Iulia, Str.Traian, nr.17A, Jud. Alba

arh. Barbieri Marius- urbanism

Email: capitel_proiect@yahoo.com

Proiectant de specialitate (urbanism):

S.C. ARHITECT MAGDA S.R.L. Alba Iulia , strada Tudor Vladimirescu, nr 57

COD CAEN 7111

tel/fax 0358 401 439

Email arhitectmagda@gmail.com



Data elaborării

- aprilie 2025, revizuit iulie 2025

2. Obiectul lucrării

Documentația s-a realizat la cererea beneficiarului, care are, conform certificatului de urbanism nr. 1946 din 20.12.2024, eliberat de Primăria Municipiului Alba Iulia, obligația de a elabora Plan Urbanistic de Detaliu pentru terenul în studiu. Obiectul prezentei documentații este construirea unei clădiri pentru funcțiunea de locuire colectivă cu spații comerciale la parter.

Planul Urbanistic de Detaliu aprobat este necesar pentru etapa următoare, și anume elaborarea Documentației Tehnice pentru obținerea Autorizației de Construcție (DTAC), în baza căreia beneficiarul urmează să solicite eliberarea autorizației de construire.

2. Încadrarea în zonă

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

Situarea obiectivului în cadrul localității, cu prezentarea caracteristicilor zonei/subzonei în care acesta este inclus

Terenul pe care se dorește realizarea investiției este situat în zona reglementată în baza PUG nr.716/2012, aprobat cu HCL 158/2014 și are o suprafață totală de 1093,00 mp.

Acesta are o formă aproximativ dreptunghiulară, având folosința actuală de teren arabil și este situat în intravilanul Municipiului Alba Iulia. Imobilul nu este inclus în listele monumentelor istorice și/sau în zona de protecție a acestora. Terenul este neconstruit și neîmprejmuit.

Unitatea teritorială de referință în care se încadrează terenul studiat este, conform PUG și RLU aprobate, UTR=MA3-subzona mixtă cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P+3 niveluri și parțial L3A-subzona locuințelor individuale și semicolective cu maxim P+1+M niveluri situate în afara ariilor protejate, în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat.

Parcela studiată are regim de aliniere la strada Brandusei, cu profil de aproximativ 14,65m (sens carosabil cu 2 benzi de 3,5m, trotuare pe ambele părți, unul de aprox.1,40m și celălalt de aprox.1,90m, pista de biciclete cu sens dublu pe o singură parte și spațiu verde cu lățime variabilă)

Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona/subzona/ansamblul care include obiectivul studiat

Nu este cazul

Prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate/aprobate anterior

EXTRAS DIN PUG nr.716/2012, aprobat cu HCL 158/2014 :

Zona în care este încadrat terenul studiat a fost detaliată din punct de vedere urbanistic în ultimii 3 ani (2018, 2019, 2020) prin 3 planuri urbanistice de detaliu pentru funcțiuni identice cu cele propuse prin prezentul studiu și anume, locuințe colective.

PUD aprobat cu

HCL229/2019:

HCL 67/2020,

HCL 67/2020:

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD

Se vor prezenta și comenta concluziile studiilor elaborate concomitent cu PUD, precum și condiționările impuse de acestea.

Zona studiată continuă demersul urbanistic de dezvoltare deja aprobat și implementat.

Sunt preluate principiile urbanistice și indicatorii urbanistici deja studiați.

3. Situația existentă

Regimul juridic – conform CU nr.1946/20.12.2024

Amplasament: în intravilanul municipiului Alba Iulia, str. Brândușei, FN.

Natura proprietății: proprietate privată a persoanelor fizice GOIA GABRIEL cota actuală 1/1, drept de proprietate cu titlu de cumpărare, dobândit prin convenție, conform extras CF.

Imobilul nu este inclus în listele monumentelor istorice și/sau în zona de protecție a acestora. Terenul este neconstruit și neîmprejmuit.

Regimul economic – conform CU nr.1946/20.12.2024

Folosința actuală: arabil, 1093 mp.

Destinația: stabilită prin documentațiile de urbanism: conf. PUG aprobat, UTR=MA3-subzona mixtă cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P+3 niveluri și parțial L3A-subzona locuințelor individuale și semicolective cu maxim P+1+M niveluri situate în afara ariilor protejate, în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat.

Pentru zona mixtă: după elaborarea și aprobarea unei documentații PUD: comerț cu amănuntul; depozite mic-gros; restaurante, cofetării, cafenele; locuințe cu partiu obișnuit și locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale, parcela minimă în această zonă este 500 mp și 18m-front la stradă;

- construcția se va amplasa la min 9.37m față de limita posterioară

- clădirile cu funcțiuni de interes general și locuințele vor alcatui fronturi continue sau discontinue cu acoperirea calcanelor de pe parcelele adiacente;

- clădirile vor fi retrase de la aliniament în cazul în care înălțimea maximă la cornișe nu depășește distanța dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale străzii dar nu cu mai puțin de 4,0 m;

Reglementări fiscale: conform HCL 415/2019-zona C de impozitare; coeficient de corecție 2,20; prevăzut de legea 351/2001 se aplică la regularizarea taxei de autorizare.

Conform prevederilor art.23, alin(3) din Legea nr.50/1991 terenul intravilan destinat construirii va fi scos din circuitul agricol, definitiv, prin autorizația de construire.

Regimul tehnic – conform CU nr.1946/20.12.2024

Regimul de aliniere a terenului este la str.Brandusei,

Regimul de aliniere al construcției - retragere 11,84 m la ax strada Brandusei.

retragerile față de proprietățile vecine conform Regulamentului local de urbanism al PUG.

POT max.- 70% (MA3) și 40% (L3A)

CUT max.- 2 (din valoare CUT pe întreg UTR, un minim de 30% va fi reprezentat de funcțiunea de locuințe iar restul de alte funcțiuni admise; pentru funcțiunile publice se va elabora PUD)

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație

Accesul se face din strada Brandusei, cu profil de aprox.14,65m, are doua sensuri de circulatie desfasurata pe 2 benzi de circulatie carosabilă, trotuare pe ambele parti, pista de biciclete pe o singura parte si spatiu verde pe o parte. Trotuarul si spatiul verde au lătime variabila. In dreptul parcelei studiate NU exista amenajat acces la drum. Se propune amenajarea accesului prin construirea unui zid de sprijin si crearea unui acces auto si pietonal

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Terenul are o suprafață de 1093,00 mp și formă aproximativ dreptunghiulară.

Vecinătățile terenului sunt:

- **la Nord-Est**, față de limita de proprietate – proprietate privata
- **la Sud-Est** față de limita de proprietate – proprietate privată:
- **la Sud-Vest** față de limita de proprietate – proprietate privată:
- **la Nord-Vest** față de limita de proprietate – domeniu public: strada Brandusei.

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Terenul studiat este neconstruit.

Zona nu prezinta riscuri naturale.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Parcela studiata este amplasat in primul lot de parcele de-a lungul strazii Brandusei. Aceasta zona a fost reglementata prin PUG ca fiind zona mixta cu regim de inaltime P+3 si detaliata prin diverse PUZ-uri in ultimii ani, in urma carora s-au construit o serie de cladiri cu functiunea de locuinte colective, in special frontul sudic, deoarece frontul nordic a inceput sa fie construit primul si a fost populat, in general, cu locuinte individuale. Astfel ca zona mixta se invecineaza, in partea opusa strazii Brandusei, cu zona L3A, zona de locuinte individuale cu regim de inaltime maxim P+1+M.

Parcelele au forme relativ regulate, dezvoltate in adancime.

Zona este in-o continua dezvoltare, fenomen marcat si de proiectul de modernizare a strazii Brandusei finalizat recent. Tendinta este de expansiune inspre cartierul Paclisa si unirea cu acesta.

Fondul construit este alcatuit din cladiri-locuinte familiale si anexe complementare executate izolat sau cuplat si ocuinte colective amplasate izolat pe parcela.

Parcelele sunt dezvoltate in adancime, iar cladirile sunt dispuse, de regula, retrase minim pe una dintre limitele laterale ale acestora si fata de aliniament, lasand spatiu pentru curte in cazul locuintelor individuale sau parcarei n cazul locuintelor colective.

Legatura cu orasul Alba Iulia este realizat prin intermediul strazii Brandusei, cu profil de aprox.14,65m, doua sensuri de circulatie desfasurata pe 2 benzi de circulatie carosabilă, trotuare pe ambele parti, pista de biciclete pe o singura parte si spatiu verde pe o parte. Trotuarul si spatiul verde au lătime variabila. In dreptul parcelei studiate exista amenajat acces la drum.

In zona parcelei studiate, la nivelul ochiului, campul vizual este dominat de zidul de sprijin construit din boltari de beton, cu ocazia modernizarii strazii Brandusei. Deasupra acestuia se dezvolta zona de siguranta a strazii sub forma de taluz inverzit, iar in continuarea zonei de siguranta se gaseste parcela studiata.

3.5. Destinația clădirilor

În zona studiată predomină locuințele individuale și locuințele colective pe o rază de 250m.

Prin proiect se urmărește construirea unei clădiri cu funcțiunea de locuință colectivă.

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

Terenul care face obiectul PUD-ului este domeniu privat al persoanelor fizice.

Aceasta se învecinează cu domeniul public al Municipiului Alba Iulia (strada Brandusei), în partea de Nord-Vest iar pe restul laturilor are terenuri aflate în proprietatea privată a persoanelor fizice.

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

Strat de fundare: argila nisipoasă, cafea, plastic, vartoasă.

Adâncimea minimă de fundare D_{fmin} =variabilă -1,90m -2,10m de la nivelul terenului natural actual

Presiunea convențională pentru adâncimea de fundare $D_f = -2,00m$ de la nivelul terenului natural, **P_{conv} (de bază) = 290kPa**

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

Nu este cazul.

3.9. Adâncimea apei subterane

Apa subterană sub formă de pânză captivă în stratele detritice grosiere de bolovanis cu pietris și nisip poate fi interceptată la adâncimi de 6,50-7,00m având o direcție generală de curgere de la vest spre est.

În zona de versant apă subterană cîntpnată la contactul depozitelor deluviale cu fundamentul de suprafață terțiar alimentat de apele de infiltrație poate fi interceptată la adâncimi variabile în funcție de configurația reliefului subteran al fundamentului terțiar cu debite nesatisfăcătoare.

3.10. Parametri seismici caracteristici zonei

Din punct de vedere seismic, conform prevederilor Codului P100-1/2013, privind zona teritoriului perimetral cercetat, localitatea se înscrie din punct de vedere al valorilor de varf ale accelerației terenului cu valori **$a_g=0.10g$** și **$T_c=0,7sec$** .

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

Nu este cazul, terenul este neconstruit.

3.12. Echiparea edilitară existentă

În zonă există următoarele rețele edilitare:

- energie electrică
- apă - canal

- gaz
- telefonie/CATV

4. Reglementări

Se vor prezenta propunerile de ocupare și utilizare a terenurilor precum și condițiile de realizare a construcțiilor, privind:

4.1.Obiectivele noi solicitate prin tema-program

Prin aceasta documentatie se doreste reglementarea accesului pe parcela si amplasarea obiectivelor dorite pe terenul studiat, in vederea obtinerii autorizatiei de construire pentru construirea unei cladiri cu functiunea de locuinta colectiva.

4.2.Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Construcția este amplasată astfel încât să asigure condițiile necesare pentru desfășurarea activităților propuse și să deservească optim nevoile beneficiarului, fiind în concordanță cu tema de proiectare.

Locuinta colectiva se va dezvolta intr-un corp de cladire cu dimensiuni maxime de 30,27m x12,40m (fara balcoane). Cladirea va fi amplasata, retras cel putin 7,80 m fata de aliniamentul de la strada Brandusei si va avea regim de inaltime D+P+2+3Retras. Fata de limita posterioara 9,37 m, si laterala, cladirea va fi amplasata la o distanta de 5,00m.

Cladirea investitiei propuse (locuinta colectiva) se va amplasa in incinta terenului studiat, fiind **retrasa** de la limitele parcelei astfel:

- **5,00m la Nord-Est**, față de limita de proprietate – proprietate privata
- **9,37m la Sud-Est** față de limita de proprietate – proprietate privată
- **5,03m la Sud-Vest** față de limita de proprietate – proprietate privată:
- **7,80m la Nord-Vest** față de limita de proprietate – domeniu public: strada Brandusei.

Imprejmuirea se va amplasa in incinta terenului studiat, atat fundatiile, cat si suprastructura aferenta.

4.3.Capacitatea, suprafața desfășurată

Indicatorii propuși pentru noua construcție vor fi:

S teren	– 1093,00 mp
S edificabil maxim	– 668,15 mp ('70% + retrageri)
S construită existentă	– 0,00 mp
S construită maxim propusă	– 336,83 mp
S desfășurată existentă	– 0,00 mp
S desfășurată maxim propusă	– 1305,23 mp
S.circulatii mixte	– 91,91 mp
Sup. alei pietonale	– 270,95 mp
S spatiu verde	– 358,88 mp
H con.max. propusa:	– 12,70m (atic etaj 3 retras)
H con.min. propusa:	– 9,30m (aticul etajului 2)

Sup. parcaje la sol – **25 mp (2 locuri din S circulații mixte)**
Locuri de parcare: – **18 amenajate la demisol (necesar 17)**
Loc de joaca pentru copii – **34,46 mp**

Cotele de inaltime sunt masurate de la cota 0 a cladirii propuse.

BILANT TERITORIAL - pentru zonificarea functionala CF 85748, Alba Iulia, Alba; U.T.R. MA3 + L3A

Detaliere	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS (MA3, V4, C (TE))	
		mp	%	mp	%
Zonificare Parcela	U.T.R. MA3 - Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime maxime de P+3 niveluri	859,55	78,64%	859,55	78,64%
Suprafete	Suprafata construita (MA3-P.O.T. max 70%)	0,00	0,00%	336,83	30,82%
	Suprafata circulatii pietonale (MA3)	0,00	0,00%	209,75	19,19%
	Suprafata circulatii mixte si parcare (MA3)	0,00	0,00%	91,91	8,41%
	Zone verzi amenajate (MA3)	0,00	0,00%	221,06	20,23%
	Suprafata desfasurata concept propus	0,00		1305,23	
Indici urbanistici	P.O.T. (MA3)	0,00		39,19	
	C.U.T. (MA3)	0,00		1,52	
Zonificare Parcela	U.T.R. Zona de locuinte individuale si semicolective, cu maxim P+1+M niveluri situate in afara arilor protejate, in regim de construire insiruit, cuplat si izolat	233,45	21,36%	233,45	21,36%
Suprafete	Suprafata construita (L3A-P.O.T. max 40%)	0,00	0,00%	0,00	0,00%
	Suprafata circulatii pietonale (L3A)	0,00	0,00%	61,20	5,60%
	Suprafata circulatii mixte si parcare (L3A)	0,00	0,00%	0,00	0,00%
	Zone verzi amenajate (L3A)	0,00	0,00%	137,82	12,61%
	Suprafata loc de joaca pentru copii	0,00	0,00%	34,46	3,15%
	Suprafata desfasurata concept propus	0,00		1305,23	
Indici urbanistici	P.O.T. (L3A)	0,00		0,00	
	C.U.T. (L3A)	0,00		0,00	
	TOTAL MA3+L3A	1093,00	100,00%	1093,00	100,00%
Zonificare Parcela	UTR MA3+L3A	1093,00	100,00%	1093,00	100,00%
Suprafete	Suprafata construita	0,00	0,00%	336,83	30,82%
	Suprafata circulatii pietonale	0,00	0,00%	270,95	24,79%
	Suprafataa circulatii mixte si parcare	0,00	0,00%	91,91	8,41%
	Zone verzi amenajate	0,00	0,00%	358,88	32,83%
	Suprafata loc de joaca pentru copii			34,46	3,15%
	Suprafata desfasurata	0,00	0,00%	1305,23	
Indic urbanistici	P.O.T.	0		0,31	
	C.U.T.	0		1,19	

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

Distanțele față de construcțiile existente vecine sunt:

- 10,68m la Nord-Est, față de locuinta colectivă existența**

Accesul auto și accesul pietonal pe parcelă se realizează, din strada Brandusei, printr-un acces cu latimea de aproximativ 6,00m, prin care se poate realiza si interventia **utilajelor de stingere a incendiilor**.

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

Nu este cazul, in prezent terenul este neconstruit.

4.6.Principii de interventie asupra cladirilor existente

Nu este cazul, in prezent terenul este neconstruit.

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

Accesul pe parcelă se va realiza din strada Brandusei, cu profil de aprox.14,65m, doua sensuri de circulatie desfasurata pe 2 benzi de circulație carosabilă, trotuare pe ambele parti, pista de biciclete pe o singura parte si spatiu verde pe o parte. Trotuarul si spatiul verde au lățime variabila. In dreptul parcelei studiate exista amenajat acces la drum.

Pe întreagă suprafață a demisolului se va amenaja parcare cu o capacitate de 18 locuri de parcare. La parcare propusa se ajunge din aleea carosabila amenajata pe parcela si accesata din strada Brandusei. Se prevede si o parcare la sol destinata vizitatorilor, in suprafață de 25 mp (2 locuri de parcare).

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

Terenul este in panta și necesită lucrări de sistematizare verticală.

In partea nord-vestica, inspre strada Brandusei, se va sistematiza terenul, obtinandu-se o serie de trepte care sa preia diferenta de nivel, iar acestea se vor amenaja peisager pentru a pune in evidenta arhitectura cladirii. Se propune realizarea unor ziduri de sprijin care sa preia denivelările terenului natural

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

Nu este cazul, parcela nu se afla in lista monumentelor istorice sau in zona de protectie a acestora.

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

Impactul intervenției asupra mediului va fi unul mic, reprezentat de construirea unei cladiri cu functiunea de locuințe colective.

Intervențiile propuse prin PUD nu periclitează în nici un fel arealul, producerea unor riscuri poluante vor fi evitate prin elaborarea unui studiu geologic concomitent elaborarii prezentului studiu.

Apele uzate vor fi evacuate in rețeaua de canalizare existenta in zona.

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.

Parcela va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate **colectării selective a deșeurilor menajere**, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor. În funcție de natura deșeurilor generate prin activitatea desfășurată, se vor asigura spații amenajate corespunzător pentru fiecare tip de deșeu special, conform normelor în vigoare.

După implementare, proiectul va respecta cerințele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental și vibrațiile.

4.11. Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului

Nu este cazul.

4.12. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Conform propunerii, se va amenaja o zona minerala destinata exclusiv circulatiei pietonale in suprafata de 270,95 mp, o zona minerala destinata circulatiei pietonale si auto in suprafata de 91,91 mp si un spatiu de joaca pentru copii in suprafata de 34,46 mp, restul parcelei fiind amenajata cu spatiu verde (gazon, arbori si arbusti), in suprafata de 358,88 mp.

In partea nord-vestica, inspre strada Brandusei, se va sistematiza terenul, obtinandu-se o serie de trepte care sa preia diferenta de nivel, iar acestea se vor amenaja peisager pentru a pune in evidenta arhitectura cladirii.

4.13. Profiluri transversale caracteristice

Terenul prezinta panta dubla, una dintre ele orientata de la Sud la Nord (in adancimea parcelei), cu o diferenta de nivel maxima de 4,00 m si cealalta orientata Est-Vest (de-a lungul strazii Brandusei), cu o panta maxima de 4,00 m. Zona destinata circulatiilor pietonale si auto va fi pavata cu dale pietonale, respectiv cu dale pentru trafic auto greu si dale inierbate. In zona accesului pietonal si auto pe parcela si in zona accesului la parcare din demisol se va dispune cate o rigola acoperita de unde apele pluviale vor fi directionate spre spatiul verde de pe parcela.

4.14. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Terenul este in panta și necesită lucrări de sistematizare verticală.

In zona cea mai joasa a terenului (in coltul de nord-vest) se va amenaja accesul pietonal si auto pe parcela. Din acest acces porneste o alee carosabila (cu panta de 18% si 5%), cu latime de 6.00 m prin care se ajunge la parcare amenajata in demisolul cladirii. Aleea carosabila se va amenaja la cota demisolului si orice racordare cu strada Brandusei se va realiza prin rampe care vor respecta legislatia in vigoare.

Pentru accesul facil al utilajelor specializate, la intrarea pe parcela, la cota strazii Brandusei, se va amenaja platforma ecologica pentru colectarea selectiva a deșeurilor.

Din cauza diferentei de nivel intre partea sudica si cea nordica a parcelei, in zonele indicate pe planul de reglementare intre parcare supraterrana si spatiul de joaca pentru copii, se vor construi ziduri de sprijin.

4.15. Regimul de construire (aliniera și înălțimea construcțiilor, Procentul de Ocupare a Terenurilor - POT)

Lucrarile propuse se vor desfasura pe terenul studiat, avand **retragerile** de la limitele parcelei astfel:

- **5,00m la Nord-Est**, față de limita de proprietate – proprietate privata
- **9,37m la Sud-Est** față de limita de proprietate – proprietate privată
- **5,03m la Sud-Vest** față de limita de proprietate – proprietate privată:
- **7,80m la Nord-Vest** față de limita de proprietate – domeniu public: strada Brandusei

Indicatorii propuși pentru noua construcție vor fi:

S teren	– 1093,00 mp
S edificabil maxim	– 668,15 mp ('70%+retrageri)
S construită existentă	– 0,00 mp
S construită maxim propusă	– 336,83 mp
S desfășurată existentă	– 0,00 mp
S desfășurată maxim propusă	– 1305,23 mp
S.circulatii carosabile	– 91,91 mp
Sup. alei pietonale	– 270,95 mp
S spatiu verde	– 358,88 mp
H max propusa:	– 12,70m (atic etaj 3 retras)
H min. propusa:	– 9,30m (aticul etajului 2)
Sup. parcaje la sol	– 25 mp (din suprafață circulații mixte)
Locuri de parcare:	– 18 amenajate la demisol (necesar 17)
Loc de joaca pentru copii	– 34,46 mp
POT existent	– 0,00 %
POT maxim (conform PUG)	– 40,00%(L3A) / 70,00 %(MA3)
POT maxim propus	– 31,00 %

Cotele de inaltime sunt masurate de la cota 0 a cladirii propuse.

4.16. Coeficientul de Utilizare a Terenurilor (CUT)

CUT existent	– 0,00
CUT maxim (conform PUG)	– 2,00
CUT maxim propus	– 1,19

4.17. Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri)

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele edilitare existente în zonă.

În zona există următoarele rețele edilitare și racordările la acestea:

- energie electrică
- apă canal
- gaz

Pentru asigurarea necesarului de agent termic se va utiliza centrală termică pe gaz.

Se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recomandă limitarea impermeabilizării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.

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

BILANT TERITORIAL - pentru zonificarea functionala CF 85748, Alba Iulia, Alba; U.T.R. MA3 + L3A

Detaliere	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS (MA3, V4, C (TE))	
		mp	%	mp	%
Zonificare Parcela	U.T.R. MA3 - Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime maxime de P+3 niveluri	859,55	78,64%	859,55	78,64%
Suprafete	Suprafata construita (MA3-P.O.T. max 70%)	0,00	0,00%	336,83	30,82%
	Suprafata circulatii pietonale (MA3)	0,00	0,00%	209,75	19,19%
	Suprafata circulatii mixte si parcare (MA3)	0,00	0,00%	91,91	8,41%
	Zone verzi amenajate (MA3)	0,00	0,00%	221,06	20,23%
	Suprafata desfasurata concept propus	0,00		1305,23	
Indici urbanistici	P.O.T. (MA3)	0,00		39,19	
	C.U.T. (MA3)	0,00		1,52	
Zonificare Parcela	U.T.R. Zona de locuinte individuale si semicolective, cu maxim P+1+M niveluri situate in afara ariilor protejate, in regim de construire insiruit, cuplat si izolat	233,45	21,36%	233,45	21,36%
Suprafete	Suprafata construita (L3A-P.O.T. max 40%)	0,00	0,00%	0,00	0,00%
	Suprafata circulatii pietonale (L3A)	0,00	0,00%	61,20	5,60%
	Suprafata circulatii mixte si parcare (L3A)	0,00	0,00%	0,00	0,00%
	Zone verzi amenajate (L3A)	0,00	0,00%	137,82	12,61%
	Suprafata loc de joaca pentru copii	0,00	0,00%	34,46	3,15%
	Suprafata desfasurata concept propus	0,00		1305,23	
Indici urbanistici	P.O.T. (L3A)	0,00		0,00	
	C.U.T. (L3A)	0,00		0,00	
	TOTAL MA3+L3A	1093,00	100,00%	1093,00	100,00%
Zonificare Parcela	UTR MA3+L3A	1093,00	100,00%	1093,00	100,00%
Suprafete	Suprafata construita	0,00	0,00%	336,83	30,82%
	Suprafata circulatii pietonale	0,00	0,00%	270,95	24,79%
	Suprafataa circulatii mixte si parcare	0,00	0,00%	91,91	8,41%
	Zone verzi amenajate	0,00	0,00%	358,88	32,83%
	Suprafata loc de joaca pentru copii			34,46	3,15%
	Suprafata desfasurata	0,00	0,00%	1305,23	
Indic urbanistici	P.O.T.	0		0,31	
	C.U.T.	0		1,19	

S teren	– 1093,00 mp
S edificabil maxim	– 765,1 mp ('70%)
S construită existentă	– 0,00 mp
S construită maxim propusă	– 336,83 mp
S desfășurată existentă	– 0,00 mp
S desfășurată maxim propusă	– 1305,23 mp
S.circulatii mixte	– 91,91 mp
Sup. alei pietonale	– 270,95 mp
S spatiu verde	– 358,88 mp

Construire locuinte colective cu spații comerciale la parter

– Memoriu justificativ

pagina 14 din 22

Sup. parcaje la sol	– 25 mp (din suprafață circulații mixte)
Loc de joaca pentru copii	– 34,46 mp

TOTAL.....1093, 00 mp

Ca si conformatie se propun spații locative si spații comerciale dispuse după cum urmează : in total 15

PARTER	4 spatii
Etaj 1.	4 spații
Etaj 2.	4 spații
Etaj 3.retras	3 spații

5. Concluzii

Investiția propusă nu va avea impact puternic asupra zonei adiacente, fiind de importanță redusă și integrându-se în context.

Ulterior definitivării proiectului de urbanism, se va realiza Documentația Tehnică de Autorizare a Construcției, pentru ca beneficiarul să poată realiza obiectivul propus.

Soluția aleasă pentru proiectul de față asigură funcționalitatea optimă a viitoarei investiții, și nu afectează teritoriul învecinat, fiind o propunere neinvazivă din punct de vedere urbanistic, arhitectural, funcțional și estetic.

6. Anexe

- Certificat de urbanism nr.1946 din 20.12.2024
- Ridicare topografica
- Extras CF nr. 85741
- Acte identificare beneficiar
- Studiu geotehnic
- Avize conform C.U
- Studiu de insorire