



PLAN URBANISTIC DE DETALIU (Memoriu Tehnic)

NUMAR PROIECT:	1697 / 2025
DENUMIRE PROIECT:	CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA, MODERNIZARE IMPREJMUIRE, SI REALIZARE DRUM DE ACCES
ADRESA:	jud. Alba, loc. Alba Iulia, Str. Petuniei, Nr. 1A, Cod postal: 510114
INITIATOR (BENEFICIAR):	Fulea Ioan si sotia Fulea Dorina - Brandusa
FAZA:	P.U.D.
(ELABORATOR)PROIECTANT:	S.C. BIROUL DE PROIECTARE STRAJAN S.R.L.

COLECTIV DE ELABORARE :

Urbanism:	Arh. Ioan STRAJAN Arh. Vlad STRAJAN Arh. Stag. Virginia Bianca POPA
Arhitectura:	Arh. Vlad STRAJAN Arh. Alex ZGAVAROGEA Arh. Stag. Virginia Bianca POPA Ing. Ana Maria HEBEDEAN
Structuri:	Ing. Dan BOTIZA
Instalatii:	S.C. DELTA DESIGN EXPERIENCE S.R.L.
Coordonator proiect:	Lavinia POTOPEA



BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

PIESE SCRISE

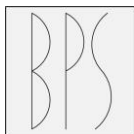
1. FOAIE DE CAPAT SI SEMNATURI
2. BORDEROU DE PIESE SCRISE
3. MEMORIU DE PREZENTARE (GM 009 – 2000)

PIESE DESENATE

1. INCADRARE IN ZONA	SC.1:N/A	U00
2. INCADRARE IN PUG	SC1:200	U01
3. SITUATIA EXISTENTA	SC.1:200	U02
4. REGLEMENTARI URBANISTICE	SC. 1: 200	U03
5. REGLEMNTARI ECHIPARE EDILITARA	SC. 1: 200	U04
6. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA	SC. 1: 200	U05
7. POSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA	SC. 1: 200	U06
8. POSIBILITATI DE MOBILARE- CONSULTAREA POPULATIEI	SC. 1: 200	U07
9. VOLUMETRIE	SC. N/A	U08

Sef proiect:
Arh. Ioan STRAJAN

Elaborat:
Arh. Vlad STRAJAN
Arh. Stag. Virginia Bianca POPA



MEMORIU DE PREZENTARE

Observatie: *Prezentul memoriu de prezentare a fost intocmit conform Continutului Cadru al PUD aferent Ordin GM 009-2000 - „Ghid privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al planului urbanistic de detaliu”.*

CAP. 1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

1.1.1. DENUMIREA OBIECTIVULUI: ELABORARE P.U.D.

CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA, MODERNIZARE
IMPREJMUIRE, SI REALIZARE DRUM DE ACCES

1.1.2. INITIATOR(BENEFICIAR) Fulea Ioan si sotia Fulea Dorina - Brandusa

1.1.3. ELABORATOR(PROIECTANT): BIROUL DE PROIECTARE STRAJAN S.R.L. ALBA IULIA

1.1.4. AMPLASAMENT : jud. Alba, loc. Alba Iulia, Str. Petuniei, Nr. 1A, Cod postal:
510114

1.1.5. DATA ELABORARII: MAR 2026

Proiectul s-a întocmit în baza comenzii beneficiarului, a temei de proiectare, si a actelor doveditoare asupra proprietatii imobilului.

Pe amplasamentul dat se propune:

- Modernizare imprejmuire si accesuri auto si pietonale pe proprietate;
- Construirea unei locuinte unifamiliale situata in randul 2 de constructii aferente strazii Petuniei;
- Realizarea de spatii verzi;
- Racordarea cladirii si a proprietatii la retelele edilitare existente ale orasului;
- Realizarea amenajarilor exterioare propuse prin prezenta documentatie urbanistica

CAP.2. INCADRAREA IN ZONA

2.1. Concluzii din documentații elaborate anterior

Conform PUG Mun. Alba Iulia, Aprobat cu HCL 158/2014,

Terenul este situat în intravilanul municipiului Alba Iulia, în subzona L3A – locuințe individuale.

Indicatori urbanistici: POT max = 40%, CUT max = 1.2.

Accesul se realizează din strada Petuniei, drum local cu profil de 8.00 m.

2.1.1. Amplasamentul obiectivului în cadrul localității, cu prezentarea caracteristicilor zonei/subzonei în care acesta este inclus

Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism:

Terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Alba Iulia, cartier limitrof cartierului Recea, fiind încadrat în subzona funcțională L3A – locuințe individuale

Reglementările urbanistice aferente au fost preluate în cadrul PUG Alba Iulia, elaborat în baza documentației de urbanism nr. 716/2012, aprobat prin HCL nr. 158/2014, cu valabilitate prelungită prin HCL nr. 157/29.04.2024.

Zona este compusa unitar, mobilata cu constructii de locuinte, avand regimul de inaltime preponderant de P+1 niveluri. Modul de amplasare a acestora in proprietate este de natura individuala, fara "pachete" ample de locuinte insiruite. In principal, zona se prezinta ca fiind una linistita, aerisita, destinata exclusiv rezidentialului individual.

Reglementări privind circulațiile:

Accesul la parcela studiată se realizează din străzile Petuniei din str. Seliște, drumuri locale aparținând tramei stradale a cartierului Recea. Conform documentațiilor de urbanism aprobate, acestea au un profil stradal propus de 8,00 m (carosabil și pietonale), destinat circulației locale. În prezent, acestea se prezintă parțial amenajate, având caracter de drumuri pietruite, fără trotuare.

Propunerea profilului stradal aferent strazii Petuniei este : doua sensuri de circulatie rutiera de 3.00 m fiecare , si doua trotuare de cate un metru fiecare ;

Destinația propusă:

Construire locuință unifamilială, realizare acces și împrejmuire – întocmire PUD.

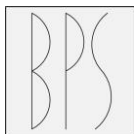
Încadrarea în documentațiile de urbanism și condiționări ale amplasamentului:

Propunerea se realizează în conformitate cu prevederile PUG Alba Iulia și ale regulamentelor urbanistice aferente PUZ, cu respectarea condițiilor impuse de amplasament.

În proximitatea terenului se află o rețea de transport apă, pentru care se va respecta zona de protecție conform avizelor de specialitate, fără afectarea amplasării construcției propuse.

Amplasamentul studiat este situat în afara limitei zonei de protecție a sitului arheologic „Necropola de înhumare și incinerare Podei”, cod LMI AB-I-s-B-00003, fără a se suprapune peste perimetrul acestuia.

Forma terenului - neregulata

**Vecinatati :**

- N-E: - nr. Cad. 123099
- N-V: - nr. Cad. 96912
- S-E: - nr. Cad. 96914 – Str. Petuniei
- S-V: - nr. Cad. 105409
- S-E: - nr. Cad. 102419
- S-E: - nr. Cad. 117686

Distante dintre cladirile propuse si proprietatile vecine :

- N-E: - 2.35 m fata de nr. Cad. 123099
- N-V: - 3.00 m fata de nr. Cad. 96912
- S-E: - 30.32 m fata de nr. Cad. 96914 – Str. Petuniei
- S-V: - 5.00 m fata de nr. Cad. 105409
- S-E: - 5.00 m fata de nr. Cad. 102419
- S-E: - 6.92 m fata de nr. Cad. 117686

2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona vizata :

Studiile de fundamentare efectuate premergator activitatii de proiectare releva terenul ca fiind unul plat, din punct de vedere topografic, cu o usoara declivitate spre Str. Seliste, de cca 12 cm. Din punct de vedere geotehnic, terenul este potrivit pentru fucntiunea propusa (locuinta unifamiliala);

Zona este reglementată urbanistic prin Planul Urbanistic General al municipiului Alba Iulia, elaborat în baza Documentației de urbanism nr. 716/2012, aprobat prin HCL nr. 158/2014, cu valabilitate prelungită prin HCL nr. 157/29.04.2024, precum și prin documentațiile de urbanism de tip PUZ aprobate în zonă, ale căror reglementări au fost integrate în PUG. Având următorii indicatori urbanistici:

- P.O.T. maxim 40%
- CUT maxim = 1,2

2.1.3. Prescripțiile si reglementările din documentatiile de urbanism elaborate / aprobate anterior

Conform documentațiilor de urbanism aprobate și a Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG amplasamentul se află în UTR L3A – locuințe individuale.

Nu au fost efectuate si aprobate alte documentatii de urbanism pe terenul studiat, si de asemenea regulamentul aplicabil pe aceasta parcela este cel general aferent UTR L3A din RLU PUG

Reglementările privind circulațiile publice aferente parcelei studiate sunt stabilite prin documentațiile de urbanism aprobate pentru cartierul Recea, străzile Petuniei și Seliște fiind încadrate ca drumuri locale, cu profil stradal propus de 8,00 m și 10,00 m, destinat circulației de deservire.

Se descrie urbanizarea arealului ca o zona rezidentiala, avand un regim de inaltime scazut , maxim P+1 sau P+M. Suprafetele parcelelor asigura o volumetrizare calitativa a imobilelor, dar si a unei densitati urbane specifica dezvoltarii urbane post decembriste ardelenesti ;

Sunt stabilite retragerile, POT, CUT, înălțimea maximă admisă, obligativitatea realizării bransamentelor, conform prevederilor PUZ aprobat prin HCL nr. 158/2014 și modificat prin HCL nr. 157/29.04.2024, toate prevederile acestor două documentații de urbanism fiind respectate în totalitate. POT maxim = 40 % ; CUT maxim = 1,2

Echiparea cu utilități existente (la mai puțin de 30m): rețea canal, rețea gaz, rețea apă. La solicitarea Autorizație de Construire se va prezenta soluția de racordare/ bransare sau extindere la utilitățile publice (obligatoriu apă, canal).

2.2. Concluzii din documentatiile elaborate concomitent cu P.U.D.

Concomitent cu prezenta documentatie urbanistica, s-au realizat doua studii suplimentare, menite sa fundamenteze solutia urbana propusa. Acestea sunt :

1. Studiu Topografic – SC TOPO CARLA S.R.L. ing. Gheorghe Natrapeiu
2. Studiu Geotehnic – realizat de S.C. Geo Alba Consult S.R.L. – ing. Valentin Pantea
Concluziile celor doua studii, releva faptul ca terenul este plat, orizontal, fara declivitati, cu o buna capacitate portanta, in care realizarea unei constructii (locuinta parter) ca cea propusa prin prezenta documentatie urbanistica, poate fi realizata, fara nici un fel de impediment tehnic.

CAP. 3. SITUATIA EXISTENTA

3.1 Accesibilitatea la caile de comunicatie ;

Parcela studiată beneficiază de acces la o singură cale de comunicație publică, respectiv strada Petuniei (S-E), care în prezent se prezintă sub forma unui drum de pamant, fără îmbrăcăminte asfaltică. Terenul este delimitat pe latura sud-estică de această stradă, iar pe celelalte laturi de proprietăți private, accesul fiind posibil exclusiv din strada Petuniei. Accesul principal pe parcelă va fi realizat din strada Petuniei și va deservi atât circulația auto (pentru două autoturisme), cât și accesul pietonal către intrarea principală în locuință. Totodată, acesta va permite accesul ocazional al utilajelor de întreținere. Împrejmuirea la frontul stradal va fi prevăzută cu poartă auto și poartă pietonală, ambele cu deschidere batantă.

Avand in vedere forma si amplasarea parcelei, accesul catre zona edificabila a terenului se va realiza printr-o alee de legatura , avand o deschidere de 3.50 m (lungimea sub 50 m).

3.2 Suprafata ocupata, limite, vecinatati ;

In prezent pe teren nu exista constructii. Nu sunt constructii pe terenul studiat, iar prezenta documentatie urbanistica, trateaza posibilitatea amplasarii unei constructii principale, in perimetrul proprietate privata a beneficiarilor – Fam. Fulea ;

Limitele terenului sunt bine definite prin măsurători topografice, nefiind identificate suprapuneri ale proprietății private peste sistemul de circulații publice reglementat.

Terenul studiat are o suprafață de 438 mp și nu necesită operațiuni de parcelare sau cedări pentru lărgirea tramei stradale.

Limitele parcelei sunt clare, certificate de Oficiul National de Cadastru si Publicitate Imobiliara, si sunt reprezentate in plansa U.02 _ Situatia Existenta – atasata prezentului memoriu ;

Dupa aprobarea prezentului PUD, beneficiarii vor fi obligati ca pana la depunerea Documentatiei DTAC sa pastreze limitele nemodificate ;

Vecinatatile parcelei sunt de doua categorii : Publice (Strada Petuniei), si Private. Parcela studiata se invecineaza pe toate laturile nordice cu sase vecini – proprietati private, avand functiunea de locuinte unifamiliale si proprietatea publica – Strada Petuniei.

Cladirile vecine sunt realizate dupa revolutie, in ultimii 30 ani. Se prezinta sub forma unor monovolume, izolate, avand exclusiv regim parter. Sistemul constructiv al cladirilor invecinate, este unul clasic, zidarie portanta (ceramica si sau BCA, cu stalpisorii de beton armat si invelitoare ceramica, dispusa pe sarpante de lemn ; Din punct de vedere estetic, cladirile sunt tratate intr-o maniera clasica, cu tencuiala decorativa alba sau alb – galbuie, ferestre termopan si finisaje ceramice, in zonele necesare. Judecand toate cele de mai sus, propunerea beneficiarilor vine in completarea contextului existent, prin mentinerea aceluasi tip de constructie, respectiv casa (locuinta unifamiliala) , parter si etaj, cu invelitoare ceramica avand o volumetrie simpla, onesta, de tipul « form follows function ». Contextualizarea propunerii este una totala, si care va ameliora calitatea spatiului construit din zona.

3.3 Suprafete de teren construite, Suprafete de teren libere

Astăzi, la data elaborării prezentului memoriu, terenul se prezintă liber de construcții, cu excepția împrejmuirilor existente pe limitele parcelei, realizate în cea mai mare parte pe terenul beneficiarilor, fără a afecta domeniul public al Municipiului Alba Iulia.

Împrejmuirea existentă este realizată diferențiat, astfel: pe latura nord-estică este realizată din panouri de plasă metalică montate pe stâlpi metalici; pe latura sud-vestică este realizată din plasă metalică montată pe stâlpi din lemn, cu caracter parțial; iar pe laturile nord-vestică și sud-estică este realizată din panouri prefabricate din beton.

Împrejmuirile au înălțimea de 2,00 m, fără soclu din beton continuu.

Împrejmuirea de pe latura sud-estică este amplasată pe limita de proprietate a parcelei învecinate, neafându-se integral pe terenul beneficiarilor, și va fi menținută în forma existentă. Celelalte împrejmuiiri existente sunt amplasate pe terenul beneficiarilor și vor fi desființate și refăcute, în conformitate cu noua configurație a parcelei rezultate în urma intervenției propuse.

Pe latura sud-estică există o porțiune neîmprejmuită, destinată realizării viitorului acces auto (poartă auto si pietonala), conform soluției propuse prin documentația tehnică.

În rest, terenul se prezintă liber de construcții, plan, fără declivități semnificative.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Zona se caracterizeaza unitar, prin constructii de locuinte avand aproximativ aceleasi suprafete ocupate, date si de parcelarul existent coroborat cu indicatorii urbanistici din zona. Cladiri de locuit in principal, cu mici exceptii pe strazile vecine. Constructii unitare, realizate in perioada ultimilor 30 ani, avand sistem constructiv clasic, arhitectura caracteristica acestei perioade, cu pereti finisati mineral, invelitori ceramice si sau tabla, avand regim de inaltime maximal de P+1,P+M sau P+1+M, bineinteles unele din ele avand si subsol sau demisol.

Integritatea estetica a zonei este una unitara, caracterizata de volume linistite, destul de simple, as zice chiar « asezate » si care creaza un context perfect pentru dezvoltarea locuintei propuse pe parcela studiata.

Din punct de vedere al amplasării volumelor în curte, construcția propusă este retrasă față de limitele de proprietate, fiind izolată pe parcelă, cu respectarea prevederilor Codului Civil și ale reglementărilor urbanistice aplicabile zonei.

Amplasarea clădirii propuse respectă caracterul zonei rezidențiale de locuințe individuale, precum și prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Municipiul Alba Iulia și PUZ aprobat prin HCL nr. 158/2014 și modificat prin HCL nr. 157/29.04.2024.

3.5 Destinația clădirilor ;

Toate construcțiile au funcțiunea de locuințe individuale și unifamiliale. Nu s-au putut identifica în zona studiată alte categorii de construcții sau alte utilizări date clădirilor de locuit.

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

Cu excepția circulațiilor publice (Strazile Seliste și Petuniei) restul proprietăților sunt private. Posibilitatea maximă de ocupare a terenului cu locuințe este de max 40% din teren, conform RLU aprobat ;

Nu sunt modificări ale POT sau CUT în zona pentru funcțiunea de locuire, și se poate identifica o singură categorie de construcții ;

3.7 Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare ;

Extras din Studiul Geotehnic aferent prezentei documentații urbanistice, elaborat de Ing. Geolog Pantea Valentin ;

« Stratificatia pusa in evidenta:

Pentru stabilirea stratificației terenului pe amplasamentul cercetat au fost luate în considerare datele geotehnice furnizate de lucrările de teren executate anterior în zonă pentru proiectarea altor obiective și a unui foraj de control ce au pus în evidență următoarea succesiune de straturi:

- În suprafață - sol vegetal argilos cafeniu cu o grosime de 0,80 m - 0,90 m, parazitat uneori la partea superioară de umpluturi heterogene de grosimi variabile depuse pentru sistematizarea zonei;
- Urmează - argilă prăfoasă cafenie plastic vârtoasă cu carbonați și local nisipuri argiloase cafenii plastic consistente - vârtoase ce se extind până la adâncimea de 4,00 - 6,00 m, sub care apar aluviunile detritice grosiere specifice zonei de terasă;
- În bază pot fi interceptate aluviunile detritice grosiere din zona de terasă superioară, constituite din nisipuri uniforme mijlocii cu elemente de pietriș sub formă de lentile ce fac trecerea în adâncime la aluviunile grosiere de pietriș cu bolovani.

Apa subterana

Prezența apei subterane în zonă, sub formă de pânză captivă în stratele detritice grosiere de bolovani cu pietriș și nisip, poate fi interceptată la adâncimi de 6,50 - 7,00 m, având o direcție generală de curgere de la vest spre est.

În zona de versant, apa subterană cantonată la contactul depozitelor deluviale cu fundamentul de suprafață terțiar, alimentată din apele de infiltrații, poate fi interceptată la adâncimi variabile în funcție de configurația reliefului subteran al fundamentului terțiar, cu debite nesatisfăcătoare.

Rezultatele determinarilor granulometrice

Proprietățile fizico-mecanice ale stratului de fundare interceptat sub talpa fundației, constituit din argilă prăfoasă cafenie plastic vâtoasă cu carbonați, pot fi caracterizate prin următoarele valori ale principalilor parametri fizico-mecanici:

- indicele de plasticitate $I_{pmed} = 27,80$ (indică o plasticitate mare);
- indicele de consistență $I_{cmcd.} = 0,81$ (indică pământuri plastic vâtoase);
- indicele de porozitate $e = 0,74 + 0,84$ (pământuri acceptabile ca terenuri de fundare); $e_{med.} = 0,78$ (indică o porozitate mare);
- unghiul de frecare internă $\varphi = 15^\circ$;
- coeziunea $c = 33$ kPa;
- modulul de deformație $M_o = 6700 + 7700$ kPa; $M_{orned.} = 7200$ kPa;
- coeficientul de tasare specifică $\epsilon_{p2} = 2,8 + 4,6$ cm/m; $\epsilon_{p2 med.} = 3,4$ cm/m (indică pământuri compresibile).

Valorile parametrilor geotehnici pentru proiectare

Presiunea convențională în grupa de bază pentru depozite deluviale constituite din argilă prăfoasă cafenie plastic vâtoasă cu carbonați este de $P_{conv.} = 300$ kPa.

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

În zona, atât pe terenul reglementat, cât și în arealul studiat, nu se găsesc accidente de teren, nu se găsesc construcții aflate într-o stare tehnică proastă. Toate construcțiile zonei, sunt de foarte bună calitate tehnică, realizate în ultimii 30 ani, utilizate, și întreținute la zi .

Toate curțile vecine, cât și curtea studiată sunt plane, fără construcții subterane (* înafara subsolurilor și demisolurilor) construcțiilor vecine ;

3.9 Adancimea apei subterane :

Vezi cap 3.7 – adancimea apei de fundare – capitolul Studiu Geotehnic și concluziile acestuia ;

3.10 Parametrii seismici caracteristici zonei

Conform prevederilor Codului P100-1/2013 privind zonarea teritoriului, perimetrul cercetat se înscrie, din punct de vedere al valorilor de vârf ale accelerației terenului, în zona caracterizată prin $a_g = 0,10$ g și $T_c = 0,7$ sec.

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

Așa cum am menționat și mai sus, zona este caracterizată de construcții de dimensiuni reduse având funcțiunea de locuire, cu unul sau două niveluri supraterane, având regim de înălțime caracteristic caselor unifamiliale 7 – 9 m la cornisa și suprafețe variind între (105 – 300 mp). Din punct de vedere al stării tehnice a construcțiilor acestea sunt de cea mai bună calitate, nu prezintă fisuri, nu sunt elemente degradate atât fizic, moral, dar și estetic . Fondul construit existent pe parcelele vecine este unul foarte

bun ; Cladiri de locuit , realizate din zidarie portanta, termoizolate, finisate cu materiale moderne, fara probleme tehnice sau de plastica arhitecturala .

3.12 Echiparea existenta :

Intraga zona este echipata cu toate retelele edilitare apa potabila, canalizare menajera, retea de alimentare cu energie electrica, retea de distributie a gazelor naturale, internet, iar la o distanta redusa, statie de transport public). Cladirea propusa se va racorda la toate retelele mentionate (apele provenite din ploii) vor fi conduse spre un sistem subteran de inmagazinare a lor (stocare) si va fi utilizata la irigatul proprietatii. Cantitatea de apa suplimentara , dupa umplerea bazinelor de stocaj, va fi directionata spre suprafetele verzi, ample ca suprafata ;

Din punct de vedere al protectiei impotriva descarcarilor electrice, cladirile sunt protejate.

CAP. 4. REGLEMENTARI URBANISTICE

Se propune:

- Realizarea accesului auto si pietonal principal de pe strada Petuniei (pe latura Sud-Estica).
- Realizarea unei constructii avand functiunea de locuinta unifamiliala;
- Realizarea amanejarilor exterioare constructiei;
- Realizarea imprejmuirii

Construcția C1 – Locuinta unifamiliala va avea regimul de înălțime P+1, cu suprafața construită de **108.38 mp** și suprafața desfășurată de **202.06 mp** ;

Realizarea de alei pietonale si auto, din dale din beton vibropresat. Aleile pietonale si auto, vor avea o suprafata de **199.23 mp**, aceasta fiind amplasata intre accesul auto de pe latura Sud-Estica si Constructia – C1.

In cadru parcelei se prevad si **spatii verzi** care vor avea o suprafata de **117.38 mp**.

- Parcajele propuse (1 buc) se afla in interiorul parcelei, la o distanta de 2.43 m, fata de corpul C1.
- Racordarea unitatilor propuse la retelele edilitare existente ale orasului. Echiparea cu utilități existente (la mai puțin de 30m): retea canal, retea gaz, retea apa. La solicitarea Autorizație de Construire se va prezenta soluția de racordare/ branșare sau extindere la utilitățile publice (obligatoriu apă, canal).
- Realizarea de spatii verzi amenajate in interiorul terenului

4.1 Obiective noi solicitate prin tema-program:

Funcționalitatea:

Prin tema program aferenta prezentei documentatii urbanistice, beneficiarii doresc constructia unui singur imobil , suprateran, avand functiunea de locuinta individuala;

Cel de-al doilea element constructiv este reprezentat de imprejmuire , insa aceasta nu face obiectul indicatorilor urbanistici ;

Amplasare:

- Edificarea constructiei supraterrane (locuinta) este prezentata in partea desenate a prezentei documentatii urbanistice ; respectand cumulativ urmatoarele prevederi urbanistice :
- Retragerea constructiei propuse față de limita N-V (CF 96912) este de minim 3,00 m ;
- Retragerea constructiei propuse față de limita laterala S-V (CF 105409 si CF 102419) este de minim 5,00 m ;
- Retragerea constructiei propuse față de limita laterala de N-E, (nr. Cad. 123099) este de 3.00 m pentru fatadele cu ferestre sau minim 0,60 m pentru fatadele fara ferestre;
- Retragerea constructiilor propuse față de limita laterala S-E (CF 117686 si CF 96914) este de minim 3,00 m.

Conformarea:

Constructia se prezinta sub forma unui monovolum, avand dimensiunile maxime in plan de 9.67 m x 11.60 m, un regim de inaltime de P+1 . Inaltimea maxima a constructiei, masurata din cota terenului amenajat (sistematizat) va fi :

C1 (locuință unifamilială) – P+1, cu înălțimea maximă de 8,68 m.

Înălțimea maximă față de CTN este de 8,23 m (0,45 m + 8,23 m = 8,68 m

Cornișă sudică – 6,08 m

Cornișă nordică – 6,13 m

Înălțime maximă construcție (coamă) – 8,68 m

Cota 0.00 se propune la 0.45 m fata de cota curtii amenajate

Construcția va respecta prevederile PUG Municipiul Alba Iulia și normele privind asigurarea însoirii.

POT maxim = 40 % ;

CUT maxim (P) = 0.8

CUT maxim (P+1) sau (P+M) = 1,0

CUT maxim (P+1+M) = 1,2

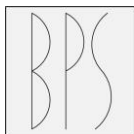
Echiparea cu utilități existente (la mai puțin de 30m): rețea canal, rețea gaz, rețea apă. La solicitarea Autorizație de Construire se va prezenta soluția de racordare/ branșare sau extindere la utilitățile publice (obligatoriu apă, canal).

Accesul auto și pietonal principal se va face de pe strada Petuniei.

În incintă, aleile carosabile și aleile pietonale vor fi din dale de beton vibropresat.

Obiectivul propus spre construire, volumetria, plastica arhitecturală și materialele de construcții folosite urmăresc o încadrare adecvată funcțiunii pe care o va avea.

Realizarea noului obiectiv se va face pe terenul existent ce nu prezintă denivelări semnificative, nefiind necesare lucrări majore de sistematizare pe verticală a terenurilor.

**Accesibilitatea la caile de comunicare propuse :**

Terenul are, în momentul de față, deschidere la strada Petuniei care se afla in partea Sud-Estica a parcelei.

Suprafata ocupata, limite si vecinatati :

Terenul studiat are o suprafată de 438,00 mp și se află în intravilanul municipiului Alba Iulia, cartier Recea.

Zona este reglementată urbanistic prin Planul Urbanistic General al municipiului Alba Iulia, elaborat în baza Documentației de urbanism nr. 716/2012, aprobat prin HCL nr. 158/2014, cu valabilitate prelungită prin HCL nr. 157/29.04.2024, precum și prin Planul Urbanistic Zonal aprobat prin HCL nr. 4592, modificat prin HCL nr. 244/27.09.2010, ale cărui reglementări au fost integrate în PUG.

Conform acestor reglementări, terenul este încadrat în subzona funcțională L3A – subzonă destinată locuințelor individuale.

Acesta are ca vecinatati :

- N-E: - nr. Cad. 123099
- N-V: - nr. Cad. 96912
- S-E: - nr. Cad. 117686
- S-E: - nr. Cad. 96914 – Str. Petuniei
- S-V: - nr. Cad. 105409
- S-V: - nr. Cad. 102419

Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere :

Terenul studiat are o suprafata de 438.00 mp, si se afla in intravilanul Municipiului Alba Iulia, Recea. Terenul este liber de constructii.

DOCUMENTE DE PROPRIETATE	
Extras CF	117687

4.2 Funcionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor

Etapa prezentă stabilește cadrul urbanistic în care se vor poziționa ulterior construcțiile.

Perimetrul constructibil/suprafața edificabilului a fost stabilit/ă în urma respectării tuturor reglementărilor urbanistice în vigoare;

Așadar retragerile cladirilor propuse fata de proprietatile vecine vor fi :

- N-E: - 0.60 m fata de nr. Cad. 123099
- N-V: - 3.00 m fata de nr. Cad. 96912.
- S-E: - 29.89 m fata de nr. Cad. 96914 – Str. Petuniei
- S-V: - 3.00 m fata de nr. Cad. 105409

- S-E: - 3.00 m fata de nr. Cad. 102419

- S-E: - 5.55 m fata de nr. Cad. 117686

Spațiile verzi ocupa 26.79% din suprafața totală a terenului si se propun plantari de arbori si arbusti care sunt menite să ofere atât intimitate, cât să reprezinte și o zonă de buffer pentru clădirile vecine.

Aleile pietonale si auto vor fi din dale din beton vibropresat si vor avea o suprafata de 199.23 mp.

Se propune imprejmuire pe toate laturile, cu gard metalic cu soclu, de inaltimea de 2,00 m. Accesul principal, pietonal (100x200 cm) si cel auto (250x200 cm) se vor face prin intermediul unor porti batante din confectione metalica pe latura Sud-Estica.

4.3. Capacitatea, suprafata desfasurata

SUPRAFATA TOTALA TEREN – 438.00 mp

SUPRAFATA CONSTRUITA C1 – LOCUINTA UNIFAMILIALA – 108.38 mp

SUPRAFATA DESFASURATA C1 – LOCUINTA UNIFAMILIALA – 202.06 mp

SUPRAFATA CONSTRUITA TOTALA– 108.38 mp

SUPRAFATA DESFASURATA TOTALA – 202.06 mp

POT PROPUS 24.74 %

CUT PROPUS 0,46

BILANT TERITORIAL_FAMILIA FULEA TALUZUL SUPERIOR AL CARTIERULUI RECEA-NECROPOLA DE INHUMATIE SI INCINERATIE				
PODEI AB-I-s-B 00003 - ALBA IULIA				
Denumire	Existent		Propus	
	Suprafata (mp)	Pondere%	Suprafata (mp)	Pondere%
Suprafata de teren conform CF				
Proprietatea:Fulea Ioan si sotia Fulea Dorina - Brandusa	438	100	438	100
Constructii (Locuinta)	0	0	108.38	24.74
Spatii Verzi Amenajate	0	0	117.38	26.79
Teren Viran	438	100	0	0
Circulatii Carosabile in interiorul Proprietatii	0	0	199.23	45.49
Circulatii Pietonale in interiorul Proprietatii	0	0	0	0
Platforma Gospodarie	0	0	2	0.46
Total Teren Mineralizat (Inafara Zonelor Verzi Plantate)	0	0	309.61	70.68
Edificabil	0	0	153.99	35.16
Procent de Ocupare P.O.T	0	0	108,38	24.74
Procent de Ocupare C.U.T	0	0	202.06	0.46

4.4. Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi ;

Constructiile vor respecta prevederile din reglementarile PUG si RLU privind functiunea, amplasamentul in parcela, aspect exterior, indicii maximali de ocupare si utilizare teren.

Propunerea volumetrica si estetica a constructiei noi, respecta in totalitate principiile de compozitie plastica aferente zonei. Respecta in totalitate retragerile si indicatorii urbanistici zonali, nu aduce nici o modificare regulilor de compozitie sau amplasare existente ;

Plastica de arhitectura abordata ca principiu principal in compozitia volumului principal, este cea caracteristica cladirilor vecine, avand un regim de inaltime redus, P+1, cu acoperire clasica, sarpanta cu invelitoare ceramica. Amplasarea izolata particulara a constructiilor in cadrul parcelei, asigura posibilitatea deschiderilor vitrate pe toate laturile. Un alt principiu de compozitie utilizat in dezvoltarea prezentului proiect a fost cel legat de punctele cardinale si de insorire, atat ca amplasare, cat si a compozitiei fatadelor impreuna cu acoperisul destinat protectiei si sau a umbririi. Amplasarea zonei de agrement – un alt principiu de compozitie a proiectului, prin amplasarea cat mai « in soare »

4.5 Integrearea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente:

Clădirea propusă C1 va respecta și va ține cont de reglementările urbanistice locale, atat din punct de vedere juridic , cat si cel al plasticii de arhitectura aferenta zonei, momentului istoric. Se prezinta sub forma unui monovolum avand doua registre de etaje supraterane

Din punct de vedere al integrării construcției propuse în zona studiată, aceasta va respecta caracterul funcțional al zonei rezidențiale, fiind încadrată în categoria locuințelor individuale.

Regimul de înălțime propus este de maximum două niveluri supraterane (P+1 sau P+M), în concordanță cu reglementările urbanistice aplicabile zonei L3A, cu respectarea încadrării în limitele maxime admise prin PUG Municipiul Alba Iulia și PUZ .

Din punct de vedere al materialelor și al finisajelor, acestea sunt specifice tipologiei de locuire individuală din zonă, fiind propuse tencuieli decorative pentru fațade, tâmplărie PVC, învelitoare din țiglă ceramică și elemente de protecție/umbrire din lemn/pvc/metalice, acolo unde este necesar.

Construcția propusă se integrează în ansamblul zonei atât din punct de vedere funcțional, cât și volumetric și estetic, respectând scara, proporțiile și caracterul arhitectural al fondului construit existent.

4.6. Principii de interventie asupra constructiilor existente:

Nu este cazul.

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

Atat accesurile pietonale cat si cel auto se vor face prin racordarea la drumurile existente.

Accesul in incinta se va realiza :

- din Strada Petuniei

Accesul principal auto si pietonal, se va face din Str. Petuniei, prin intermediul unei alei carosabile / pietonale, avand o latime de 3.50 m , si o lungime de 24.27 m;

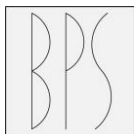
In cadrul curtii (amenajarilor exterioare) s-au propus alei pietonale, din pavaj tip dala, cu latimi cuprinse intre 0,80 (trotuar de garda) si 3.50 m (in zona accesului principal).

Se va propune 1 loc de parcare pentru autoturisme, in interiorul parcelei.

Accesul si iesirea din incinta se vor efectua controlat :

- pe poarta batanta pentru accesul auto principal, echipata cu brate de deschidere automate;
- pe poarta batanta pentru accesul pietonal principal, dotata cu interfon si control acces ;

In incinta va fi propusa si o platforma gospodareasca, pentru colectarea deseurilor, pozitionata /



amplasata pe latura nord estica , avand o distanta de min 3.00 m fata de cladirea principala de locuit;
Platforma va fi deschisa pe toate laturile si neacoperita;

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

Cadrul natural va fi valorificat prin amenajarea spatiilor verzi existente si tratarea speciala din punct de vedere peisagistic a spațiilor adiacente împrejuririi. Pe terenul proprietate privata – se va folosi gazon, arbori coniferi si arbusti ornamentali.

Zonele ce dobandesc o amenajare peisagistica speciala contribuie la cresterea valorii estetice a arealului studiat.

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

Nu este cazul.

4.10. Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarii poluarii (dupa caz)

Se vor asigura spatii verzi in concordanta cu functiunea si modul de ocupare al terenului.

Toate apele pluviale vor fi conduse spre zonele verzi, diminuandu-se astfel efectul de seceta.

Obiectivele propuse nu sunt generatoare de noxe si nu aduc niciun prejudiciu mediului.

4.11. Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului

Nu este cazul.

4.12. Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi

Spatiile verzi ce sunt incluse in suprafata parcelei studiate, se vor reabilita si amenaja integral, iar unele dintre acestea vor fi tratate special din punct de vedere peisagistic – se va folosi gazon, arbori coniferi, arbusti ornamentali (conform planșa U06_Posibilitati de mobilare urbanistica).

Dupa terminarea lucrarilor de santier terenul liber se va aduce la calitatea initiala de sol fertil prin transportarea deseurilor de santier la o zona de depozitare autorizata si imprastierea pe zona verde a stratului de sol fertil decapat si pastrat in timpul executiei.

Deseurile se vor colecta si se vor gestiona conform normelor sanitare pentru protectia mediului.

Acestea vor fi transportate pe baza de contract de către firmele prestatoare de servicii în domeniu.

4.13. Profiluri transversale caracteristice

Profilul stradal al străzii Petuniei este de 8,00 m, asigurând circulația locală. (doua benzi rutiere a cate 3.00 m fiecare si doua trotuare de cate 1.00 m fiecare)

Atat accesurile pietonale cat si cel auto se vor face prin racordarea la drumurile existente.

Accesul in incinta se va realiza :

- din Strada Petuniei prin intermediul unui acces cu rol dublu –auto si pietonal ; Portile de acces vor avea deschiderea de 3.50 pentru cea destinata autoturismelor si cea pietonala inclusa in cea rutiera avand panou mobil de 1.00, batant . Panoul sudic al portii rutiere , va contine poarta pietonala. Poarta auto si pietonala va fi realizata din doua module batante la interior, electrice cu posibilitate de actionare de la distanta, pietonala va fi prevazuta cu interfon ;

Accesul principal auto si pietonal, se va face din Str. Petuniei. Nu exista alte cai provizorii de acces pe proprietate.

In cadrul amenajarilor exterioare constructiei, s-au propus alei pietonale, din pavaj tip dala, cu latimi cuprinse intre 0,80 (trotuar de garda) si 3.50 m (in zona accesului principal).

4.14. Lucrari necesare de sistematizare verticala

Nu sunt necesare lucrari semnificative pentru nivelarea terenului.

Se vor asigura pante pentru scurgerea apelor pluviale către zonele verzi și sistemele de colectare.

Se pastreaza suprafata de teren cat mai aproape de calitatea naturala, urmand ca pentru respectarea normelor si prevederilor in vigoare sa fie realizate toate lucrarile de sistematizare verticala cu aplicabilitate locala.

Pamantul rezultat din sapaturi va fi imprastiat pe restul suprafetei de teren pentru egalizare. Iar surplusul de pamant ce nu va putea fi nici imprastiat, va fi evacuat si depozitat in locuri special amenajate.

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

Retragerile cladirilor propuse fata de proprietatile vecine vor fi :

- N-E: - 2.35 m fata de nr. Cad. 123099
- N-V: - 3.00 m fata de nr. Cad. 96912
- S-E: - 30.32 m fata de nr. Cad. 96914 – Str. Petuniei
- S-V: - 5.00 m fata de nr. Cad. 105409
- S-E: - 5.00 m fata de nr. Cad. 102419
- S-E: - 6.92 m fata de nr. Cad. 117686

Corp C1 – Locuinta unifamiliala

Regim de inaltime maxim P+1

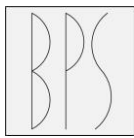
Inaltimea maxima - +8.68 m fata de cota 0.00 (inaltimea maxima este masurata la coama constructiei C1 – propusa)

Cota +_ 0.00 a constructiilor se stabileste de la 45 cm deasupra terenului sistematizat; (Conform U.06 Posibilitati de mobilare urbanistica)

Spațiile verzi ocupa 26.79% din suprafața totală a terenului si se propun plantari de arbori si arbusti care sunt menite să ofere atât intimitate, cât să reprezinte și o zonă de buffer pentru clădirile vecine.

Aleile pietonale si auto vor fi din dale din beton vibropresat. Aleile pietonale si auto vor avea o suprafata de 199.23 mp.

Se propune imprejmuire pe toate laturile, cu gard metalic cu soclu, de inaltimea de 2.00 m. Accesul principal, pietonal si cel auto se vor face prin intermediul unor porti batante cu confectione metalica pe latura Sud-Estica.



POT propus = 24.74%

4.16. Coeficientul de utilizare a terenurilor

CUT propus = 0.46

4.17. Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri)

Echiparea cu utilități existente (la mai puțin de 30m): rețea canal, rețea gaz, rețea apă. La solicitarea Autorizație de Construire se va prezenta soluția de racordare/ branșare sau extindere la utilitățile publice (obligatoriu apă, canal).

Alimentarea cu energie electrică, apă, gaze naturale, telefonie, canalizarea se face prin bransarea la rețelele existente și apropiate din zonă.

Se va asigura racordarea construcțiilor la rețeaua publică de alimentare cu apă potabilă a județului (SC. Apa CTTA S.A.). Alimentarea cu apă rece se va realiza din rețeaua de apă existentă în zonă, prin execuția unui branșament.

Se va asigura racordarea construcțiilor la rețeaua publică de canalizare menajeră a județului (SC. Apa CTTA S.A.). Se va realiza racordul la rețeaua de canalizare existentă.

Se va asigura racordarea construcțiilor la rețeaua publică de energie electrică a județului (SDEE Distribuție).

Alimentarea cu agent termic se realizează din centrala proprie, prin racordarea construcțiilor la rețeaua publică de gaze naturale a județului (S.C. DEL GAZ GRID S.R.L.).

Colectarea deșeurilor menajere se face în containere sau pubele, amplasate în cadrul parcelei studiate, prin contract cu o firmă de specialitate.

Construcțiile propuse se vor bransa la rețelele existente sau extinse pe cheltuiala investitorului, conform avizelor beneficiarilor de rețele. Remedierea eventualelor degradări ale rețelelor stradale datorate execuției se vor suporta de către investitor.

4.18. Bilant teritorial, in limita amplasamentului studiat (existent si propus)

BILANT TERITORIAL_FAMILIA FULEA TALUZUL SUPERIOR AL CARTIERULUI RECEA-NECROPOLA DE INHUMATIE SI INCINERATIE				
PODEI AB-I-s-B 00003 - ALBA IULIA				
Denumire	Existent		Propus	
	Suprafata (mp)	Pondere%	Suprafata (mp)	Pondere%
Suprafata de teren conform CF				
Proprietatea:Fulea Ioan si sotia Fulea Dorina - Brandusa	438	100	438	100
Constructii (Locuinta)	0	0	108.38	24.74
Spatii Verzi Amenajate	0	0	117.38	26.79
Teren Viran	438	100	0	0
Circulatii Carosabile in interiorul Proprietatii	0	0	199.23	45.49
Circulatii Pietonale in interiorul Proprietatii	0	0	0	0
Platforma Gospodarire	0	0	2	0.46
Total Teren Mineralizat (Inafara Zonelor Verzi Plantate)	0	0	309.61	70.68
Edificabil	0	0	153.99	35.16
Procent de Ocupare P.O.T	0	0	108,38	24.74
Procent de Ocupare C.U.T	0	0	202.06	0.46

Cap. 5. CONCLUZII

5.1. Consecințele realizării obiectivelor propuse

Realizarea investiției propuse – locuință unifamilială – va conduce la valorificarea unui teren liber situat în intravilanul municipiului Alba Iulia, în concordanță cu reglementările urbanistice în vigoare.

Intervenția propusă nu generează disfuncționalități la nivelul zonei, fiind compatibilă cu funcțiunea dominantă de locuire individuală. De asemenea, nu produce impact negativ asupra mediului, circulației sau vecinătăților.

Prin realizarea obiectivului se contribuie la:

- completarea coerentă a țesutului urban existent;
- creșterea calității locuirii în zonă;
- utilizarea eficientă a terenului intravilan.

5.2. Măsuri ce decurg în continuarea P.U.D.-ului

Pentru implementarea investiției sunt necesare următoarele etape:

- elaborarea documentației tehnice pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC);
- obținerea tuturor avizelor și acordurilor prevăzute prin certificatul de urbanism;
- realizarea proiectului de bransare la rețelele edilitare existente (minim apa canalizare) – aviz administrator drum
- obtinere AC
- relizarea organizarii executiei;
- executia lucrarilor de construire/ amenajare exterioara;
- realizarea lucrarilor de bransare la retelele edilitare existente;
- receptia lucrarilor de construire;
- desfiintarea organizarii executiei;

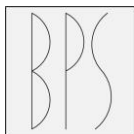
Execuția lucrărilor se va realiza cu respectarea prevederilor legale în vigoare și a reglementărilor urbanistice aprobate prin prezenta documentație.

5.3. Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției)

Din punctul de vedere al elaboratorului, soluția propusă este oportună și justificată din punct de vedere urbanistic, fiind în concordanță cu prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Alba Iulia cu documentațiile de urbanism aprobate pentru zona, și cel mai important, soluția arhitecturală propusă respectă și vine în completarea plasticii de arhitectura locală; Propunerea respectă indicatorii urbanistici, regimul de înălțime și condițiile de amplasare, asigurând o integrare adecvată în contextul construit existent.

Se apreciază că soluția propusă răspunde cerințelor beneficiarului și contribuie la dezvoltarea coerentă a zonei rezidențiale.

- prezentul PUD releva compatibilitatea funcțiunii propuse cu zona, în relație cu parcelele vecine ;



- Respecta indicatorii urbanistici ai zonei
 - POT = 24.74 %
 - CUT = 0.46
- Regimul de înălțime pentru unitatile propuse va fi:
 - C1 (locuință unifamilială) – P+1, cu înălțimea maximă de 8,68 m.Înălțimea maximă față de CTN este de 8,23 m (0,45 m + 8,23 m = 8,68 m)

Cornișă sudică – 6,08 m

Cornișă nordică – 6,13 m

Înălțime maximă construcție (coamă) – 8,68 m

Cota $\pm 0,00$ se propune la +0,45 m față de cota terenului natural / curții amenajate. **REGIMUL DE CONSTRUIRE** - condițiile de construire și amplasare se vor stabili conform planului urbanistic de detaliu, a cerințelor din certificatul de urbanism, cu respectarea condițiilor din avize.

AUTORIZAREA executării construcției se va face cu avizul organelor administrației locale.

Observatie: *Prezentul memoriu de prezentare a fost întocmit conform Continutului Cadru al PUD aferent Ordin GM 009-2000 - „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al planului urbanistic de detaliu”.*

Sef proiect:
Arh. Ioan Strajan

Intocmit
Arh. Vlad Strajan
Arh. Stag. Virginia Bianca Popa