



SC ARHIMAR PROIECT SRL
loc. Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013
telefon: 0721 328 653
e-mail: mirea_iulian@yahoo.com



ARENCO GROUP

Alba Iulia, str. Basmului, Nr.18, jud. Alba
C.U.I. RO41214958

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

ELABORARE PUD SI CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA, ANEXA
GOSPODAREASCA, TERASA ACOPERITA, PISCINA, AMENAJARI EXTERIOARE,
IMPREJMUIRE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI

Titularul si beneficiarul investitiei:
PINTEA EUSTRATIE-GHEORGHE și soția PINTEA OANA-CARMEN

Alba Iulia,
Ianuarie 2026

FIȘA PROIECTULUI

DENUMIREA LUCRARI: Plan Urbanistic de Detaliu

"ELABORARE PUD SI CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA, ANEXA
GOSPODAREASCA, TERASA ACOPERITA, PISCINA, AMENAJARI
EXTERIOARE, IMPREJMUIRE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI,,

AMPLASAMENT: Municipiul Alba Iulia, județul Alba
Str. ODISEEA, nr.9,
CF 125538

BENEFICIAR: PINTEA EUSTRATIE-GHEORGHE și soția PINTEA OANA-CARMEN

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

SPECIALITATEA: Urbanism

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

PROIECTANT DE SPECIALITATE: S.C. ARHIMAR PROIECT S.R.L.
loc. Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba

NUMĂR PROIECT: 154 / 2026

DATA ELABORĂRII: Ianuarie 2026



SC ARHIMAR PROIECT SRL
loc. Alba Iulia, str. Nazareth IIIit, nr. 59, jud. Alba
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013
telefon: 0721 328 653
e-mail: mirea_iulian@yahoo.com



ARENCO GROUP

Alba Iulia, str. Basmului, Nr.18, jud. Alba
C.U.I. RO41214958

BORDEROU

PIESE SCRISE :

FIȘA PROIECTULUI

Borderou de piese scrise și desenate
Memoriu justificativ

PIESE DESENATE:

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



SC ARHIMAR PROIECT SRL
loc. Alba Iulia, str. Nazareth IIIit, nr. 59, jud. Alba
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013
telefon: 0721 328 653
e-mail: mirea_iulian@yahoo.com



ARENCO GROUP

Alba Iulia, str. Basmului, Nr.18, jud. Alba
C.U.I. RO41214958

CUPRINS

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



SC ARHIMAR PROIECT SRL
loc. Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013
telefon: 0721 328 653
e-mail: mirea_iulian@yahoo.com



ARENCO GROUP

Alba Iulia, str. Basmului, Nr.18, jud. Alba
C.U.I. RO41214958

1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea proiectului: " ELABORARE PUD SI CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA, ANEXA GOSPODAREASCA, TERASA ACOPERITA, PISCINA, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI "

Initiator: PINTEA EUSTRATIE-GHEORGHE și soția PINTEA OANA-CARMEN

Elaborator proiect: S.C ARHIMAR PROIECT S.R.L,
cu sediul in Municipiul Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, judetul Alba;

Data elaborării: Ianuarie 2026

Obiectul lucrării:

Documentatia s-a realizat la cererea beneficiarului, care, conform certificatului de urbanism nr. 1973 din 11.12.2026, eliberat de Primaria municipiului Alba Iulia, are obligatia de a elabora Plan Urbanistic de Detaliu pentru terenul in studiu.

Obiectul prezentului plan este de a defini, din punct de vedere al reglementarilor urbanistice, cadrul in care se va inscrie construirea unei locuinte unifamiliale, anexa gospodareasca, terasa acoperita, piscina, amenajari exterioare, imprejmuire, racorduri si bransamente la utilitati in municipiul Alba Iulia, Str. Odiseea, nr. 9.

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

2. Incadrare in zona

2.1. Concluzii din documentatiile deja elaborate

Terenul pe care se doreste realizarea investiei este situat în intravilanul localitatii Alba Iulia, pe Strada Odiseea, la nr. 9. Acesta are o forma trapezoidala si este liber de constructii.

Prezenta documentatie propune studierea terenului cu suprafata totală de 1773 mp, situat în mun. Alba Iulia, Str. Odiseea, la nr. 9 si se afla sub incidenta a unei zone functionare:

UTR – L3A - zona cu caracter predominant rezidential (locuinte individuale, servicii si comert de mica amploare) cu cladiri de tip urban, (S)P+1E.

Terenul studiat are categoria actuala de folosinta arabil conform extrasului C.F. nr. 125538, nr. cad. 125538. Accesul la terenul studiat se face din Str. Odiseea, latura est a parcelei.

Obiectul lucrării este elaborarea solutiei urbanistice pentru construirea unei locuinte unifamiliale a unei anexe gospodaresti, terasa acoperita, piscina, imprejmuire, racorduri, bransamente la utilitati, inclusiv sistematizarea terenului ramas liber de constructii cu alei pietonale, alei carosabile si parcaje. Constructiile propuse respecta tipologia de construire specifică zonei. Restul terenului va fi amenajat cu vegetatie de talie mica si medie, recomandat fiind utilizarea speciilor locale de arbori si arbusti, precum si alte amenajari, dotari si servicii impuse de necesitatile investitiei.



SC ARHIMAR PROIECT SRL

loc. Alba Iulia, str. Nazareth IIIit, nr. 59, jud. Alba

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013

telefon: 0721 328 653

e-mail: mirea_iulian@yahoo.com



ARENCO GROUP

Alba Iulia, str. Basmului, Nr.18, jud. Alba

C.U.I. RO41214958

a. Regimul juridic – conform CU

Identificare imobil: Plan de situatie, Plan de incadrare in zona, extras CF. nr. 125538, nr. cad. 125538

Imobil: teren in suprafata măsurata de 1773 mp, situat conform planului de situatie in intravilanul localitatii Alba Iulia;

Drept de proprietate: proprietate privata a persoanelor fizice – PINTEA EUSTRATIE-GHEORGHE și a soției PINTEA OANA-CARMEN;

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

b. Regimul economic – conform CU

Folosinta actuala: arabil, S= 1773 mp.

Destinatia stabilită prin documentatiile de urbanism:

PLAN URBANISTIC ZONAL,

"L3A - zona locuințe individuale" conform P.U.Z. aprobat prin art. 4 al H.C.L. nr. 371/2016

"MODIFICARE PUZ ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE aprobat prin HCL NR. 195/06.2013, ART.8, ALBA IULIA, STR. BASMULUI, ODISEEA si OLIMP"

- in zona adiacenta este PUZ aprobat cu HCL nr 195/2013, art 8, cu zona UTR L1M- zona locuințelor individuale joase de unde s-a preluat si in prezentul PUZ (HCL nr 371 art 4/2016) suprafata minima a parcelei (600 mp de la 1000 mp) si POT max— 30% de la 15% care sunt mai permise decât cele aprobate anterior prin HCL nr 157, art19/2008, zona de caselor de vacanta (zona in care era amplasat imobilul);

Functiunea dominantă a zonei

- Zona cu caracter predominant rezidential (locuinte individuale, servicii si comert de mica amploare).

Functiuni complementare admise zonei:

- Alimentatie publica (restaurant, bar, cofetarie-patiserie);
- Comert (en-detail de produse alimentare si nealimentare);
- Servicii profesionale (birou, oficiu), sociale (asociatie, organizatie), personale (frizerie, coafura), service (electronice);
- Parcaje, garaje;
- Sanatate (farmacie, cabinet medical, laborator medical);
- Educatie si invatamant preșcolară (gradinita, camin);
- Spatii de cazare (motel, pensiune);
- Recreere (club, sala de jocuri);
- Echipamente publice

► Utilizari admise

UTR – L3A

- Sunt permise urmatoarele utilizari: locuinte unifamiliale in regim izolat si cuplat.
- Utilizari permise cu conditii
- Anexe gospodaresti, garaje si alte functiuni compatibile (conf. pct. 1.3.).



SC ARHIMAR PROIECT SRL
loc. Alba Iulia, str. Nazareth IIIit, nr. 59, jud. Alba
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013
telefon: 0721 328 653
e-mail: mirea_iulian@yahoo.com



ARENCO GROUP

Alba Iulia, str. Basmului, Nr.18, jud. Alba
C.U.I. RO41214958

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

c. Regimul tehnic— conform CU

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

AMPLASARE CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Cu urmatoarele conditionari:

- In sensul prezentului Regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

Pe un lot se poate autoriza constructia unei singure locuinte unifamiliale.

- Cladirile vor fi amplasate retrase cu 5.00m fata de aliniamentul la strada care deserveste locuinta.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE DE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Cladirile vor fi amplasate retrase cu 3.00m fata de una din limitele de proprietate laterale respectiv 0.60m fata de cealalta iar fata de limita din spate min. H sau 3.00m.

- Acesta retragere este limitativa in sensul ca nu poate fi depasita catre strada, putandu-se inasa departa de ea spre limita opusa.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACCEASI PARCELA

- Pe un lot se poate autoriza constructia unei singure locuinte unifamiliale.

INALȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Constructiile vor avea o inaltime de maxim 8.00 m la cornisa sau streasina, masurata de pe bordura trotuarului la mijlocul laturii dinspre strada a lotului.

Inaltimea totala a cladirii nu va depasi 14.00m,

Aceste inaltime sunt limitative, putandu-se oricand autoriza si executa cladiri cu inaltime sub aceste cote. Pot fi autorizate constructiile avand frontoane, lucarne ce depasesc inaltimea cornisei cu conditia ca acestea sa nu ocupe mai mult de 1/3 din suprafata acoperisului.

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

CIRCULATII SI ACCESE

Se vor autoriza doar constructiile ce au accesul direct sau prin servitute la drumul public.

Accese carosabile — toate constructiile vor avea prevazute accese carosabile care sa respecte normele tehnice; in interiorul parcelelor se vor prevedea spatiile de parcare necesare, pentru a evita parcare autovehiculelor pe drumurile publice; accesese vor fi directe.

-



SC ARHIMAR PROIECT SRL
loc. Alba Iulia, str. Nazareth IIIit, nr. 59, jud. Alba
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013
telefon: 0721 328 653
e-mail: mirea_iulian@yahoo.com



ARENCO GROUP

Alba Iulia, str. Basmului, Nr.18, jud. Alba
C.U.I. RO41214958

Accese pietonale — se vor prevedea la toate constructiile; se vor prevedea facilitati pentru circulatia persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Autorizarea executarii constructiilor care prin destinatie necesita spatii de parcare se aproba numai daca se asigura pe terenul propriu.

Numarul de locuri de parcare minim necesar este:

- un loc de parcare-garare pentru fiecare locuinta;
- un loc de parcare-garare pentru 25,00 mpm din spatiile destinate publicului pentru spatii cu alta destinatie decat locuintc.
- Suprafetle ocupate la sol de garaje se iau in calcul la stabilirea procentului de ocupare a terenului.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei. - garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;

- cladirile noi se vor integra in caracterul generala al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje;
- toate cladirile vor fi prevazute cu acoperis din materiale durabile;
- se interzice folosirea asbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor si garajelor.

Autorizarea executarii constructiilor care prin conformare, volumetrie si aspect exterior intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Se pot realiza orice constructii si amenajari care se pot racorda la infrastructura edilitara existenta cu capacitate corespunzatoare, extinderea acestora sau altele noi, pentru care exista surse de finantare asigurate de investitori sau care beneficiaza de surse de finantare atrase potrivit legii.

Trebuie sa se respecte zonele de protectie a retelelor care sunt in perimetrul intravilan.

Se recomanda ca sursele, constructiile si instalatiile centrale de alimentare cu apa potabila precum si retele de distributie sa se protejeze prin instituirea zonelor de protectie sanitara cu regim sever si zonelor de restrictie conform reglementarilor in vigoare si se interzic racorduri, comunicatii si legaturi ale retelei de apa potabila si retelei de apa destinate altor scopuri.

Evacuarea apelor uzate menajere se va face la bazine vidanjabile.

Canalele deschise pot fi folosite numai pentru evacuarea apelor meteorice. Aceste canale trebuie intretinute permanent in stare de functionare.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa in urmatoarele conditii:



SC ARHIMAR PROIECT SRL
loc. Alba Iulia, str. Nazareth IIII, nr. 59, jud. Alba
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013
telefon: 0721 328 653
e-mail: mirea_iulian@yahoo.com



ARENCO GROUP

Alba Iulia, str. Basmului, Nr.18, jud. Alba
C.U.I. RO41214958

- la toate constructiile se va realiza o solutie de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectia mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum si prevederile Codului Civil;
- in momentul executarii sistemelor centralizate de alimentare cu apa si canalizare in zona, proprietarul se obliga sa racordeze constructia conform regulilor impuse de Consiliul Local;
- amplasarea fantanilor se va face la cel putin 15,00 m de orice sursa posibila de poluare; Evacuarea apelor uzate menajere se va face la bazine vidanjabile.

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Gradinile din fata si din spatele locuintei vor putea fi plantate cu arbori si pomi fructiferi, care vor trebui sa aiba coroana in intregime in curtea proprietarului. Proprietarul este obligat sa taie crengile ce depasesc limita proprietatii.

ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile vor fi realizate de fiecare proprietar pentru jumătate din lungimea gardurilor comune la buna intelegere cu vecinul. In cazul divergentelor se aplica prevederile Codului Civil.

Împrejmuirea se executa pe terenul propriu, cu stalpii pe terenul propriu si cu scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu. Spre strada imprejmuirile vor avea maxim 0,6 0m inaltime, suprafata opaca si restul pana la maxim 2,00 m suprafete care permit vederea spre curte.

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

- POT max= 30%

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

- CUT max = 0.50 ADC/mp teren.

2.2. Concluzii din documentatiile elaborate anterior

Prevederi ale P.U.G.;

Destinatia imobilului conform PUG aprobat si PUZ aprobat cu HCL 371 / 2016 art. 4:

- UTR – **L3A** - zona cu caracter predominant residential - locuinte individuale, cu cladiri de tip urban, (S)P+1E

Se va tine cont de reglementarile din PUZ aprobat cu HCL 371 din 22.12.2016 cu privire la zona in care se afla situat imobilul.

Planul Urbanistic de Detaliu este necesar pentru trecerea la elaborarea documentatiei tehnice in baza careia beneficiarul urmeaza sa solicite eliberarea autorizatiei de construire. Elaborarea prezentului

Plan Urbanistic de Detaliu presupune o analiza complexa si in perspectiva a problemelor urbanistice ale zonei, avand in vedere prevederile temei de proiectare intocmite cu beneficiarul lucrarii.



SC ARHIMAR PROIECT SRL

loc. Alba Iulia, str. Nazareth IIIit, nr. 59, jud. Alba

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013

telefon: 0721 328 653

e-mail: mirea_iulian@yahoo.com



ARENCO GROUP

Alba Iulia, str. Basmului, Nr.18, jud. Alba

C.U.I. RO41214958

Prin realizarea acestei documentatii de urbanism se urmareste:

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

3. Situatia existenta

3.1. Accesibilitate la caile de comunicatie

Prezenta documentatie propune studierea terenului cu suprafata de 1773 mp, situat în Alba Iulia, jud. Alba, Str. Odiseea, nr. 9. Parcela beneficiaza de un singur acces, respectiv in partea de est din str. Odiseea strada reglementata urbanistic prin PUZ aprobat cu HCL 371 / 2016 art. 4, are un profil de 9.00 m, din care 6.00 m carosabil si doua trotuare de 1.50 m pe ambele parti carosabile.

3.2. Suprafata ocupata, limite si vecinatati

Terenul în suprafata de 1773 mp, are o forma trapezoidala, cu o adancime maxima 48.16 m si cu urmatoarele dimensiuni:

- 36.61 ml – la vest – IE 103542;
- 48.16 ml – la sud – IE 105391;
- 37.03 ml – la est - IE 103662 - Str. Odiseea
- 48.17 ml – la nord – IE 103650;

Investitia propusa consta in construirea unei locuinte unifamiliale, cu regim de inaltime Sp+P+E, Sc = 261.41 mp, a unei anexe gospodaresti cu regim de inaltime P, Sc = 99.18 mp, piscina – Sc = 24.69 mp, imprejmuirea terenului si realizarea bransamentelor la utilitati.

Vecinatatiile terenului studiat

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

- la vest – IE 103542;
- la sud – IE 105391;
- la est - IE 103662 - Str. Odiseea
- la nord – IE 103650;

3.3. Suprafata de teren construita si suprafata de teren liber

Terenul propus are o suprafata de 1773 mp si este liber de constructii.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

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



SC ARHIMAR PROIECT SRL

loc. Alba Iulia, str. Nazareth Iliit, nr. 59, jud. Alba
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013
telefon: 0721 328 653
e-mail: mirea_iulian@yahoo.com



ARENCO GROUP

Alba Iulia, str. Basmului, Nr.18, jud. Alba
C.U.I. RO41214958

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

3.5. Destinatia cladirilor

Se doreste construirea unei locuinte individuale (unifamiliala), a unei anexe gospodaresti, a unei piscine, imprejmuirea terenului si realizarea bransamentelor la utilitati, conform certificatului de urbanism nr. 1879 din 11.12.2025. Suprafetele utile ale incaperilor vor fi dimensionate conform unui proiect de arhitectura avizat si aprobat conform legii.

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

Parcela in suprafata de 1773 mp care face obiectul PUD-ului se afla in proprietatea privata a persoanelor fizice, **PINTEA EUSTRATIE-GHEORGHE, și soția PINTEA OANA-CARMEN** conf. C.F. nr. 125538; top./cad. 125538.

Aceasta se invecineaza cu alte proprietati private pe laturile de nord, sud, vest iar pe latura est se invecineaza cu domeniul public de interes municipal, respectiv cu str. Odiseea.

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

Forma terenului prezentata in planul de situatie, este trapezoidala. Terenul este compus dintr-o parcela inscrisa în cartea funciara cu CF 125538 nr. Cad. 125538, arabil – 1773 mp. Din punct de vedere topografic terenul nu prezinta nici o particularitate. Au fost efectuate masuratori topografice in vederea delimitarii proprietatii atât ca limita cat si pentru determinarea cotelor de nivel necesare lucrarilor de trasare a constructiei propuse.

Clima

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

Geologie și seismicitate

Strat de fundare

Stratul superficial constituite local din argile prăfoase și sau argile nisipoase, cu carbonati (concretiuni marunte si/sau venule), brun roscate, plastic vartoase.

Adâncimea de fundare

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

Capacitatea portanta

In conformitate cu prevederile STAS 3300/2-85 se precizează valoarea presiunii convenționale de bază (specifica pentru lățimi de fundare $B = 1.00$ m si adâncimi de fundare $D=2.00$ m): $P_{conv.} = 300kPa$ - proiectantul structurist urmând a efectua corecțiile (C_b) si (C_d) pentru lățimi de fundare (B) si adâncimi de fundare (D) diferite de 1.00 și, respectiv, 2.00 m - corecții impuse de STAS-ul anterior amintit (anexa B).



SC ARHIMAR PROIECT SRL

loc. Alba Iulia, str. Nazareth IIIit, nr. 59, jud. Alba

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013

telefon: 0721 328 653

e-mail: mirea_iulian@yahoo.com



ARENCO GROUP

Alba Iulia, str. Basmului, Nr.18, jud. Alba

C.U.I. RO41214958

3.8. Accidente de teren(beciuri, hrube si umpluturi) cu precizarea pozitiei acestora

Nu este cazul

3.9. Adancimea apei subterane

Apele subterane

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

În zona amplasamentului apele subterane prezintă un spectru hidrodinamic mai capricios, organizându-se ca acumulări freatice locale, cantonate fiind în masa aluviunilor mai grosiere, specifice umerilor de terasa medie - superioara și/sau în baza deluviilor de panta, la contactul lor cu roca de bază, cvasi-impermeabilă, la adâncimi relativ mari de peste 10-15/00 m.

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

3.10. Parametrii seismici caracteristici zonei

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

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

Tesutul urban dominant este alcătuit dintr-un sistem parcellar structurat, cu parcele de forme neregulate, ocupat preponderent cu funcțiuni de locuire. În ceea ce privește arhitectura, construcțiile din arealul de studiu nu prezintă valoare arhitectural-ambientală. Regimul de înaltime preponderent în zona este de P, P+1, P+1+M pentru locuințe individuale sau cuplate.

3.12. Echiparea edilitară

Alimentarea cu apă - se va realiza prin bransare la rețeaua publică existentă în zona, respectiv din str. Odiseea.

Canalizarea - se va realiza cu bransament la rețeaua de canalizare care se va extinde de pe str. Basmului.

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

Alimentarea cu energie electrică - alimentarea cu energie electrică se va face prin racordarea la rețeaua existentă în proximitatea amplasamentului, respectiv din str. Odiseea.

Alimentarea cu gaze naturale - alimentarea cu gaze naturale se va realiza prin bransare la rețeaua publică de pe Str. Odiseea.

Telecomunicații - se va realiza prin racordare la rețeaua existentă, de pe Str. Odiseea.

4. Reglementari

4.1. Obiective noi solicitate prin tema-program



SC ARHIMAR PROIECT SRL

loc. Alba Iulia, str. Nazareth IIII, nr. 59, jud. Alba

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013

telefon: 0721 328 653

e-mail: mirea_iulian@yahoo.com



ARENCO GROUP

Alba Iulia, str. Basmului, Nr.18, jud. Alba

C.U.I. RO41214958

Lucrarea P.U.D. pentru "CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA, ANEXA GOSPODAREASCA, TERASA ACOPERITA, PISCINA, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI " cu amplasamentul in localitatea Alba Iulia, jud. Alba, str. Odiseea, nr. 9, s-a realizat la cererea beneficiarului **PINTEA EUSTRATIE-GHEORGHE**, care are obligatia prezentarii unei documentatii in faza P.U.D.

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

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

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

4.2. Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor

Prezenta documentatie propune studierea terenului cu suprafata totala de 1773 mp, situat in localitatea Alba Iulia, str. Odiseea, nr. 9, judetul Alba. Accesul in incinta, atat pietonal cat si auto, se realizeaza din str. Odiseea, latura est a parcelei. Amplasamentul propus este liber de constructii, (conform Plansa U.03 Situatie existenta) si se propune realizarea unei locuinte unifamiliale cu terasa acoperita si piscina, a unei anexe gospodaresti, realizarea imprejmuirii si a bransamentelor la retelele edilitare. Restul terenului va fi amenajat cu vegetatie de talie mica, recomandat fiind utilizarea speciilor pentru aliniament sau plante ornamentale de arbori și arbusti, alei pietonale ocazional carosabile, alei carosabile si parcaje, precum si alte amenajari, dotari si servicii impuse de necesitatile investitiei.

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

Distanta propusă fata de limita de proprietate si constructiile de pe loturile vecine _anexa propusa:

- De 3.18 m față de limita de proprietate din sud (Proprietate privata) si 9.63 m fata de anexa propusa;
- De 3.17 m față de limita de proprietate din vest (proprietate privata) si 26.95 m fata de anexa propusa;
- De 22.28 m față de limita de proprietate din nord (proprietate private – teren liber de constructii);
- De 36.04 m față de limita de proprietate din est (domeniu public str. Odiseea);

Distanta propusă fata de limita de proprietate si constructiile de pe loturile vecine _locuinta Unifamiliala:

- De 20.97 m față de limita de proprietate din sud (Proprietate privata) si 22.97 m fata de locuinta;
- De 10.70 m față de limita de proprietate din vest (proprietate privata) si 19.10 m fata de locuinta;
- De 0.62 m față de limita de proprietate din nord (proprietate private – teren liber de constructii);
- De 6.52 m față de limita de proprietate din est (domeniu public str. Odiseea);



SC ARHIMAR PROIECT SRL
loc. Alba Iulia, str. Nazareth IIIit, nr. 59, jud. Alba
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013
telefon: 0721 328 653
e-mail: mirea_iulian@yahoo.com



ARENCO GROUP

Alba Iulia, str. Basmului, Nr.18, jud. Alba
C.U.I. RO41214958

Funcțiunea: Locuinta Unifamiliala si Anexe;
Steren = 1773 m²

UTR L3A

Locuinta:

Regim de inaltime: Sp+P+E

Hmax cornisa = +6.40 m fata de cota CTA,

H coama max = +8.40 m fata de cota CTA

COTA ±0.00 = 328.25

CTA = +327.71 = - 0.54 -> +328.10 = -0.15

CTN = 327.00 -> 328.52

Anexa:

Regim de inaltime: P

Hmax cornisa = +4.00 m fata de CTA

H coama max = +7.00 m fata de CTA

COTA ±0.00 = 328.25

CTA = +327.68 = - 0.57 -> +328.08 = -0.17

CTN = +327.33 -> 328.08

Suprafata construita locuinta Sc = 320,05m², (din care 58.64 m² terasa)

Suprafata defasurata locuinta Sd = 629.02m²; din care:

S Subsol partial = 109.62 m²

S Parter = 260.84 m²

S Etaj = 199.92 m²

S terasa = 58.64 m²

Suprafata construita piscina Sc= 24.69 m²

Suprafata defasurata piscina Sd= 24.69 m²

Suprafata construita Anexa Sc= 99.18 m²

Suprafata defasurata piscina Sd= 99.18 m²

Suprafata construita Total Sc= 443.92 m²

Suprafata defasurata Total Sd= 752.89 m²

POT propus = 25.03%;

CUT propus = 0.424;

Spatii verzi = 1010.17 m²

Alei pavate, accese, parcaje = 319.40 m²

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



SC ARHIMAR PROIECT SRL
loc. Alba Iulia, str. Nazareth IIIit, nr. 59, jud. Alba
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013
telefon: 0721 328 653
e-mail: mirea_iulian@yahoo.com



ARENCO GROUP

Alba Iulia, str. Basmului, Nr.18, jud. Alba
C.U.I. RO41214958

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

4.3. Capacitate, suprafata construita si desfasurata

Constructia propusa a locuintei unifamiliale, va avea o suprafata construita de aproximativ 320,05m², (din care 58.64 m² terasa) si o suprafata desfasurata de aproximativ Sd = 629.02 m²; cu regim de inaltime Sp+P+E.

Anexa gospodareasca propusa, va avea o suprafata construita de aproximativ 99,18 m² si o suprafata desfasurata de aproximativ 99,18 m², cu regim de inaltime P.

Piscina propusa, va avea o suprafata construita de aproximativ 24,69 m² si o suprafata desfasurata de aproximativ 24,69 m².

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

Noile constructii va avea o volumetrie simpla, cu accente discrete in fatade.

Distanta propusă fata de constructiile de pe loturile vecine:

Anexa propusa:

Latura sud distanta va fi de 9.63 m fata de locuinta;

Latura vest distanta va fi de 26.95 m fata de locuinta;

Latura nord - terenul este liber de constructii;

Latura est - domeniu public str. Odiseea;

Locuinta Unifamiliala:

Latura sud distanta va fi de 22.97 m fata de locuinta;

Latura vest distanta va fi de 19.10 m fata de locuinta;

Latura nord - terenul este liber de constructii;

Latura est - domeniu public str. Odiseea;

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

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

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

Constructiile propuse respecta tipologia de construire specifica zonei si arhitectura locala.

4.6. Principii de interventie asupra cladirilor existente

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

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

Accesul auto si pietonal in interiorul incintei, se va face din str. Odiseea.

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



SC ARHIMAR PROIECT SRL
loc. Alba Iulia, str. Nazareth IIII, nr. 59, jud. Alba
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013
telefon: 0721 328 653
e-mail: mirea_iulian@yahoo.com



ARENCO GROUP

Alba Iulia, str. Basmului, Nr.18, jud. Alba
C.U.I. RO41214958

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

Terenul este amplasat in intravilan, intr-o zona mai putin dens populata si nu prezinta caracteristici deosebite sau valoroase in ceea ce priveste cadrul natural. Din punct de vedere topografic terenul nu prezinta nici o particularitate. Prin propunere se va delimita o suprafata de 1010.17 mp de spatii verzi, care sa deserveasca incinta parcelei cu CF 125538 si care vor reprezenta aproximativ 56,40 % din suprafata totala a parcelei .

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

Nu este cazul

4.10. Solutii pentru reabilitare ecologica si dimensionarea poluarii

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

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

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

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

4.11. Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului

Nu este cazul

4.12. Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi

Conform propunerii, parcela va fi ocupata in procent de aproximativ 56.40% de spatii verzi amenajate. Pe aceasta suprafata va fi plantat gazon natural cat si arbori si arbusti, dispusi pe toate suprafesele verzi propuse, care vor participa la ameliorarea climatului zonei.



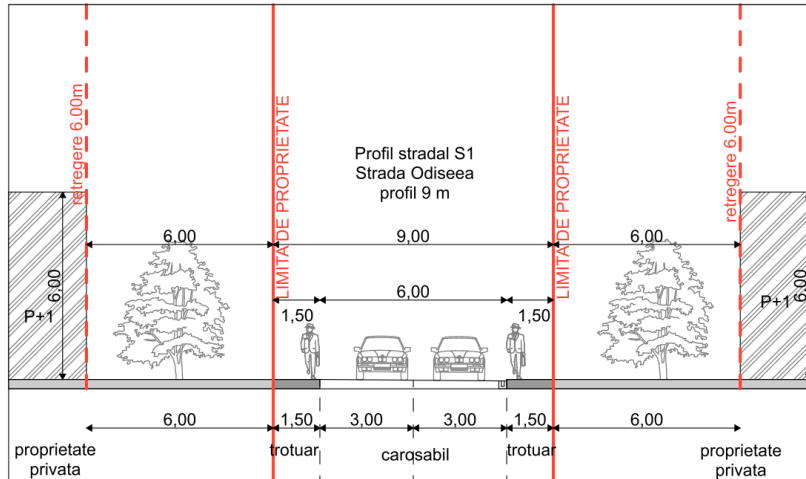
SC ARHIMAR PROIECT SRL
loc. Alba Iulia, str. Nazareth IIII, nr. 59, jud. Alba
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013
telefon: 0721 328 653
e-mail: mirea_iulian@yahoo.com



ARENCO GROUP

Alba Iulia, str. Basmului, Nr.18, jud. Alba
C.U.I. RO41214958

4.13. Profiluri transversale caracteristice



4.14. Lucrări necesare de sistematizare verticala

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

Se prevede un trotuar de garda, din dale de beton si o platforma auto, cu acces din strada Odiseea in partea de est a constructiei.

Cota terenului sistematizat va fi variabila de la -0.54 (327.71) la -0.15 (328.10), fata de ± 0.00 (328.25). Zona de spatiu verde se amenajează peisajer cu plante ornamentale de talie înaltă/medie/mică.

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

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

Constructia propusa va fi retrasa fata de limitele de proprietate astfel:

Anexa propusa:

- De 3.18 m față de limita de proprietate din sud (proprietate privata);
- De 3.17 m față de limita de proprietate din vest (proprietate privata);
- De 22.28 m față de limita de proprietate din nord (proprietate privata);
- De 36.04 m față de limita de proprietate din est (domeniu public str. Odiseea);

Locuinta Unifamiliala:

- De 20.97 m față de limita de proprietate din sud (proprietate privata);
- De 10.70 m față de limita de proprietate din vest (proprietate privata);
- De 0.62 m față de limita de proprietate din nord (proprietate privata);
- De 6.52 m față de limita de proprietate din est (domeniu public str. Odiseea);



SC ARHIMAR PROIECT SRL
loc. Alba Iulia, str. Nazareth IIIIit, nr. 59, jud. Alba
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013
telefon: 0721 328 653
e-mail: mirea_iulian@yahoo.com



ARENCO GROUP

Alba Iulia, str. Basmului, Nr.18, jud. Alba
C.U.I. RO41214958

4.16. Coeficientul de utilizare al terenurilor

Inaltimea constructiilor propuse:

Regimul de inaltime propus:

Anexa propusa - P;

Locuinta Unifamiliala – Sp+P+E

Procentul de ocupare al terenului:

P.O.T. maxim admis L3A = 30%

POT propus = 25.03 %;

Coeficientul de utilizare al terenului:

CUT maxim admis L3A = 0.5

CUT propus = 0.424;

4.17. Bilanț teritorial

Bilanț teritorial conform PUD		
	suprafata (mp)	procent %
Constructii propuse	443.91	25.03
Spatiu verde	1010.17	56.40
Alei auto	37.95	2.14
Alei pietonale	281.43	15.87
Total	1773.00	100



SC ARHIMAR PROIECT SRL
loc. Alba Iulia, str. Nazareth IIIit, nr. 59, jud. Alba
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013
telefon: 0721 328 653
e-mail: mirea_iulian@yahoo.com



ARENCO GROUP

Alba Iulia, str. Basmului, Nr.18, jud. Alba
C.U.I. RO41214958

Funcțiunea: IMOBIL LOCUINTA UNIFAMILIALA SI ANEXE;

Steren = 1773 m²

UTR L3A - 1773 mp

Locuina unifamiliala:

Regim de inaltime: Sp+P+E

Hmax streasina= +6.40 m fata de CTA

H coama max = +8.40 m fata de CTA

COTA ±0.00 = 328.25

CTA = +327.71 = - 0.54 -> +328.10 = -0.15

CTN =327.00->328.52

Anexa gospodareasaca:

Regim de inaltime: P

Hmax streasina= +4.00 m fata de CTA

H coama max = +7.00 m fata de CTA

COTA ±0.00 = 328.25

CTA = +327.68 = - 0.57 -> +328.08 = -0.17

CTN = +327.33 ->328.08

Suprafata construita locuinta Sc= 320,05m²,(din care 58.64 m² terasa)

Suprafata desfasurata locuinta Sd= 629.02 m²; din care:

S Subsol partial = 109.62 m²

S Parter = 260.84 m²

S Etaj = 199.92 m²

S terasa = 58.64 m²

Suprafata construita piscina Sc= 24.69 m²

Suprafata desfasurata piscina Sd= 24.69 m²

Suprafata construita Anexa Sc= 99.18 m²

Suprafata desfasurata Anexa Sd= 99.18 m²

Suprafata construita Total Sc= 443.92 m²

Suprafata desfasurata Total Sd= 752.89 m²

Spatii verzi = 1010,17 m²

Alei pavate, accese, parcaje = 319.40 m²

POT propus = 25.03%;

CUT propus = 0.424;

UTR L3A - Zona locuinte individuale

P.O.Tmax - 30%

C.U.Tmax - 0.5

Rh max - (S)P+1E



SC ARHIMAR PROIECT SRL
loc. Alba Iulia, str. Nazareth IIII, nr. 59, jud. Alba
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013
telefon: 0721 328 653
e-mail: mirea_iulian@yahoo.com



ARENCO GROUP

Alba Iulia, str. Basmului, Nr.18, jud. Alba
C.U.I. RO41214958

4.18. Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri)

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

Canalizarea – se va realiza cu bransament la reseaua de canalizare care se va extinde de pe str. Basmului.

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

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

Alimentarea cu gaze naturale - alimentarea cu gaze naturale se va realiza prin bransare la reseaua publica de pe strada Odiseea.

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

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

5. Concluzii

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

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

Intocmit,
arh. Mirea Iulian