

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

PROIECT:	ELABORARE DTAD PENTRU DESFIINTARE CORP C1, C2 SI ELABORARE DTAC PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE IN BAZA UNUI PUD CONFORM REGULAMENTULUI LOCAL APROBAT CU HCL 451/2021, BRANSAMENIE LA UTILITATI SI IMPREJMUIRE PARTIALA
ADRESA:	JUD. ALBA, MUN. ALBA IULIA, STR. STEFAN CEL MARE, NR. 13
BENEFICIAR:	CREATIVE CENTRAL RESIDENCE S.R.L., prin CRAIU LUCIAN ANDREI
NUMAR PROIECT:	JOY.121 / 2025
FAZA PROIECT:	P.U.D.
PROIECTANT GENERAL:	S.C. JOY.ARHITECTURA S.R.L.



COLECTIV DE ELABORARE:

arh. Iulian MIREA

arh. Mihai JOLDES

arh. Raluca BUTA

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE**PIESE SCRISE**

1. FOAIE DE CAPAT SI SEMNATURI
2. BORDEROU DE PIESE SCRISE
3. MEMORIU JUSTIFICATIV

PIESE DESENATE

TITLU PLANSA	NR. PLANSA	SCARA
PLAN DE INCADRARE	U.1	1:2000
SITUATIA EXISTENTA	U.2	1:500
REGLEMENTARI URBANISTICE	U.3	1:500
REGLEMENTARI EDILITARE	U.4	1:500
OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA	U.5	1:500
MOBILARE URBANISTICA	U.6	1:200
PROFILE STRADALE – STR. TOPORASILOR	U.7	1:200
PROFILE STRADALE – STR. SETFAN CEL MARE	U.8	1:200
DESFASURATE STRADALE	U.9	1:250
SIMULARI PROPUNERE	U.10, U.11	-
PLAN SUBSOL	U.12	1:100

Întocmit:

arh. Raluca BUTA

MEMORIU JUSTIFICATIV

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

CAP. 1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

DENUMIREA PROIECTULUI:

ELABORARE DTAD PENTRU DESFIINTARE CORP C1, C2 SI ELABORARE DTAC PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE IN BAZA UNUI PUD CONFORM REGULAMENTULUI LOCAL APROBAT CU HCL 451/2021, BRANSAMENIE LA UTILITATI SI IMPREJMUIRE PARTIALA

BENEFICIAR: *CREATIVE CENTRAL RESIDENCE S.R.L., prin CRAIU LUCIAN ANDREI*

PROIECTANT: S.C. JOY.ARHITECTURA S.R.L.

AMPLASAMENT: JUD. ALBA, MUN. ALBA IULIA, STR. STEFAN CEL MARE, NR. 13

DATA ELABORARII: OCT 2025

1.2. Obiectul lucrării

Proiectul s-a întocmit în baza comenzii beneficiarului, a temei de proiectare, a CERTIFICATULUI DE URBANISM nr. 1580 din 17.10.2025 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI ALBA IULIA și a actelor doveditoare asupra proprietății imobilului.

Pe amplasamentul dat se propune construirea unei locuințe colective cu 19 unități de locuit, având regimul de înălțime S+P+4E.

CAP.2. INCADRAREA IN ZONA

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate:

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

Intravilan municipiul Alba Iulia, zona Cetate.

Terenul studiat este o parcelă pe colț, la strada Toporașilor și strada Stefan cel Mare. Categoria de folosință este de: curți construcții (529 mp)+ arabil (289 mp), având suprafața totală de 818 mp. Pe teren se afla o locuință unifamilială C1, cu regimul de înălțime Sp+P, Sc = 118.3 mp, Sd = 125.3 mp, edificată în anul 1960, și o anexă C2, magazie cu regimul de înălțime P și Sc = Sd = 47.1 mp, ce se propun spre desființare.

Se vor respecta prevederile urbanistice din zonă referitoare la amplasarea construcției în proprietate.

Accesul auto se va realiza din Strada Toporașilor, iar accesul pietonal atât din strada Stefan cel Mare, cât și din Strada Toporașilor.

Destinația conform PUG : **UTR L2 – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII CU P+4-5 NIVELURI VECINATATI :**

SUD: instituție educațională publică (grădiniță), str. Stefan cel Mare, nr.11, CF 75745

NORD: domeniu public: strada Toporașilor, CF 108338

EST: proprietate privată, strada Toporașilor, nr.7, CF nr. 114618

VEST: domeniu public: strada Stefan cel Mare, CF 108298

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

Nu este cazul.

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

Destinația conform PUG : UTR = **UTR L2 – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII CU P+4-5 NIVELURI**

POT maxim = 40%

CUT maxim pentru înălțimi P+4-5 = 2,1 mp

H max admis = P+4-5

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

Concomitent cu elaborarea documentației PUD pentru obiectivul descris nu sunt elaborate alte documentații de urbanism in zona, motiv pentru care nu sunt necesare corelări.

CAP. 3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

3.1 Accesibilitatea la căile de comunicație :

Accesul auto se va realiza din Strada Toporașilor, strada cu profil de 14,53 m.

S-a efectuat o ridicare topografică pentru delimitarea terenului.

3.2 Suprafața ocupată, limite si vecinătăți :

Terenul studiat este in suprafața de 818 mp, având ca vecinătăți :

SUD: instituție educațională publică (grădiniță), strada Stefan cel Mare, nr.11, CF 75745

NORD: domeniu public: strada Toporașilor, CF 108338

EST: proprietate privată, strada Toporașilor, nr.7, CF nr. 114618

VEST: domeniu public: strada Stefan cel Mare, CF 108298

3.3. Suprafețe de teren construite si suprafețe de teren libere :

Pe terenul studiat se afla o locuință unifamilială C1, cu regimul de înălțime Sp+P, Sc = 118.3 mp, Sd = 125.3 mp, edificată in anul 1960, si o anexa C2, magazie cu regimul de înălțime P si Sc = Sd = 47.1 mp, ce se propun spre desființare.

BILANT TERITORIAL	EXISTENT MP	%
S TEREN	818.00	100
CONSTRUCTII	165.40	20.22
CIRCULATII CAROSABILE	75.00	9.17
CIRCULATII PIETONALE	0.00	0.00
SPATIU VERDE AMENAJAT	577.60	70.61

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Este predominant o zonă de locuințe colective cu regim de înălțime mediu (P+4), dar și cu locuințe izolate (P, P+M, P+1). Locuințele colective sunt în stare bună, fiind reafățizate recent.

3.5 Destinația admisă a clădirilor propuse în zona:**UTILIZARI ADMISE:**

- locuințe colective
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare
- amenajări aferente echipării tehnico-edilitare
- amenajări aferente locuințelor : cai de acces carosabile și pietonale, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

- se admit echipamente publice la parterul blocurilor de locuit cu următoarele condiții:
- serviciile profesionale și cabinetele medicale vor avea acces separat de cel al locatarilor;
- activitatea spațiilor comerciale nu va perturba locuințele
- în construcțiile noi, creșele și grădinițele vor avea acces separat de cel al locatarilor și vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de 100 mp
- se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică, numai la străzile și aleile principale și numai în limita unei raze de servire de 250 m.

3.6 Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate

În zona: Predominant proprietate particulară a persoanelor fizice.

Imobilul aflat în studiu este în proprietate privată a persoanelor fizice: CREATIVE CENTRAL RESIDENCE SRL, conf. Extras CF : 86042.

S TEREN: 818 mp.

3.7 Concluziile studiului geotehnic

Având în vedere stratificația generală a terenului, proprietățile fizico-mecanice ale pământurilor, ținând seama de sistemul constructiv al obiectivului proiectat și de celelalte date puse la dispoziție de proiectantul general, de prevederile Normativ NP 112–2014 recomandăm următoarele:

CONDIȚII DE FUNDARE

- strat de fundare:
 - argile nisipoase cafenii plastic consistent – vârtoase parțial nisip argilos cafeniu plastic consistent cu carbonați;
- adâncimea minimă de fundare: (fundare directă)

$D_{fmin} = -1,30 - 1,40\text{m}$ de la cota terenului natural actual, ce asigură adâncimea minimă de îngheț conform STAS 6054/84 și o încăstrare minimă de 0,20m în terenul de fundare recomandat. (pentru zona fără subsol)
- presiunea convențională calculată în conformitate cu prevederile Normativ NP 112/2014, anexa D, pentru fundații cu lățimea tălpii $B = 1,00\text{m}$ și adâncimea de fundare $D_f = -2,00\text{m}$ de la nivelul terenului natural
 - argile nisipoase cafenii plastic consistent - vârtoase

P conv. (de bază) = 290kPa

Pentru alte lățimi ale tălpii sau alte adâncimi de fundare, presiunea convențională va fi corectată în conformitate cu anexa D, punctele D.2.1 și D.2.2.

În afara recomandărilor anterioare, la proiectare și execuție se va mai ține seama și de următoarele:

- În vederea stabilirii exigențelor proiectării geotehnice conform Normativului NP 074/2022 construcția propusă se încadrează astfel:

Condiții de teren	Terenuri bune	Punctaj: 2 puncte
Apa subterană	Fără epuizmente	Punctaj: 1 puncte
Clasificarea construcției după categoria de importanță	Normală	Punctaj: 3 puncte
Vecinătăți	Fără riscuri	Punctaj: 1 puncte
Seismicitatea	Ag = 0,10g	Punctaj: 1 puncte
Punctaj total: 8 puncte		

Categoria geotehnică 1 include lucrările pentru care este posibil să se admită că exigențele fundamentale vor fi satisfăcute folosind experiența dobândită și investigațiile tehnice calitative și pentru care riscurile pentru bunuri și persoane sunt neglijabile.

Nr. crt.	Risc geotehnic		Categoria geotehnică
		Limite punctaj	
1	Inexistent	6 ... 9	1
2	Moderat	10 ... 14	2
3	Major	15 .. 21	3

- Orice nepotrivire s-ar constata în timpul execuției privind stratificația terenului, la atingerea cotei de fundare va fi adusă la cunoștința geologului pentru analizare și avizare în consecință.
- Cu ocazia executării săpăturilor pentru fundații și anume imediat înainte de turnarea betoanelor se vor chema la fața locului geologul și proiectantul de rezistență pentru verificarea terenului de fundare și avizarea turnării betoanelor. (fază determinată)
- Prezența geologului în șantier pentru lucrări la infrastructură în mod etapizat se va face în baza unui contract de asistență geotehnică încheiat cu beneficiarul sau constructorul.
- Prezentul studiu geotehnic furnizează datele geotehnice proiectantului general numai pentru obiectivul menționat mai sus. Prezența documentației nu poate fi reprodusă, sau adaptată integral sau parțial pentru proiectarea altor obiective adiacente.

3.8 Accidente de teren

Nu este cazul.

3.9. Adâncimea apei subterane

Prezența apei subterane în zonele studiate sub formă de pânză freatică cu nivel liber poate fi interceptată în aluviunile detritice grosiere din zona de terasă superioară la adâncimea de 5,20 - 6,00m în funcție de regimul pluviometric local și de configurația reliefului subteran al fundamentului terțiar. (marne cenușii și nisipuri gresificate).

3.10 Parametrii seismici caracteristici zonei

Conform Normativ P100 – 1/2013, coeficient $a_g=0.10g$, $T_c = 0,7$ sec.

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

Fondul construit (locuințe colective și individuale) existent cuprinde clădiri având regim de înălțime P, P+M, P+1, P+4, construcții așezate preponderent neretrase față de aliniament.

Structura acestora este realizată din zidărie portantă, prezentând-se într-o stare generală bună.

3.12 Echiparea existentă

Amplasamentul beneficiază de branșamente la utilitățile de care dispune strada:

- rețea energie electrică;
- rețea de apă și canalizare;
- rețea gaze naturale;

CAP. 4. REGLEMENTARI URBANISTICE**4.1 Obiective noi solicitate prin tema-program :**

SE PROPUNE: Construirea unei locuințe colective cu 19 unități de locuit (apartamente), cu acces comun. Regimul de înălțime va fi S+P+4.

Prezentul PUD este condiționat de respectarea integrală a indicatorilor urbanistici și celorlalte reglementări ale zonei: POT, CUT, regim de înălțime, retrageri, volum construit, spații verzi, spații de parcare.

Accesul auto se va realiza din Strada Toporașilor, iar accesul pietonal din strada Stefan cel Mare, cat si din Strada Toporașilor.

IMOBIL PROPOS

Numar niveluri: P+4E

Hmax atic =+ 14,50m fata de CTN, CTS

Amprenta la sol a imobilului propus este 327.20 mp.

Suprafața construită desfășurată este de aproximativ 1585.70 mp.

POT propus = 40.00 %

(POT maxim admis = 40%)

La parterul clădirii propuse se propun funcțiuni aferente funcțiunii de locuire (spațiu comercial), asigurând-se un procent minim de 10% dotări interioare din suprafața construită desfășurată (aproximativ 20%). Astfel pentru construirea locuinței colective cu dotări aferente, **P.O.T. maxim** va fi de **40%**.

CUT propus = 1.94

(CUT maxim P+4-5 admis = 2,1)

In incinta se mai **propun:**

- un total de 26 locuri de parcare, respectiv 9 locuri in incinta printr-un sistem de parcări suprapuse, iar restul de 17 locuri la subsol
- distribuția locurilor de parcare: 19 de locuri pentru 19 apartamente sub suprafața utilă de 66mp, 2 locuri pentru vizitatori și 2 locuri pentru spațiul comercial. La aceste 23 de locuri de parcare se adaugă 3 locuri pentru o eventuala extindere a locuinței colective la S+P+5E, in baza unui PUZ.
- rampa carosabilă de 4m lățime, pentru acces la parcare la subsol;
- alee carosabilă de 6m pentru acces la parcare de la sol și de la subsol;
- loc de joacă amenajat;
- spațiu verde amenajat cu arbori și arbuști;
- platformă subterană cu containere pentru colectare selectivă deșeuri.

4.2 Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

CONFORM P.U.G. MUN. ALBA IULIA

UTR pentru zona studiată: **UTR L2 – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII CU P+4-5 NIVELURI**

Funcțional obiectivul propus se încadrează în prevederile PUG aprobat cu HCL 158/ 2014, menționând-se utilizările permise, respectiv:

- locuință colectivă
- regim de înălțime S+P+4
- POT max. Adm. = 40%
- CUT max Adm. = 2,1

Noua clădire se va retrage de la limitele laterale cu minim jumătate din înălțimea la cornișă.

Terenul studiat este în suprafața de 818 mp și are ca vecinătăți:

SUD: instituție educațională publică (grădiniță), strada Stefan cel Mare, nr.11, CF 75745

NORD: domeniu public: strada Toporașilor, CF 108338

EST: proprietate privată, nr.7, strada Toporașilor, CF nr. 114618

VEST: domeniu public: strada Stefan cel Mare, CF 108298

Distanțele minime ale construcției propuse, față de parcelele învecinate, sunt după cum urmează:

NORD (aliniament): 0,00 m (Înălțimea la cornișă nu va depăși distanța dintre aliniamente – str. Toporașilor)

EST (aliniament): 0,00 m (Înălțimea la cornișă nu va depăși distanța dintre aliniamente – str. Stefan cel Mare)

VEST: 8,01 m (sau minim jumătate din înălțimea la cornișă / atic)

SUD: 7,33 m (sau minim jumătate din înălțimea la cornișă / atic)

4.3 - Capacitatea, suprafață desfășurată

S totala teren = 818 mp

S construită propusă (locuință colectivă) = 327.20 mp

S desfășurată propusă = 1585.70 mp

Număr total de locuitori = circa 56 (la 20 de apartamente)

S spații verzi amenajate = 158.57 mp

Parcaje auto: 25 locuri de parcare din care 8 amenajate la sol (sistem de parcuri suprapuse) și 17 la subsol.

Parcări biciclete: 4 locuri la subsol + 15 locuri la sol = 19 locuri

Punct gospodăresc = 1.

	PROPUȘ	EXISTENT
S TEREN	818.00	818.00
S SUBSOL PARCARI + ALA	582.50	7.00
S CONSTRUITĂ PARTER (calcul POT)	327.20	165.40
S CONSTRUITĂ ETAJ 1	327.20	-
S CONSTRUITĂ ETAJ 2	327.20	-
S CONSTRUITĂ ETAJ 3	310.80	-
S CONSTRUITĂ ETAJ 4	293.30	-
S DESFĂȘURATĂ CUT (calcul CUT)	1585.70	172.40
POT	40.00	20.22
CUT	1.94	0.21

BILANT TERITORIAL	EXISTENT MP	%	PROPUS MP	%
S TEREN	818.00	100	818.00	100
CONSTRUCTII (cu terase acoperite)	165.40	20.22	327.20	40.00
CIRCULATII CAROSABILE	75.00	9.17	114.21	13.96
CIRCULATII PIETONALE	0.00	0.00	20.56	2.51
RAMPA AUTO	0.00	0.00	86.65	10.59
PARCARE AUTO - SKY PARK	0.00	0.00	62.50	7.64
SPATIU DE JOACA	0.00	0.00	31.49	3.85
PLATFORMA GUNOI	0.00	0.00	15.10	1.85
SPATIU VERDE	577.60	70.61	160.29	19.60

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

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

- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul zonei si se va armoniza cu vecinătățile imediate;
- se va acorda atenție modului de tratare a fațadelor, acoperișurilor si amenajărilor din curți.

Distanțele minime ale construcției propuse, față de parcelele învecinate, sunt după cum urmează:

NORD (aliniament): 0,00 m (Înălțimea la cornișă nu va depăși distanța dintre aliniamente – str. Toporașilor)

EST (aliniament): 0,00 m (Înălțimea la cornișă nu va depăși distanța dintre aliniamente – str. Stefan cel Mare)

VEST: 8,01 m (sau minim jumătate din înălțimea la cornișă / atic)

SUD: 7,33 m (sau minim jumătate din înălțimea la cornișă / atic)

Distanțele minime ale construcției propuse, față de construcțiile învecinate, sunt după cum urmează:

VEST (fata de locuința de pe strada Toporașilor, nr.7): 17.05 m

SUD (fata de grădinița de pe strada Stefan cel Mare): 14.18 m

EST (fata de locuințele colective de pe strada Stefan cel Mare – vizavi): distanța sa fie mai mare sau egala cu înălțimea la atic a clădirii propuse.

Accesul pietonal si carosabil se va face din Strada Stefan cel Mare si strada Toporașilor.

Accesul carosabil se face direct din strada Toporașilor către locurile de parcare amplasate la sol în partea de vest, cat si la parcările subterane cu acces pe rampa auto.

Utilajele de stingere a incendiilor au acces direct din strada Toporașilor, pe accesul carosabil.

4.5 Integrarea si amenajarea noilor construcții si armonizarea cu cele existente:

Construcția propusă se va integra în caracterul general al zonei. Construcțiile învecinate având un aspect bun din punct de vedere arhitectural, se urmărește crearea unui imobil de calitate superioară, caracterizat de folosirea unui limbaj arhitectural cu finisaje de calitate, dar în același timp să exprime funcțiunea de locuire colectivă.

Clădirea propusă având regim de înălțime S+P+4, și înălțimea la atic fiind de maxim 14.50m, se încadrează armonios în contextul existent alcătuit din construcții de locuințe colective cu înălțimi de P+4.

4.6 Principii de intervenție asupra construcțiilor existente :

Pe terenul studiat se afla o locuință unifamilială C1, cu regimul de înălțime Sp+P, Sc = 118.3 mp, Sd = 125.3 mp, edificată în anul 1960, și o anexă C2, magazie cu regimul de înălțime P și Sc = Sd = 47.1 mp. Acestea se propun spre desființare în urma documentației DTAD.

4.7 Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

În incinta se propun:

- un total de 25 locuri de parcare, respectiv 8 locuri în incinta printr-un sistem de parcuri suprapuse, iar restul de 17 locuri la subsol
- circulațiile pietonale în incinta se rezolvă la nivelul parterului acoperit, pe laturile de sud, est și vest.

4.8 Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural

Suprafața spații verzi va fi de 160.29 mp, spațiu verde amenajat cu arbori și arbuști.

Se vor amenaja spațiile verzi în interiorul incintei studiate prin plantații joase (iarbă, flori, arbuști), obținând-se **2,4mp** de spațiu verde amenajat per persoană.

Se estimează un număr aproximativ de 56 locuitori + 10 utilizatori spațiu comercial.

4.9 Condiții de instituire a regimului de zona protejată și condiționări impuse de acesta

Nu este cazul.

4.10 Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuării poluării (după caz)

Funcțiunea de locuire nu este 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.

4.11 Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului

Nu este cazul.

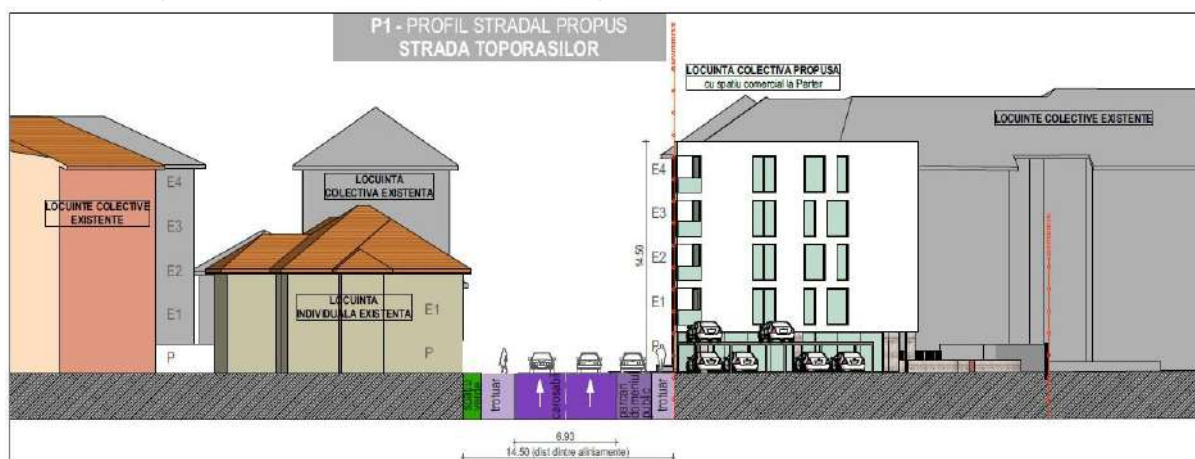
4.12 Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Se vor amenaja spații verzi decorative pe parcelă – arbuști ornamentali pereni, vegetație joasă și se vor planta arbori.

După terminarea lucrărilor de șantier terenul liber se va aduce la calitatea inițială de sol fertil prin transportarea deșeurilor de șantier la o zonă de depozitare autorizată și împrăștierea pe zona verde a stratului de sol fertil decapat și păstrat în timpul execuției.

4.13 Profiluri transversale caracteristice

Strada Toporașilor, strada cu profil de 14.50 m. Se menține aliniamentul.



Strada Stefan cel Mare, strada cu profil de 8.90 m. Se menține aliniamentul.



4.14 Lucrări necesare de sistematizare verticală

Pământul în surplus rezultat din săpături va fi evacuat și depozitat în locuri special amenajate.

4.15 Regimul de construire (aliniera și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenurilor)

- aliniament: obiectivul se va amplasa în perimetrul proprietății conform planșei de reglementări urbanistice și posibilități de mobilare urbanistică.

- înălțimea construcțiilor:

Număr niveluri: S+P+4

Hmax atic = + 14.50 față de CTN, CTS

POT propus = S construită / S teren = 40.00 %

4.16 Coeficientul de utilizare a terenurilor

CUT propus = S Desfășurată / S teren = 1.94

4.17 Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri)

Construcția propusă se va bransa la rețelele de apă, canalizare gaze naturale și electricitate existente pe strada Toporașilor.

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

BILANT TERITORIAL	EXISTENT MP	%	PROPUȘ MP	%
S TEREN	818.00	100	818.00	100
CONSTRUCTII (cu terase acoperite)	165.40	20.22	327.20	40.00
CIRCULAȚII CAROSABILE	75.00	9.17	114.21	13.96
CIRCULAȚII PIETONALE	0.00	0.00	20.56	2.51
RAMPA AUTO	0.00	0.00	86.65	10.59
PARCARE AUTO - SKY PARK	0.00	0.00	62.50	7.64
SPATIU DE JOACA	0.00	0.00	31.49	3.85
PLATFORMA GUNOI	0.00	0.00	15.10	1.85
SPATIU VERDE	577.60	70.61	160.29	19.60

Cap. 5.CONCLUZII

Prezentul PUD relevă compatibilitatea funcțiunii propuse cu zona și cadrul urban existent și faptul că amplasarea acestui obiectiv nu creează servituți pentru dezvoltarea urbanistică viitoare.

Obiectivul propus spre realizare este: construirea unei locuințe colective cu regim de înălțime S+P+4, realizare acces auto și alei pietonale, aliniamentelor față și laterale și a POT și CUT.

Construcția nou propusă va fi realizată pe o structură alcătuită din fundații continue din beton monolit, elevații din beton simplu și beton armat, structura de zidărie portantă / cadre beton, acoperiș tip terasă.

Respecta prevederile Cod Civil privind vizibilitatea la parcelele învecinate și pluvialele în incintă.
Nu constituie factor poluant.

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 va respecta prevederile legale incidente prevăzute de Legea 50/1991.

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

Întocmit:

arh. Raluca BUTA

Verificat:

arh. Iulian MIREA

arh. Mihai JOLDES