

	SC ARCHI-STUDIO GABRIEL BAIESAN SRL Alba Iulia, str. Septimius Severus, nr. 51, bl. TOR5, et.4, ap.15, jud. Alba C.U.I. 37590679; J01/577/2017; tel. 0741 225 509; arh.gabrielbaiesan@gmail.com , gabrielbaiesan.ro Acest proiect (piese scrise sau desenate) este proprietatea "SC ARCHI-STUDIO GABRIEL BAIESAN". Modificarea, multiplicarea (parțială sau integrală) sau difuzarea proiectului ori a informațiilor cuprinse în acesta nu poate fi făcută decât cu acordul scris al proprietarului și nu va putea fi folosit în alt scop decât cel pentru care a fost elaborat.	Denumire proiect: ELABORARE DTAC PENTRU LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ, ÎMPREJMUIRE ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI Amplasament: ALBA IULIA, STR. GEORGE BACOVIA, fn, cF. NR. 95222 ALBA IULIA , JUD. alba Beneficiar: GOIA MIRCEA ȘI GOIA FELICIA Număr proiect: 03/2025 Faza: P.U.D.
--	---	---

MEMORIU JUSTIFICATIV

CAP. 1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- DENUMIRE PROIECT:
*Plan Urbanistic de Detaliu – **ELABORARE DTAC PENTRU LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ, ÎMPREJMUIRE ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI***
- AMPLASAMENT:
ALBA IULIA, STR. GEORGE BACOVIA, fn, CF. NR. 95222 ALBA IULIA , JUD. ALBA
- BENEFICIAR:
GOIA MIRCEA ȘI GOIA FELICIA
LUPȘA, COM. LUPȘA, NR. 120, Jud. alba
- ELABORATOR:
ARCHI-STUDIO GABRIEL BAIESAN S.R.L.
Alba Iulia, strada Septimius Severus, nr. 51, bl. TOR5, ap. 15, județul Alba
CUI: 37590679, Nr. ORC: J1/577/17.05.2017
Tel.: 0741 225 509, E-mail: arh.gabrielbaiesan@gmail.com

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Zona studiată în prezentul PUD este situată în localitatea Alba Iulia, pe strada George Bacovia, CF. nr. 95222 Alba Iulia, jud. Alba, terenul în discuție fiind amplasat în intravilanul localității, în partea vestică a acesteia.

Parcela care a generat elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu reprezintă domeniu privat a beneficiarului documentației Goia Mircea și Goia Felicia.

Oportunitatea întocmirii acestui Plan Urbanistic de Detaliu a fost determinată de intenția beneficiarului de a construi o locuință individuală, împrejmuire împreună cu branșamentele la utilități, prin urmare, de necesitatea studierii și reglementării posibilităților de amplasare a acesteia în teren. Construcția propusă are un regim de înălțime P+1E, iar suprafața construită propusă este de 146,73 m². Având în vedere funcțiunea obiectivului se propune realizarea construcției a împrejurii perimetrale a parcelei și amenajarea în incintă a acceselor auto, pietonale și amenajarea spațiilor verzi.

Prin această documentație PUD se va elabora un regulament urbanistic care va fi respectat la elaborarea DTAC.

CAP. 2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE:

Conform datelor preluate din PUG Alba Iulia nr. 716/2012 aprobat prin HCL nr 158/2014, prelungita valabilitatea cu HCL nr. 157/29.04.2024 Alba Iulia și CU terenul este situat în intravilanul localității în L3A, SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI SEMICOLECTIVE CU P, P+1 ȘI P+1+M NIVELURI - SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI SEMICOLECTIVE CU P, P+1 ȘI P+1+M NIVELURI ÎN REGIM DE CONSTRUIRE ÎNȘIRUIT, CUPLAT ȘI IZOLAT, SITUATE ÎN AFARA ARIILOR PROTEJATE.

REGIMUL JURIDIC .

1. Situată în intravilan sau în afara acestuia: Imobilul se află în intravilanul Municipiului Alba Iulia

**SC ARCHI-STUDIO GABRIEL BAIESAN SRL**

Alba Iulia, str. Septimius Severus, nr. 51, bl. TOR5, et.4, ap.15, jud. Alba
C.U.I. 37590679; J01/577/2017; tel. 0741 225 509;
arh.gabrielbaiesan@gmail.com, gabrielbaiesan.ro

Acest proiect (piese scrise sau desenate) este proprietatea "SC ARCHI-STUDIO GABRIEL BAIESAN". Modificarea, multiplicarea (parțială sau integrală) sau difuzarea proiectului ori a informațiilor cuprinse în acesta nu poate fi făcută decât cu acordul scris al proprietarului și nu va putea fi folosit în alt scop decât cel pentru care a fost elaborat.

Denumire proiect: **ELABORARE DTAC PENTRU LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ, ÎMPREJMUIRE ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI**

Amplasament: **ALBA IULIA, STR. GEORGE BACOVIA, fn, c.F. NR. 95222 ALBA IULIA, JUD. alba**

Beneficiar: **GOIA MIRCEA ȘI GOIA FELICIA**

Număr proiect: **03/2025**

Faza: **P.U.D.**

2. Natura proprietății sau titlul asupra imobilului, extras CF: privata a persoanelor fizice; GOIA MIRCEA și soția GOIA FELICIA

- act de dezmembrare cu partaj voluntar autentic nr. 1759/2004 întăbulare drept de proprietate titlu sistarea indiviziunii dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1

3. Servituțile care grevează asupra imobilului, dreptul de preemțiune, zona de utilitate publică:
- nu este cazul

4. Includerea imobilului în listele monumentelor istorice / ale naturii ori în zona de protecție a acestora:

Ansamblu situri: Necropola de înhumatie/zid de incintă, 1026.09

2. REGIMUL ECONOMIC:

1. Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism: L3A, SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI SEMICOLECTIVE CU P, P+1 ȘI P+1+M NIVELURI - SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI SEMICOLECTIVE CU P, P+1 ȘI P+1+M NIVELURI ÎN REGM DE CONSTRUIRE ÎNȘIRUIT, CUPLAT ȘI IZOLAT, SITUATE ÎN AFARAARIILOR PROTEJATE

2. Folosință actuală: arabil, 616 mp

Prin P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 244/07.2008, art 30 pe imobilul înscris în C.F. nr.95222. a fost reglementat urbanistic (parțial) extinderea profilului transversal al străzii G. Bacovia

În vederea obținerii Autorizației de Construire, documentația se va elabora ținând cont de prevederile documentațiilor de urbanism aprobate anterior.

3. Reglementări ale administrației publice centrale și/sau locale cu privire la obligațiile fiscale ale investitorului: Zona B conform Anexa 3 la HCL Nr. 519/2023

4. Alte prevederi rezultate din hotărârile consiliului local sau județean cu privire la zona în care se află imobilul: nu e cazul

L3A

UTLUZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

Locuințe individuale și semicollective cu maxim P+1+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat.

Anexe gospodărești — bucătărie de vară, garaje, sere, piscine, chioscuri de gradină, pergole.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDIȚIONAN

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

La clădirile înșiruite (cu doua fațade) extremitățile spre intersecții sau spre interspații vor fi obligatoriu realizate din tipul cuplat (cu trei fațade) pentru a nu avea calcane pe linia de proprietate vizibile din strada;

ARTICOLUL 3 UTILIZARI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență; - depozitare en gros;
- depozitări de materiale refofosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din

**SC ARCHI-STUDIO GABRIEL BAIESAN SRL**

Alba Iulia, str. Septimius Severus, nr. 51, bl. TOR5, et.4, ap.15, jud. Alba

C.U.I. 37590679; J01/577/2017; tel. 0741 225 509;

arh.gabrielbaiesan@gmail.com, gabrielbaiesan.ro

Acest proiect (piese scrise sau desenate) este proprietatea "SC ARCHI-STUDIO GABRIEL BAIESAN". Modificarea, multiplicarea (parțială sau integrală) sau difuzarea proiectului ori a informațiilor cuprinse în acesta nu poate fi făcută decât cu acordul scris al proprietarului și nu va putea fi folosit în alt scop decât cel pentru care a fost elaborat.

Denumire proiect: **ELABORARE DTAC PENTRU LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ, ÎMPREJMUIRE ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI**

Amplasament: **ALBA IULIA, STR. GEORGE BACOVIA, fn, cF. NR. 95222 ALBA IULIA, JUD. alba**

Beneficiar: **GOIA MIRCEA ȘI GOIA FELICIA**

Număr proiect: **03/2025**

Faza: **P.U.D.**

circulațiile publice și din Cetate;

- spălătorii chimice cu excepția punctelor de primire-predare;
- stații de benzină și stații de întreținere auto (spălătorii auto);
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

REGIMUL TEHNIC .

1. Asupra imobilului este instituit un regim urbanistic special: ZONA PROTECȚIE STAȚIA METEO

2. Echiparea cu utilități existente (la mai puțin de 30m): — nu există- La solicitarea Autorizație de Construire se va prezenta soluția de racordare/ branșare sau extindere la utilitățile publice (obligatoriu apă, canal). Recepția la terminarea lucrărilor de construire pentru lucrările prevăzute în Certificatul de urbanism se va face numai împreună cu recepția la terminarea lucrărilor branșamentelor la infrastructura tehnico-edilitară aferente ansamblurilor de locuințe individuale și colective, construcțiilor de utilizare publică și căilor de acces (cf. art. 22 lit. f. Legea 10/1995). Regimul de aliniere a imobilului este la str. George Bacovia cu un profil transversal de 10 m (2+6+2) propusă prin HCL nr 244/07.2008, art 30, respectiv modificare PUZ "Dealul Furcilor" Retragerile fata de proprietatile vecine - la min 5 m fata de strada George Bacovia cu profil de 10 m (pentru latura / latimea parcelei) și cod civil la aleea cu profil de 7 m din strada G. Bacovia La solicitarea autorizatiei de construire se va prezenta rezolvarea juridica si tehnica a accesului la parcelă.

L3A**CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR****ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME,DIMENSIUNI)**

- se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

(1) – suprafata si dimensiunea minima a parcelei:

regimul de construire	dimensiune minima conform RGU	
	suprafata mp.	front metri
insiruit	150	8
cuplat	200	12
izolat	200	12

(2) – proportia intre latimea si adancimea parcelei:

- adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia;
- pentru parcela care nu are 12m front la strada si se afla intre doua loturi construite, poate devenii construibila prin aprobarea unei documentatii urbanistice- PUD;
- parcelele ale caror suprafete, forme si dimensiuni nu se incadreaza in cerintele minime cerute prin regulamentul general de urbanism, pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele invecinate.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

conform caracterului fronturilor existente si vecinatatilor imediate:

- cladirile se vor retrage de la aliniament cu distanta dominanta pe fronturile strazii (se

**SC ARCHI-STUDIO GABRIEL BAIESAN SRL**

Alba Iulia, str. Septimius Severus, nr. 51, bl. TOR5, et.4, ap.15, jud. Alba
C.U.I. 37590679; J01/577/2017; tel. 0741 225 509;
arh.gabrielbaiesan@gmail.com, gabrielbaiesan.ro

Acest proiect (piese scrise sau desenate) este proprietatea "SC ARCHI-STUDIO GABRIEL BAIESAN". Modificarea, multiplicarea (parțială sau integrală) sau difuzarea proiectului ori a informațiilor cuprinse în acesta nu poate fi făcută decât cu acordul scris al proprietarului și nu va putea fi folosit în alt scop decât cel pentru care a fost elaborat.

Denumire proiect: **ELABORARE DTAC PENTRU LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ, ÎMPREJMUIRE ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI**

Amplasament: **ALBA IULIA, STR. GEORGE BACOVIA, fn, cF. NR. 95222 ALBA IULIA, JUD. alba**

Beneficiar: **GOIA MIRCEA ȘI GOIA FELICIA**

Număr proiect: **03/2025**

Faza: **P.U.D.**

recomanda retrageri de minim **4.0 metri** pe strazi de categoria III si de **5.0 metri** pe strazi de categoria II), cu conditia ca aceste retrageri sa nu lase vizibile calcanele de pe parcelele adiacente;

- in noile extinderi cu cladiri izolate sau cuplate se recomanda retragerea cladirilor fata de aliniament cu o distanta de minim **5.0 metri** pentru a permite in viitor parcare a celei de a doua masini si pentru a permite plantarea unor arbori in gradina de fatada fara riscul de deteriorare a gardurilor si trotuarelor de protectie;
- cladirile care alcatuiesc fronturi continue, cuplate sau izolate vor avea o adancime fata de aliniament care nu va depasi **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 6,0m de la aliniament, pentru a permite parcare a unui autoturism.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

In cazul in care pe o parcela se amplasează o singură constructie, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri si distante minime obligatorii față de proprietățile vecine:

pentru locuinta izolată

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina si picatura stresinii;
- distanta intre fatada nevitrată a constructiei si limita laterală a parcelei va fi **0,60m** pentru intretinere si interventie sau h/2 dar nu mai putin de **3,0m** față de fatada vitrată a constructiei de pe parcela alaturată;
- jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de **3,0m**, față de cealaltă limită laterală a parcelei si față de limita posterioară a parcelei;

pentru locuinta cuplată

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii;
- jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei, masurată in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de **3,0m**, față de limita laterală a parcelei pe care nu se realizează cuplarea si față de limita posterioară a parcelei;

pentru locuinta insiruită

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii;
- jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de **3,0m**, față de limita posterioară a parcelei;
- garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu conditia ca inaltimea calcanului rezultat sa nu depaseasca **3,0m**, iar lungimea calcanului rezultat sa nu depaseasca **6,0m** si se vor retrage cu cel putin **5,0m** de la limitele posterioare ale parcelei.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

-In cazul in care pe o parcelă construibilă se amplasează 2 locuinte, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri si distante minime obligatorii față de proprietățile vecine:

pentru 2 locuinte izolate una față de alta

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii;
- distanta intre fatada nevitrată a constructiei si limita laterală a parcelei va fi **0,60m** pentru intretinere si interventie sau h/2, dar nu mai putin de 3m, față de fatada vitrată a constructiei de pe parcela alaturată;
- distanta intre fatada vitrată a constructiei si limita laterală si posterioara a parcelei va fi jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei, măsurată in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de **3,0m**;
- jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei celei mai inalte, masurată in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de **3,0m**, față de cealaltă constructie.

pentru 2 locuinte cuplate una fata de alta, cu fatadele laterale

**SC ARCHI-STUDIO GABRIEL BAIESAN SRL**

Alba Iulia, str. Septimius Severus, nr. 51, bl. TOR5, et.4, ap.15, jud. Alba
C.U.I. 37590679; J01/577/2017; tel. 0741 225 509;
arh.gabrielbaiesan@gmail.com, gabrielbaiesan.ro

Acest proiect (piese scrise sau desenate) este proprietatea "SC ARCHI-STUDIO GABRIEL BAIESAN". Modificarea, multiplicarea (parțială sau integrală) sau difuzarea proiectului ori a informațiilor cuprinse în acesta nu poate fi făcută decât cu acordul scris al proprietarului și nu va putea fi folosit în alt scop decât cel pentru care a fost elaborat.

Denumire proiect: **ELABORARE DTAC PENTRU LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ, ÎMPREJMUIRE ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI**

Amplasament: **ALBA IULIA, STR. GEORGE BACOVIA, fn, cF. NR. 95222 ALBA IULIA, JUD. alba**

Beneficiar: **GOIA MIRCEA ȘI GOIA FELICIA**

Număr proiect: **03/2025**

Faza: **P.U.D.**

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii;
- jumătate din înălțimea la cornisă a fiecărei construcții, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**, față de limitele laterale ale parcelei și față de limita posterioară a parcelei;

Cele 2 locuințe vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, cu acces direct din stradă și aliniate una față de alta sau decalate cu o valoare ce reprezintă jumătate din cota (în adâncime) a construcției celei mai avansate la stradă.

pentru 2 locuințe cuplate una față de alta, la fatada posterioară a primei locuințe

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii;
- distanța între fațada nevitrată a construcțiilor și limita laterală a parcelei va fi **0,60m** pentru întreținere și intervenție sau jumătate din înălțimea la cornisă a construcției celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**, față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;
- distanța față de cealaltă limită laterală a parcelei va fi de min. **5,5m**;
- jumătate din înălțimea la cornisă a construcției din spate, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**, față de limita posterioară a parcelei;

- în cazul în care pe o parcelă construibilă se amplasează mai multe locuințe, se va solicita întocmirea și aprobarea unei documentații de urbanism:

- PUD pentru detalierea amplasării în parcelă și a relației cu vecinătățile, ale căror prevederi să respecte reglementările și RLU – aliniament, funcțiune dominantă, regim de înălțime, suprafața parcelei, front minim, POT, CUT
- PUZ când rezolvarea urbanistică modifică caracterul zonei prin realizarea unor accese pietonale și carosabile.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE cu urmatoarea conditionare:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,5 metri lățime dintr-o circulație publică
 - pentru emiterea autorizației de construire, se vor prezenta acte care să ateste rezolvarea juridică a accesului la parcela conform documentației de urbanism aprobate;
 - pentru terenul aferent dezvoltării străzii se va crea parcela distinctă, se va schimba categoria de folosință în „drum”. Parcela se va dona Municipiului Alba Iulia sau se va institui în favoarea Municipiului Alba Iulia servitute de utilitate publică. Indicii urbanistici (POT, CUT) se calculează pe parcela rămasă după dezmembrare.
 - în cazul unei parcelări pe două randuri, pentru locuințele unifamiliale cu acces și lot propriu, accesele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundaturi):
 - a) – cele cu o lungime de 30m o singură bandă de 3,5m lățime
 - b) – cele cu o lungime de max. 100m - minim 2 benzi (total 7,0m), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralargiri pentru manevre de întoarcere la capăt
- În acest caz, se elaborează și se supune aprobării PUZ.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR cu urmatoarea conditionare:

- stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale înierbate, având un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare.
- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea realizării a cel puțin un loc de parcare pentru fiecare locuință individuală, pe terenul propriu.
- se va avea în vedere realizarea pe lot a garajelor, fie izolat, fie în cadrul locuinței (la parter, demisol sau subsol) sau a parcajelor la domiciliu.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLADIRILOR

- înălțimea maximă admisibilă este **P+1+M** în cazul parcelărilor noi; este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maximă la cornisă să nu depășească **9,0m** de la

	SC ARCHI-STUDIO GABRIEL BAIESAN SRL Alba Iulia, str. Septimius Severus, nr. 51, bl. TOR5, et.4, ap.15, jud. Alba C.U.I. 37590679; J01/577/2017; tel. 0741 225 509; arh.gabrielbaiesan@gmail.com , gabrielbaiesan.ro Acest proiect (piese scrise sau desenate) este proprietatea "SC ARCHI-STUDIO GABRIEL BAIESAN". Modificarea, multiplicarea (parțială sau integrală) sau difuzarea proiectului ori a informațiilor cuprinse în acesta nu poate fi făcută decât cu acordul scris al proprietarului și nu va putea fi folosit în alt scop decât cel pentru care a fost elaborat.	Denumire proiect: ELABORARE DTAC PENTRU LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ, ÎMPREJMUIRE ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI Amplasament: ALBA IULIA, STR. GEORGE BACOVIA, fn, cF. NR. 95222 ALBA IULIA, JUD. alba Beneficiar: GOIA MIRCEA ȘI GOIA FELICIA Număr proiect: 03/2025 Faza: P.U.D.
--	--	--

cota terenului;

- înălțimea maximă admisibilă este **P+1+M** în cazul inserțiilor în parcelări existente; este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maximă la cornisa să nu depășească **9,0m** de la cota terenului;
- pentru construcțiile la care înălțimea este **P+M**, este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maximă la cornisa să nu depășească **6,0m** de la cota terenului;
- se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire insiruit sau cuplat;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR cu următoarele condiționari:

- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul zonei și se va armoniza cu vecinătățile imediate;
- se va acorda atenție modului de tratare a fatadelor, acoperisurilor și amenajărilor din curți, perceptibile într-o perspectivă descendentă din Cetate
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca arhitectura și finisaje cu clădirea principală;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la rigole sau la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă a apelor meteorice;
- 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, a aparatelor de aer condiționat și a ventilațiilor turbo de la centrala termică;

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spațiile libere din interiorul parcelei, vizibile fie din Cetate, fie din circulațiile publice vor fi tratate peisagistic;
 - spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.;
 - se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
 - în zonele cu denivelări de peste 5% se recomandă plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale căror radacini contribuie la stabilizarea terenurilor;
 - se va păstra imaginea terenului în pantă, nu se va face sistematizarea terenului cu ziduri înalte de sprijin.
- pentru locuințele semicolective vor fi prevăzute spații verzi și plantate de cel puțin **2,0 mp/locuitor**; loc de joacă pentru copii în funcție de dimensiunile locuinței semicolective și punct de colectare a deșeurilor.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- la autorizarea împrejmuirilor, se va cere acordul (nelegalizat) al vecinului pentru recunoașterea limitelor de proprietate;
- împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim **1.80 metri** din care un soclu opac de **0.60m** și o parte transparentă dublată sau cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace cu înălțimi de maxim **2.20 metri**.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- **POT** maxim = **40%**; fac excepție terenurile care au PUZ-uri aprobate anterior

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- **CUT** maxim pentru înălțimi P = **0,4 mp.ADC/mp.teren**
- **CUT** maxim pentru înălțimi P+1 +M = **1,2 mp.ADC/mp.teren**

	SC ARCHI-STUDIO GABRIEL BAIESAN SRL Alba Iulia, str. Septimius Severus, nr. 51, bl. TOR5, et.4, ap.15, jud. Alba C.U.I. 37590679; J01/577/2017; tel. 0741 225 509; arh.gabrielbaiesan@gmail.com , gabrielbaiesan.ro Acest proiect (piese scrise sau desenate) este proprietatea "SC ARCHI-STUDIO GABRIEL BAIESAN". Modificarea, multiplicarea (parțială sau integrală) sau difuzarea proiectului ori a informațiilor cuprinse în acesta nu poate fi făcută decât cu acordul scris al proprietarului și nu va putea fi folosit în alt scop decât cel pentru care a fost elaborat.	Denumire proiect: ELABORARE DTAC PENTRU LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ, ÎMPREJMUIRE ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI Amplasament: ALBA IULIA, STR. GEORGE BACOVIA, fn, cF. NR. 95222 ALBA IULIA, JUD. alba Beneficiar: GOIA MIRCEA ȘI GOIA FELICIA Număr proiect: 03/2025 Faza: P.U.D.
--	---	--

Conform datelor preluate din documentația topografică, terenul studiat, având o formă regulată, cu o suprafață totală de 616,00 m², pe care se propune realizarea obiectivului are următoarele vecinătăți:

- la nord: domeniu public – alee strada George Bacovia
- la est: domeniu public – strada George Bacovia
- la sud: domeniu privat – CF. nr. 82494 Alba Iulia și CF. nr. 80726 Alba Iulia
- la vest: domeniu privat – CF. nr. 95234 Alba Iulia

Categoria actuală de folosință: – arabil

Căi de acces public: - din strada George Bacovia în partea estică a parcelei.

Conform studiului Geotehnic, terenul studiat se prezintă ca o suprafață plană, fără denivelări importante, este stabil și fără forme sau urme de degradare prin alunecare.

2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII ELABORATE CONCOMITENT CU PUD

Nu există documentații de urbanism care se desfașoară concomitent cu PUD.

CAP. 3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. ACCESIBILITATEA LA CĂILE DE COMUNICAȚIE:

Terenul studiat va avea asigurat accesul pietonal și auto din strada George Bacovia, situată la estul parcelei studiate, având în prezent un profil transversal de 7.66 m. Aceasta este nedezvoltată, fiind doar pietruită și propusă pentru dezvoltare conform PUZ aprobat prin HCL 244/07.2008 la un profil stradal de 10.00 m realizat din trotuar cu o lățime de 2.00 m, 6.00 m carosabil, 2.00 m trotuar.

La nord se găsește o Alee cu un profil transversal de 4.00 m. Conform PUZ aprobat prin HCL 244/07.2008, aceasta trebuie dezvoltată la un profil de 7.00 m realizat din trotuar de 1.00m lățime și 6.00 carosabil.

3.2. SUPRAFAȚA OCUPATĂ, LIMITE ȘI VECINĂȚĂȚI:

Conform datelor preluate din documentația topografică, terenul studiat, având o formă regulată, cu o suprafață totală de 616,00 m², pe care se propune realizarea obiectivului are următoarele vecinătăți:

- la nord: domeniu public – alee strada George Bacovia
- la est: domeniu public – strada George Bacovia
- la sud: domeniu privat – CF. nr. 82494 Alba Iulia și CF. nr. 80726 Alba Iulia
- la vest: domeniu privat – CF. nr. 95234 Alba Iulia

Categoria actuală de folosință: – arabil

Căi de acces public: - din strada George Bacovia în partea estică a parcelei.

3.3. SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUITE/LIBERE:

Terenul în discuție având CF. nr. 95222 Alba Iulia, nr. cad. 95222 este liber de construcții și are o suprafață de 616.00 mp.

3.4. CARACTERUL ZONEI, ASPECT ARHITECTURAL URBANISTIC:

Zona studiată se evidențiază prin terenuri predominant arabile, fânețe, grădini și construcții de locuințe, anexe gospodărești și unele construcții cu funcțiuni complementare. Parcelele din zona

	SC ARCHI-STUDIO GABRIEL BAIESAN SRL Alba Iulia, str. Septimius Severus, nr. 51, bl. TOR5, et.4, ap.15, jud. Alba C.U.I. 37590679; J01/577/2017; tel. 0741 225 509; arh.gabrielbaiesan@gmail.com , gabrielbaiesan.ro Acest proiect (piese scrise sau desenate) este proprietatea "SC ARCHI-STUDIO GABRIEL BAIESAN". Modificarea, multiplicarea (parțială sau integrală) sau difuzarea proiectului ori a informațiilor cuprinse în acesta nu poate fi făcută decât cu acordul scris al proprietarului și nu va putea fi folosit în alt scop decât cel pentru care a fost elaborat.	Denumire proiect: ELABORARE DTAC PENTRU LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ, ÎMPREJMUIRE ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI Amplasament: ALBA IULIA, STR. GEORGE BACOVIA, fn, cF. NR. 95222 ALBA IULIA, JUD. alba Beneficiar: GOIA MIRCEA ȘI GOIA FELICIA Număr proiect: 03/2025 Faza: P.U.D.
--	--	--

studiată sunt, în general, de formă regulată, specifice unei lotizări urbane. În vecinătatea amplasamentului nu se găsesc zone de parcare amenajate.

În zona studiată nu se găsesc spații verzi, luncii și cursuri de apă.

Terenul studiat are folosința actuală de fâneță neexistând neconcordanțe între utilizarea acestuia și utilizările prevăzute de Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism.

În zonă, regimul de înălțime preponderent este P, P+1 sau P+M.

Arhitectura construcțiilor se caracterizează prin volumetrii simple, acoperișuri de tip șarpantă și materiale de construcție cu specific local. Construcțiile cu funcțiunea de locuințe, în general, din structuri semidurabile, din zidărie de cărămidă sau BCA cu planșee din lemn sau beton. Anexele prezintă structuri semidurabile, fiind realizate din piatră sau cărămidă, sau ușoare, fiind realizate din lemn.

3.5. DESTINATIA CLADIRILOR:

Din punct de vedere urbanistic, zona studiată este caracteristică dezvoltărilor pentru locuințe, anexe gospodărești și construcții cu funcțiuni complementare.

3.6. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR CU PRECIZAREA SUPRAFETELOR OCUPATE:

Terenurile din zona studiată reprezintă domeniu privat, aflat în posesia persoanelor fizice sau juridice și domeniu public/privat al Municipiului Alba Iulia, categoriile de proprietate asupra terenurilor fiind prezentate în planșa 4 – Obiective de utilitate publică.

3.7 CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDITIILE DE FUNDARE: MORFOLOGIA AMPLASAMENTULUI:

Din punctul de vedere al geomorfologiei majore, municipiul ALBA IULIA și, implicit, amplasamentul cercetat se încadrează în aria depresionară a CULOARULUI MUREȘULUI care, cu cele două segmente ale sale cunoscute sub numele de <<Culoarul Orastiei>> și respectiv, <<Culoarul Alba Iulia-Turda>>, separa local, PODISUL SECASELOR (subunitate geomorfologica a "Depresiunii Colinare a Transilvaniei") de extremitatea sudică și sud-estică a M-tilor METALIFERI — TRASCAU (masive montane aparținând "Apusenilor de Sud").

Strict, amplasamentul în cauză se încadrează în "zona de pod" a uneia dintre terasele medii ale raului MUREȘ [t(2) cu altimetrie relativă de cca 18-25.00m] - terasa conservată în versantul deluros drept al raului și care, ulterior detașării sale sub aspect geomorfologic, a fost vizibil fragmentată și remodelată de raul AMPOI și de o serie de alți afluenți locali (vai minore, unele chiar necadastrate), cu caracter semipermanent-torential.

Amplasamentul obiectivului proiectat, prezintă o suprafață cvasi-plană și foarte ușor sub-orizontală (cu scendență/declivitate generală spre est-sud-est), cu un grad bun de stabilitate generală și locală — din punctul de vedere al potențialului de declansare sau de reactivare de alunecări de teren și/sau de apariție a altor fenomene geodinamice distructive (prabusiri de teren, eroziuni intense — longitudinale și/sau transversale, spălări în suprafața excesive, inundații etc.).

Evident, viitoarele lucrări de sistematizare/resistematizare verticală a amplasamentului vor fi astfel proiectate și executate încât să conserve gradul bun de stabilitate generală și locală a acestuia și, în același timp, să asigure colectarea și drenajul corect/optimal al apelor meteorice — fapt care va conduce la conservarea umidităților naturale din întreaga "zonă activă" a viitoarei construcții.

GEOLOGIA AMPLASAMENTULUI:

Geologic, amplasamentul cercetat se încadrează în sectorul extrem sud-vestic al BAZINULUI TRANSILVANIEI; bazin format prin afundarea — diferențiată ca amplitudine — a unor blocuri ale structogenului din interiorul "arcului carpatic" (care, inițial, foarte probabil, avea rol de "masiv median/central", fata de ariile geosinclinale limitrofe care remobilizează, în cadrul ciclului tectono-magmatic alpin, vechi structuri hercinice deja consolidate); blocuri individualizate printr-o serie de fracturi profunde (sistemele de falii cvasi-rectangulare — "faliile carpatice" și respectiv, "faliile de tip panonic"), generate de diastrofismul laramic manifestat local, preponderent disjunctiv/ruptural.

**SC ARCHI-STUDIO GABRIEL BAIESAN SRL**

Alba Iulia, str. Septimius Severus, nr. 51, bl. TOR5, et.4, ap.15, jud. Alba
C.U.I. 37590679; J01/577/2017; tel. 0741 225 509;
arh.gabrielbaiesan@gmail.com, gabrielbaiesan.ro

Acest proiect (piese scrise sau desenate) este proprietatea "SC ARCHI-STUDIO GABRIEL BAIESAN". Modificarea, multiplicarea (parțială sau integrală) sau difuzarea proiectului ori a informațiilor cuprinse în acesta nu poate fi făcută decât cu acordul scris al proprietarului și nu va putea fi folosit în alt scop decât cel pentru care a fost elaborat.

Denumire proiect: **ELABORARE DTAC PENTRU LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ, ÎMPREJMUIRE ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI**

Amplasament: **ALBA IULIA, STR. GEORGE BACOVIA, fn, cF. NR. 95222 ALBA IULIA, JUD. alba**

Beneficiar: **GOIA MIRCEA ȘI GOIA FELICIA**

Număr proiect: **03/2025**

Faza: **P.U.D.**

Odata cu sfarsitul cretacicului si inceputul paleogenului, prin imersarea sa generala, BAZINUL TRANSILVANIEI functioneaza ca o larga cuveta de sedimentare in care se produce acumularea unor depozite (deseori monotone, sub aspect litologic) de mare grosime ca efect al raporturilor de subductie (sacadat-continua si accentuata) care se stabilesc intre "micro-placa transilvana" si "unitatile instabile ale v o r l a n d-ului carpatic" — vorbind in termeni de tectonica globala.

In zona localitatii ALBA IULIA, apar la zi formatiunile atribuite oligocenului . conglomerate, microconglomerate, gresii si argile marnoase vargate (brun-roscate la cenusiu-verzui) si/sau violacee, cu stratificatie lenticular-incrucisata specifica pentru depunerile in facies continental (fluvio-lacustru, cu evidente secvente torentiale).

Odata cu exondarea finala a zonei (post pliocena) si schitarea retelei hidrografice actuale incep sa fie generate, transportate si redepuse formatiunile aluvionare cuaternare [pleistocen superior-holocene (qp3-qh1/qh2), corelabile cu ultimile doua glaciati cuaternare — Riss si Wurm]; aluviuni cu granulometrie variabila (de la fina la medie-grosiera) depuse in zonele de lunca/albie majora si/sau de terasa.

Tot ca efect al alterarii hipergene/subaerene apar si celelalte tipuri de depozite superficiale: eluvii, deluvii, proluvii, coluvii etc., cu grosimi relativ modeste si depuse, mai ales, in ariile de creasta-platou si/sau de versant deluros, pe formatiuni pre-/ante-cuaternare.

B/ - CATEGORIA GEOTEHNICA: - In vederea stabilirii riscului si categoriei geotehnice s-au avut in vedere urmatoarele elemente:

Conditii de teren: - terenuri bune (2 puncte) [tabelul AII;

Apa subterana: - fara epuismen te (1 punct);

Clasificarea constructiei dupa categoria de imortanta: normala (3 puncte); _ Vecinatati: - fara risc (1 punct); _ Zona seismica: (0 puncte).

Cu un punctaj de 7 puncte (situat in domeniul 6...9 puncte), lucrarea in cauza se incadreaza in CATEGORIA GEOTEHNICA 1, caracterizata prin RISC GEOTEHNIC REDUS [contorm tabelelor A3-A4].

C/ - SINTEZA INFORMAȚIILOR OBTINUTE DIN CERCETAREA TRENULUI DE FUNDARE.

Avand in vedere categoria de importanta a obiectivului in cauza, elementele prezentate prin tema de proiectare, incadrarea lucrarii in "categoria geotehnica 1, cu risc geotehnic redus" si buna cunoastere a zonei, sub aspect geotehnic, pentru amplasamentul obiectivului in cauza s-a considerat suficienta executarea de observatii directe de teren, extrapolarea datelor cunoscute din amplasamente similare, completate cu executarea unui sondaj geotehnic de control (S.I.) cu adancimea de cca 6.00m (executat in aprilie 2025).

Prin coroborarea acestor date, pe amplasamentul in cauza s-a evidentiat o stratificatie simpla, relativ uniforma si cvasi-orizontala a carei succesiune verticala se prezinta astfel:

_ in suprafata apare un strat de sol vegetal argilos, negru-cafeniu la cenusiu, tare, cu raspandire cvasi-general a si grosimi de cca 0.90 m; _ sub adancimile mentionate, pana la cca 5.50 m, apar o serie de aluviuni cu granulometrie fina "complexul acoperitor al terasei" constituite din: argile nisipoase, argile prafoase, prafuri nisipoase-argiloase, prafuri argiloase si nisipuri argiloase, frecvent cu carbonati (venule si/sau concretiuni marunte), cafenii-galbui la brun-roscate, plastic vartoase ; _ la partea inferioara a profilului, sub adancimile mentionate anterior, apar aluviunile grosiere constituite din pietrisuri cu nisip si bolovanis cenusii la brun-ruginii, umede, cu grad de indesare mediu-idicat si care repauzeaza direct pe "roca de baza, supraconsolidata".

3.8 ACCIDENTE DE TEREN (BECIURI HRUBE SI UMPLUTURI) CU PRECIZAREA POZITIEI ACESTORA:

Nu s-au evidențiat în urma cercetărilor făcute la fața locului.

3.9 ADANCIMEA APEI SUBTERANE:

HIDROGRAFIA SI HIDROGEOLOGIA AMPLASAMENTULUI:

Cel mai important curs de apa din zona este raul MURES care, impreuna cu principalii sai afluenti locali — raurile AMPOI si SEBES [Alba Iulia — este nod hidrografic] si cu o serie de alte vai minore dreneaza intreaga retea hidrografica, cu caracter permanent si/sau semipermanent-torential.

**SC ARCHI-STUDIO GABRIEL BAIESAN SRL**

Alba Iulia, str. Septimius Severus, nr. 51, bl. TOR5, et.4, ap.15, jud. Alba
C.U.I. 37590679; J01/577/2017; tel. 0741 225 509;
arh.gabrielbaiesan@gmail.com, gabrielbaiesan.ro

Acest proiect (piese scrise sau desenate) este proprietatea "SC ARCHI-STUDIO GABRIEL BAIESAN". Modificarea, multiplicarea (parțială sau integrală) sau difuzarea proiectului ori a informațiilor cuprinse în acesta nu poate fi făcută decât cu acordul scris al proprietarului și nu va putea fi folosit în alt scop decât cel pentru care a fost elaborat.

Denumire proiect: **ELABORARE DTAC PENTRU LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ, ÎMPREJMUIRE ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI**

Amplasament: **ALBA IULIA, STR. GEORGE BACOVIA, fn, cF. NR. 95222 ALBA IULIA, JUD. alba**

Beneficiar: **GOIA MIRCEA ȘI GOIA FELICIA**

Număr proiect: **03/2025**

Faza: **P.U.D.**

În zona amplasamentului [zona de pod a terasei t(2) a raului Mures], apele subterane se organizează ca acumulări freatice cu nivel liber, de mai largă extindere, cantonate fiind în masa depozitelor grosiere specifice teraselor, la contactul lor cu roca de bază, cvasi-impermeabilă, la adâncimi variabile, de la sub 3.50-4.00 m la peste 10.00-12.00 m de la nivelul terenului natural actual (cu posibilități de ridicare a nivelului lor hidrostatic cu cca 0.50-1.00 m, în perioadele cu pluviozitate ridicată).

Aceste ape subterane, în general, nu prezintă fața de elementele de beton și/sau beton armat ale construcțiilor, cu care vin în contact, un posibil caracter agresiv (cu totul sporadic s-au interceptat ape cu agresivitate general acidă și/sau sulfatică de intensitate foarte slabă).

În cazul de față, în condițiile de fundare preconizate se consideră ca apele subterane din cadrul amplasamentului nu vor afecta, permanent sau secvențial, fundațiile obiectivului nou-proiectat și nici zonele sale cu regim de subsol/demisol; subsolurile/demisolurile în cauză se vor hidroizola contra apelor de infiltrație și vor fi prevăzute cu pardoseli din beton și racorduri la canalizare.

3.10 PARAMETRII SEISMICI:

SEISMICITATEA:

În conformitate cu prevederile CODULUI DE PROIECTARE SEISMICĂ — indicativ P 100-1/2013, amplasamentul în cauză se caracterizează prin valoarea $a_g = 0.10g$ (valoare de vârf a accelerației terenului pentru proiectare — pentru cutremure având intervalul de recurență IMR — 225 de ani și 20 % probabilitate de depășire în 50 de ani); din punctul de vedere al perioadei de control a spectrului de răspuns (perioadei de colt), amplasamentul în cauză se caracterizează prin valoarea $T_c = 0.7$ sec.

ADÂNCIMEA DE ÎNGHET:

Definită conform STAS 6054/1977, adâncimea de îngheț în zona amplasamentului este de cca 0.80-0.90m de la nivelul T_s/T_n actual; valorile prezentate referindu-se la situațiile intravilane și, respectiv, extravilane.

3.11 ANALIZA FRONTULUI CONSTRUIT:

Construcții de locuit (locuințe individuale), anexe gospodărești sau construcții cu funcțiuni complementare așezate structurat.

3.12 ECHIPARE EXISTENTĂ:

Pe limita terenului de la strada George Bacovia, la mai puțin de 30 m, NU se găsesc rețele edilitare.

CAP. 4. REGLEMENTĂRI

4.1 . OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA:

Pe terenul liber de construcții, beneficiarul dorește edificarea unei locuințe unifamiliale și împrejmuirea aferentă acesteia, cu regim de înălțime P+1E, realizarea platformelor auto și pietonale și amenajarea spațiului verde din incintă.

Obiectivul principal al prezentului PUD este reglementarea privind amplasarea noului imobil în teren față de limitele laterale, limita posterioară și retragerea la stradă.

Noul obiectiv, solicitat prin tema de proiectare, va avea funcțiunea de locuință unifamilială, funcțiune (locuire) admisă în zona studiată prin Regulamentul Local de Urbanism.

LOCUINȚA UNIFAMILIALĂ va avea următoarele caracteristici:

- dimensiuni maxime în plan 19,00 m X 9,50 m
- Regim de înălțime — P+1E
- H maxim cornișă/streașină= +6,30m de la cota +0,00
- H maxim coamă= +9,00m de la cota +0,00

	SC ARCHI-STUDIO GABRIEL BAIESAN SRL Alba Iulia, str. Septimius Severus, nr. 51, bl. TOR5, et.4, ap.15, jud. Alba C.U.I. 37590679; J01/577/2017; tel. 0741 225 509; arh.gabrielbaiesan@gmail.com , gabrielbaiesan.ro Acest proiect (piese scrise sau desenate) este proprietatea "SC ARCHI-STUDIO GABRIEL BAIESAN". Modificarea, multiplicarea (parțială sau integrală) sau difuzarea proiectului ori a informațiilor cuprinse în acesta nu poate fi făcută decât cu acordul scris al proprietarului și nu va putea fi folosit în alt scop decât cel pentru care a fost elaborat.	Denumire proiect: ELABORARE DTAC PENTRU LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ, ÎMPREJMUIRE ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI Amplasament: ALBA IULIA, STR. GEORGE BACOVIA, fn, cF. NR. 95222 ALBA IULIA, JUD. alba Beneficiar: GOIA MIRCEA ȘI GOIA FELICIA Număr proiect: 03/2025 Faza: P.U.D.
--	--	--

Sistemul constructiv:

Infrastructura - este alcătuită din fundații continue și izolate de beton simplu monolit, elevații din beton cu centuri din beton armat la partea superioară. Se va realiza o placă slab armată pe sol.

Suprastructura - este realizată din ziduri portante perimetrale din BCA 30 cm + 15 cm izolație din vată minerală la exterior și ziduri interioare din BCA 25 cm și perete interior despartitor din BCA 15 cm. Zidăria se va confina prin realizarea de stâlpișori și centuri din beton armat. Acoperișul este de tip șarpantă din lemn ecarisat și ignifugat, având ca învelitoare țiglă de beton, culoare gri.

Împrejmuirea propusă va fi de 2 tipuri:

- La strada: Împrejmuirea tip A se va realiza cu fundație continuă din beton simplu, soclu și stalpi marginali de beton armat, stalpi și panouri de confecție metalică. Înălțimea maximă va fi de 1.80 m din care 60 cm va fi soclul de beton.
- Laterale: Împrejmuirea tip B se va realiza cu fundații continue din beton simplu, stalpi de beton, și închidere din boltari, tencuiți culoare alb. Înălțimea maximă va fi de 2.00 m

4.2 FUNCȚIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR

Conform datelor preluate din PUG/RLU Municipiul Alba Iulia și CU terenul este situat în intravilanul localității Alba Iulia în UTR L3A, SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI SEMICOLECTIVE CU P, P+1 ȘI P+1+M NIVELURI - SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI SEMICOLECTIVE CU P, P+1 ȘI P+1+M NIVELURI ÎN REGIM DE CONSTRUIRE ÎNȘIRUIT, CUPLAT ȘI IZOLAT, SITUATE ÎN AFARA ARIILOR PROTEJATE.

UTLUZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

Locuințe individuale și semicollective cu maxim P+1+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat.

Anexe gospodărești — bucătărie de vară, garaje, sere, piscine, chioscuri de grădină, pergole.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDIȚIONAN

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

ARTICOLUL 3 UTILIZARI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență; - depozitare en gros;
- depozitări de materiale refoșabile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice și din Cetate;

	SC ARCHI-STUDIO GABRIEL BAIESAN SRL Alba Iulia, str. Septimius Severus, nr. 51, bl. TOR5, et.4, ap.15, jud. Alba C.U.I. 37590679; J01/577/2017; tel. 0741 225 509; arh.gabrielbaiesan@gmail.com , gabrielbaiesan.ro Acest proiect (piese scrise sau desenate) este proprietatea "SC ARCHI-STUDIO GABRIEL BAIESAN". Modificarea, multiplicarea (parțială sau integrală) sau difuzarea proiectului ori a informațiilor cuprinse în acesta nu poate fi făcută decât cu acordul scris al proprietarului și nu va putea fi folosit în alt scop decât cel pentru care a fost elaborat.	Denumire proiect: ELABORARE DTAC PENTRU LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ, ÎMPREJMUIRE ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI Amplasament: ALBA IULIA, STR. GEORGE BACOVIA, fn, cF. NR. 95222 ALBA IULIA, JUD. alba Beneficiar: GOIA MIRCEA ȘI GOIA FELICIA Număr proiect: 03/2025 Faza: P.U.D.
--	---	--

- spălătorii chimice cu excepția punctelor de primire-predare;
- stații de benzină și stații de întreținere auto (spălătorii auto);
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

- **Regimul de construire**

În zona studiată se admit construcții de locuințe individuale și semicolective cu maxim P+1+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat și anexe gospodărești — bucătărie de vara, garaje, sere, piscine, chioscuri de gradina, pergole.

- **Regimul de aliniere al construcțiilor la stradă**

Regimul de aliniere al construcțiilor este dictat de strada George Barițiu și de Alea de acces din str. George Barițiu.

Retragerea față de strada George Barițiu în partea estică este de minim 5.00 m.

Retragerea față de Alea de acces din strada George Barițiu în partea nordică este de minim 3.00 m.

- **Regimul de amplasarea în interiorul parcelei**

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei studiate se va face față de limitele laterale și posterioare conform precizărilor Codului Civil de minim 2.00 m față de limita laterală din sud pentru realizarea fațadei vitrate și 3.00 m față de limita posterioară a acesteia (conform RLU)

- **Față de limitele laterale și față de aliniament, construcțiile pot fi amplasate:**

- în regim înșiruit (cuplate pe ambele laturi la calcan cu construcțiile de pe parcelele vecine);
- în regim cuplat (alipite la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei);
- în regim izolat;

Pe o parcelă se pot amplasa mai multe construcții dacă distanța minimă dintre acestea urmând să fie egală cu jumătate din înălțimea construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00 m (pentru a permite însoirea, întreținerea, accesul mijloacelor PSI și a mijloacelor de salvare), până la atingerea indicatorilor urbanistici maxim admiși în zonă, fără a mai fi nevoie de alte documentații de urbanism (PUD) dacă respectă cumulativ toate condițiile acestui regulament de urbanism propus în PUD (funcțiuni permise sau complementare, POT, CUT, Regim de înălțime și regimul de aliniere a acestora față de stradă, retragerile față de limitele laterale, condițiile de amplasare în interiorul parcelei)

• **Realizarea parcelarii unor terenuri în vederea obținerii unor loturi construibile este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:**

Se considera construibile parcelele care indeplinesc următoarele condiții cumulate:

1) Suprafata si dimensiunea minima a parcelei:

Regimul de construire	Dimensiunea minima conform RGU	
	Suprafata mp	Front metri
Insiruit	150	8
Cuplat	200	12
Izolat	200	12

2) Proportia intre latimea si adancimea parcelei:

- adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia,
- pentru parcela care nu are 12m front la strada si se afla intre doua loturi construite, poate

**SC ARCHI-STUDIO GABRIEL BAIESAN SRL**

Alba Iulia, str. Septimius Severus, nr. 51, bl. TOR5, et.4, ap.15, jud. Alba
C.U.I. 37590679; J01/577/2017; tel. 0741 225 509;
arh.gabrielbaiesan@gmail.com, gabrielbaiesan.ro

Acest proiect (piese scrise sau desenate) este proprietatea "SC ARCHI-STUDIO GABRIEL BAIESAN". Modificarea, multiplicarea (parțială sau integrală) sau difuzarea proiectului ori a informațiilor cuprinse în acesta nu poate fi făcută decât cu acordul scris al proprietarului și nu va putea fi folosit în alt scop decât cel pentru care a fost elaborat.

Denumire proiect: **ELABORARE DTAC PENTRU LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ, ÎMPREJMUIRE ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI**

Amplasament: **ALBA IULIA, STR. GEORGE BACOVIA, fn, cF. NR. 95222 ALBA IULIA, JUD. alba**

Beneficiar: **GOIA MIRCEA ȘI GOIA FELICIA**

Număr proiect: **03/2025**

Faza: **P.U.D.**

devenii construibila prin aprobarea unei documentatii urbanistice- PUD;

- parcelele ale caror suprafete, forme si dimensiuni nu se incadreaza in cerintele minime cerute prin regulamentul general de urbanism, pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele invecinate.

- **Restricții fata de vecini**

Construcțiile care se va executa pe parcela studiata vor respecta normele in vigoare:

- Cod Civil
- Reglementari sanitare privind sanatatea populației.
- Reglementari privind protectia mediului

- **Împrejmuire :**

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurimi:

Împrejurimi opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;

Împrejurimi transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Împrejurimile la stradă vor fi decorative, cu o înălțime de maxim 1.80 m, cu soclu opac de minim 60 cm, cu panouri decorative. Limitele laterale și posterioare pot fi opace sau transparente, cu o înălțime de maxim 2,00 m și pot fi dublate de gard viu.

4.3 CAPACITATE, SUPRAFAȚA DESFĂȘURATA

Pentru **LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ**

Regim inaltime: P +1E

S construita = 146.73 mp,

S desfășurata = 270.74 mp

POT propus = 30.36%,

POT max. adm. = 40%

CUT propus = 0.56

CUT max. adm = 1.20

4.4 PRINCIPII DE COMPOZIȚIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI (DISTANTE FATA DE CONSTRUCȚIILE EXISTENTE, ACCESE PIETONALE SI AUTO, ACCESE PENTRU UTILAJELE DE STINGERE A INCENDIILOR, ETC)

Pe terenul studiat nu mai există alte construcții.

- **Rezolvarea circulațiilor**

Accesul pietonal și auto în incintă se va dimensiona pentru accesul utilajelor de stingere a incendiilor și se realizează strada George Bacovia situată la estul parcelei studiate având în prezent un profil transversal de 7,66 m carosabil, Aceasta este nedezvoltată, fiind doar pietruită și propusă pentru dezvoltare conform PUZ - „Dealul Furcilor” aprobat prin HCL 244/07.2008 la un profil stradal de 10.00 m realizat din trotuar cu o lățime de 2.00 m, 6.00 m carosabil, 2.00 m troduar.

La nord se găsește o Alea cu un profil transversal de 4.00 m. Conform PUZ aprobat prin HCL 244/07.2008, aceasta trebuie dezvoltată la un profil de 7.00 m realizat din trotuar de 1.00m lățime și 6.00 carosabil.

Se prevede amenajarea unei zone de parcare pentru autoturisme în incinta amplasamentului studiat, cu o capacitate de 2 locuri pentru autoturisme.

Staționarea autovehiculelor este permisă numai în interiorul parcelei, în afara circulației publice.

**SC ARCHI-STUDIO GABRIEL BAIESAN SRL**

Alba Iulia, str. Septimius Severus, nr. 51, bl. TOR5, et.4, ap.15, jud. Alba
C.U.I. 37590679; J01/577/2017; tel. 0741 225 509;
arh.gabrielbaiesan@gmail.com, gabrielbaiesan.ro

Acest proiect (piese scrise sau desenate) este proprietatea "SC ARCHI-STUDIO GABRIEL BAIESAN". Modificarea, multiplicarea (parțială sau integrală) sau difuzarea proiectului ori a informațiilor cuprinse în acesta nu poate fi făcută decât cu acordul scris al proprietarului și nu va putea fi folosit în alt scop decât cel pentru care a fost elaborat.

Denumire proiect: **ELABORARE DTAC PENTRU LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ, ÎMPREJMUIRE ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI**

Amplasament: **ALBA IULIA, STR. GEORGE BACOVIA, fn, cF. NR. 95222 ALBA IULIA, JUD. alba**

Beneficiar: **GOIA MIRCEA ȘI GOIA FELICIA**

Număr proiect: **03/2025**

Faza: **P.U.D.**

4.5 . INTEGRAREA ȘI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCȚII ȘI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE MENȚINUTE

Aspectul arhitectural - urbanistic

Aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor de calitate ale arhitecturii.

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

- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș din materiale durabile; se interzice folosirea asbocimentului și a tablei strălucitoare pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

Finisaje propuse

Tencuiala decorativa pe termosistem - culoare alb

- Tencuiala decorativa pe termosistem - culoare gri

- Placaj HPL- imitatie lemn

- Tencuiala mozaicata de soclu - culoare gri

- Placaj gresie antiderapanta - culoare gri

- Tamplarie PVC cu geam tripan- culoare gri

- Invelitoare tigla beton- culoare gri

- Balustrada de sticla securizata

- Jgheaburi și burlane tabla - vopsite culoare gri

- Terasa inchisa cu structura metalica și inchidere din sticla

- constructiile anexe vizibile din spațiul public vor fi tratate arhitectural în aceeași manieră precum construcțiile principale și se vor integra compozițional în ansamblu.

4.6 PRINCIPII DE INTERVENȚIE ASUPRA CLADIRILOR EXISTENTE

Nu este cazul aplicării unor principii deoarece pe amplasamentul studiat nu există construcții existente.

4.7 MODALITAȚI DE ORGANIZARE ȘI REZOLVARE A CIRCULAȚIEI CAROSABILE ȘI PIETONALE

Se admite Parcarea/Staționarea autovehicolelor numai în interiorul parcelei proprietate, staționarea vehiculelor vizitatorilor este permisă în interiorul parcelelor sau, în mod excepțional, în afara circulațiilor publice, în parcarile special amenajate.

4.8 PRINCIPII ȘI MODALITAȚI DE INTEGRARE ȘI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL ȘI DE ADAPTARE A SOLUȚIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI

Amenajarea incintei va folosi caracteristicile terenului prin crearea unor alei de acces auto și pietonal și spații verzi amenajate.

4.9 CONDIȚII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONA PROTEJATA ȘI CONDIȚIONARI IMPUSE DE ACESTA

Terenul studiat se află în zona de protecție a Stației Meteo și a sitului Necropola de înhumare/zid incintă, 1026.09.

4.10 SOLUȚII PENTRU REABILITARE ECOLOGICA ȘI DIMENSIONAREA POLUARI

Activitățile propuse a se desfășura pe parcelă, nu sunt producătoare de substanțe poluante. Deșeurile menajere se vor depozita pe o platformă special amenajată conform normelor în vigoare și se vor îndepărta periodic, în baza unui contract de servicii de salubritate cu o firmă abilitată în domeniu.

**SC ARCHI-STUDIO GABRIEL BAIESAN SRL**

Alba Iulia, str. Septimius Severus, nr. 51, bl. TOR5, et.4, ap.15, jud. Alba

C.U.I. 37590679; J01/577/2017; tel. 0741 225 509;

arh.gabrielbaiesan@gmail.com, gabrielbaiesan.ro

Acest proiect (piese scrise sau desenate) este proprietatea "SC ARCHI-STUDIO GABRIEL BAIESAN". Modificarea, multiplicarea (parțială sau integrală) sau difuzarea proiectului ori a informațiilor cuprinse în acesta nu poate fi făcută decât cu acordul scris al proprietarului și nu va putea fi folosit în alt scop decât cel pentru care a fost elaborat.

Denumire proiect: **ELABORARE DTAC PENTRU LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ, ÎMPREJMUIRE ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI**

Amplasament: **ALBA IULIA, STR. GEORGE BACOVIA, fn, cF. NR. 95222 ALBA IULIA, JUD. alba**

Beneficiar: **GOIA MIRCEA ȘI GOIA FELICIA**

Număr proiect: **03/2025**

Faza: **P.U.D.**

4.11 PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE IN VECINATATEA AMPLASAMENTULUI

Nu este cazul.

4.12 SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ȘI DEZVOLTAREA SPATIILOR VERZI

Conform RLU în interiorul parcelei, se va prevedea un procent minim de 30% pentru zona verde.

Se propun amenajări de zone verzi conform planșei POSIBILITATE MOBILARE URBANIS-TICA.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese, platforme și trotuare de gardă vor fi înierbate și pot fi plantate cu arbori, arbuști sau pomi fructiferi, proprietarul având obligația de a-i toaleta periodic .

4.13 PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Terenul în studiu va avea asigurat accesul pietonal și auto din strada George Bacovia situată la estul parcelei studiate având în prezent un profil transversal de 7,66 m carosabil, Aceasta este nedezvoltată, fiind doar pietruită și propusă pentru dezvoltare conform PUZ -„Dealul Furcilor” aprobat prin HCL 244/07.2008 la un profil stradal de 10.00 m realizat din trotuar cu o lățime de 2.00 m, 6.00 m carosabil, 2.00 m trotuar.

La nord se găsește o Alea cu un profil transversal de 4.00 m. Conform PUZ aprobat prin HCL 244/07.2008, aceasta trebuie dezvoltată la un profil de 7.00 m realizat din trotuar de 1.00m lățime și 6.00 carosabil.

Pentru realizarea dezvoltării tramei stradale se propune realizarea unui lot (LOT1) cedat pentru dezvoltarea străzilor adiacente.

4.14 LUCRARI NECESARE DE SISTEMATIZARE VERTICALA

SISTEMATIZARE:

Accesul din strada George Bacovia se va face prin intermediul unei alei carosabile cu o lățime de 6,00 m și a unui trotuar pietonal realizat din dale prefabricate din beton.

- Se va proceda la o sistematizare locala pentru amenajarea platformelor auto, pietonale și a par-cării autovehiculelor.

- Apele pluviale de pe platformele din incintă vor fi direcționate către spațiul verde din incintă.

4.15 REGIMUL DE CONSTRUIRE (ALINIAREA ȘI ÎNALȚIMEA CONSTRUCȚIILOR, PROCEN-TUL DE OCUPARE AL TERENURILOR)

Locuința individuală propusă va fi construită în regim de construire izolat, având regim de înal-time propus **P+1E și H max. coamă de 9,00 m de la cota .**

ALINIAREA CONSTRUCȚIILOR:

Amplasarea fata de aliniament:

CONSTRUCȚIA DE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ se va amplasa retras față de aliniament (limita de proprietate strada George Bacovia) in partea estică, cu **6,00 m**.

Retragerile constructiei fata de limitele laterale si posterioara a parcelei.

CONSTRUCȚIA DE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ se va amplasa față de limitele de proprietate la următoarele distanțe:

- față de limita de proprietate către Nord construcția este retrasă cu **3,00 m**.
- față de limita de proprietate către Sud construcția este retrasă cu **2,46 m** .
- față de limita de proprietate către Vest construcția este retrasă cu **7,00 m** .

- S construita = **146,73 mp**,
- S desfășurată = **270,74 mp**
- **POT propus = 30,36 %**,

POT max. adm. = 40%

	SC ARCHI-STUDIO GABRIEL BAIESAN SRL Alba Iulia, str. Septimius Severus, nr. 51, bl. TOR5, et.4, ap.15, jud. Alba C.U.I. 37590679; J01/577/2017; tel. 0741 225 509; arh.gabrielbaiesan@gmail.com , gabrielbaiesan.ro Acest proiect (piese scrise sau desenate) este proprietatea "SC ARCHI-STUDIO GABRIEL BAIESAN". Modificarea, multiplicarea (parțială sau integrală) sau difuzarea proiectului ori a informațiilor cuprinse în acesta nu poate fi făcută decât cu acordul scris al proprietarului și nu va putea fi folosit în alt scop decât cel pentru care a fost elaborat.	Denumire proiect: ELABORARE DTAC PENTRU LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ, ÎMPREJMUIRE ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI Amplasament: ALBA IULIA, STR. GEORGE BACOVIA, fn, cF. NR. 95222 ALBA IULIA , JUD. alba Beneficiar: GOIA MIRCEA ȘI GOIA FELICIA Număr proiect: 03/2025 Faza: P.U.D.
--	--	---

4.16 COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENURILOR

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. existent = **0.00**

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. propus = **0.56**

Conform Certificatului de Urbanism limita maxima a C.U.T. este de **1.20**

4.17 ASIGURAREA UTILITĂȚILOR (SURSE, REȚELE, RACORDURI)

Construcția propusă va fi racordată la rețelele edilitare existente în zonă – alimentare cu energie electrică, apa, canalizare și gaze naturale prin extinderea acestora pe strada George Bacovia

Apele pluviale de pe platformele din incintă se vor direcționa către spațiul verde din incintă.

4.18 BILANȚ TERITORIAL

nr. crt.	DENUMIREA SUPRAFETELOR	UM (mp)	%
1	Total suprafata studiata, din care:	616,00	100
1.1	Suprafata alocată pentru dezvoltare stradă (LOT1)	132,77	21,55
1.2	Suprafata parcela rezultată în urma dezvoltării străzii (LOT2)	483,23	78,45
1.2.2	Zona edificabilă	241,92	39,27
2	Suprafata constructii propuse	146,73	23,82
2.1	Suprafata desfasurata propusa	270,74	-
2.3	Terase neacoperite	30,26	4,91
3	Suprafata alei , platforme si parcare in incinta	108,50	17,62
4	Zona verde	197,74	32,10
5	P.O.T. prop	30,36%	-
6	C.U.T. prop	0,56	-
7	P.O.T. max. adm.	40%	-
8	C.U.T. max. adm.	1,20	-

CAP. 5. CONCLUZII

- Obiectivul propus are funcțiunea de LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ ȘI ÎMPREJMUIRE cu regimul de înălțime P+1E, având:

- Infrastructura construcției propuse este realizată din fundații continue rigide sub pereți.
- Suprastructura este realizată din zidărie cărămidă BCA, confinată cu centuri și stâlpi din beton armat.
- Planșeele vor fi executate din beton armat.
- Acoperișul este de tip șarpantă din lemn, în mai multe ape, cu învelitoare din țiglă
- Respecta prevederile Cod Civil privind vizibilitatea la parcelele învecinate și pluvialele în incintă
- Nu constituie factor poluant.

Prin implementarea PUD-lui se vor crea premisele juridice dezvoltării în continuarea a zonei.

În această zonă potențialul dezvoltării unei funcțiuni de locuire în concordanță cu necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare ale localității este crescut. De asemenea în creștere va fi și forța de muncă necesară construirii clădirilor și amenajării terenului.

Soluția propusă nu afectează trasăturile specifice ale zonei studiate și va duce la îmbunătățirea valorii fondului construit.

Având în vedere cele prezentate, considerăm că funcțiunile propuse, se integrează perfect în zonă și că investiția care se dorește este oportună dezvoltării zonei.

* * * * *

	SC ARCHI-STUDIO GABRIEL BAIESAN SRL Alba Iulia, str. Septimius Severus, nr. 51, bl. TOR5, et.4, ap.15, jud. Alba C.U.I. 37590679; J01/577/2017; tel. 0741 225 509; arh.gabrielbaiesan@gmail.com , gabrielbaiesan.ro Acest proiect (piese scrise sau desenate) este proprietatea "SC ARCHI-STUDIO GABRIEL BAIESAN". Modificarea, multiplicarea (parțială sau integrală) sau difuzarea proiectului ori a informațiilor cuprinse în acesta nu poate fi făcută decât cu acordul scris al proprietarului și nu va putea fi folosit în alt scop decât cel pentru care a fost elaborat.	Denumire proiect: ELABORARE DTAC PENTRU LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ, ÎMPREJMUIRE ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI Amplasament: ALBA IULIA, STR. GEORGE BACOVIA, fn, cF. NR. 95222 ALBA IULIA , JUD. alba Beneficiar: GOIA MIRCEA ȘI GOIA FELICIA Număr proiect: 03/2025 Faza: P.U.D.
--	---	--

După aprobarea P.U.D., investitorul, pe baza Certificatului de Urbanism emis de Primăria Municipiului Alba Iulia, va trece la faza de proiectare D.T., documentație în baza căreia se obține autorizația de construire.

Specialist atestat RUR
arh. Băieșan Ioan Gabriel



