



MIREA IULIAN ILIE
Birou Individual de Arhitectura
Alba Iulia, str. Nazareth IIII, nr. 59, jud. Alba
CIF RO20883470/2007, cont RO43 BTRL RONC RT02 06753801 Banca Transilvania Alba;
Tel. 0258 832989; Fax. 0258 832969; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com;
Adresa de corespondenta: str. Republicii, nr. 6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 164/2022

PROIECT NR. 164/2022

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

ELABORARE PUD – CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA SI IMPREJMUIRE. AMPLASARE FOSA SEPTICA

loc. ALBA IULIA , str. LUMINILOR, nr. 25 jud. Alba

BENEFICIARI: ORMENISAN LAURENTIU-SORIN, ORMENISAN ANCA

PROIECTANT: MIREA IULIAN ILIE BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

Data: AUGUST 2022

Exemplar nr. 1



BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

A PIESE SCRISE

- 1 FOAIE DE CAPAT.
- 2 BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE.
- 3 MEMORIU GENERAL.
- 4 REGLEMENTARI
- 5 TEMA DE PROIECTARE
- 6 AVIZE SI ACORDURI

B PIESE DESENATE

- 0 PLAN DE INCADRARE IN LOCALITATE 1:5000
- 1 PLAN DE SITUATIE EXISTENT 1: 250
- 2 PLANSA REGLEMENTARI 1:250
- 3 PLANSA ECHIPARE EDILITARA 1:250
- 4 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR 1:250
- 5 PLANSA PREZENTARE PERSPECTIVE VOLUMETRICE

Se anexeaza :

- CERTIFICAT URBANISM
- DOCUMENTATIE TOPOGRAFICA
- EXTRAS CF.

INTOCMIT
arh. MIREA IULIAN





MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

Alba Iulia, str. Nazareth III, nr. 59, jud. Alba

CIF RO20883470/2007, cont RO43 BTRL RONC RT02 06753801 Banca Transilvania Alba;

Tel. 0258 832989; Fax. 0258 832969; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta: str. Republicii, nr. 6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 164/2022

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

- Denumire proiect: **ELABORARE PUD – CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA SI IMPREJMUIRE. AMPLASARE FOSA SEPTICA**

- Adresa obiectiv:

INTRAVILAN, loc. ALBA IULIA , str. LUMINILOR, nr. 25 jud. Alba

- Proiect numar: **164/2022**

- Beneficiari: **ORMENISAN LAURENTIU-SORIN, ORMENISAAN ANCA**

- Proiectant: **MIREA IULIAN ILIE BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA**

- Data elaborarii: **AUGUST 2022**

1.2 OBIECTUL LUCRARI

Prin tema de proiectare intocmita de catre beneficiar, se doreste:

Construirea unei locuinte unifamiliale cu regim de inaltime S+P+E, amplasarea unui bazin ecologic vidanjabil si realizarea imprejmurii terenului, studierea aleilor, parcuri, aliniamentelor laterale, fata si spate si a POT si CUT.

Terenul pe care se doreste construirea locuintei propuse se afla in proprietatea familiei

ORMENISAN LAURENTIU-SORIN, ORMENISAN ANCA C.F. nr. 98428, nr. cadastral

98428, S parcela = 1001 mp, si se afla in intravilanul Mun. Alba Iulia, str. Luminilor, Nr. 25.

NECESITATEA SI OPORTUNITATEA INVESTITIEI

Oportunitatea întocmirii acestui Plan Urbanistic de Detaliu a fost determinată de intenția beneficiarului de a construi o locuință pe terenul aflat în discuție și prin urmare, de necesitatea studierii și reglementării posibilităților de amplasare ale acesteia în teren. Regimul de înălțime propus pentru locuinta este S+P+E, iar suprafata construită este de 202.99 mp. precum si ampalsarea unui bazin ecologic vidanjabil conform noramtivelor in vigoare ale ministerului sanatatii.

Se vor studia accese, circulatii in incinta, parcuri, aliniamente laterale, etc

P.U.D. va elabora un regulament urbanistic care va fi respectat la elaborarea DTAC.

2. INCADRARE IN ZONA:

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE:

Mun. Alba Iulia, str. Luminilor, Nr.25.

Conform datelor preluate din PUG si CU, suprafata de teren 1001 mp se afla in intravilan in UTR – L1 - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE CU CONFORT SPORT



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

Alba Iulia, str. Nazareth III, nr. 59, jud. Alba

CIF RO20883470/2007, cont RO43 BTRL RONC RT02 06753801 Banca Transilvania Alba;

Tel. 0258 832989; Fax. 0258 832969; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta: str. Republicii, nr. 6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 164/2022

Conform planului de incadrare in zona, se evidentiaza pozitia amplasamentului in intravilanul Mun. Alba Iulia.

Conform datelor preluate din documentatia topografica suprafata de teren (1001 mp) are situare in zona de nord-vestica a mun. Alba Iulia cu acces din str. Luminilor care are un profil de 8.50 m (strada privata).

Terenul studiat are categoria de folosinta : arabil

Rețele in faza de proiectare si executie in zona:

- Energie electrica
- Retea apa potabila
- Retea de gaz
- Retea de canalizare

2.2 CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII ELABORATE CONCOMITENT CU PUD

Nu exista documentatii de urbanism care se desfasoara concomitent cu PUD.

3. SITUATIA EXISTENTA

a) AMPLASAMENT:

INTRAVILAN, ALBA IULIA, STR. Luminilor, NR.25, Jud. ALBA

3.1 ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATIE:

Accesul se face din str. Luminilor cu un profil stradal de 8.50 m (2 trotuare de 1,00 m, respectiv 0,5 m si carosabil de 7,00 m).

Sa efectuat o ridicare topografica pentru delimitarea terenului, a terenurilor invecinate si a accesului pe parcela.

3.2 SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE SI VECINATATI:

Terenul studiat este liber de constructii si are o forma dreptunghiulara,

S teren liber = 1001 mp (categorie de folosinta – arabil)

- limita proprietate nord-est (**Str. LUMINILOR**)
- limita proprietate sud-est (**OLARIU RALUCA MARIA**)
- limita proprietate sud-vest (**RUS ADRIAN**)
- limita proprietate nord-vest (**RUS + SECASIU**)

3.3 SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUITE/LIBERE:

Suprafata libera = 1001 mp. Pe terenul studiat nu exista constructii existente.

3.4 CARACTERUL ZONEI, ASPECT ARHITECTURAL URBANISTIC:

Zona de locuinte individuale joase cu confort sporit.

Aspect relativ nestructurat.

3.5 DESTINATIA CLADIRILOR:

In zona = locuinte individuale si anexe aferente.

3.6 TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR CU PRECIZAREA SUPRAFETELOR OCUPATE:



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

Alba Iulia, str. Nazareth III, nr. 59, jud. Alba

CIF RO20883470/2007, cont RO43 BTRL RONC RT02 06753801 Banca Transilvania Alba;

Tel. 0258 832989; Fax. 0258 832969; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta: str. Republicii, nr. 6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 164/2022

In zona:

Predominant proprietate particulara a persoanelor fizice.

Parcela studziata:

Terenul apartine **FAMILIEI ORMENISAN LAURENTIU-SORIN, ORMENISAN ANCA, C.F. nr. 98428, nr. cadastral 98428, S parcela = 1001 mp**, si se afla in intravilanul Mun. Alba Iulia, str. Luminilor, Nr. 25.

Folosinta actuala a terenului: vie.

3.7 CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDITIILE DE FUNDARE:

Din punctul de vedere geomorfologiei majore, municipiul ALBA IULIA si implicit amplasamentul cercetat se incadreaza in zona de terasa superioara, bine individualizata cu o dezvoltare larga pe malul drept al raului Mures ce se continua spre vest cu zona de racord cu pantele reliefului colinar. Cu ocazia efectuarii observatiilor directe pe teren se constata ca acesta se prezinta in usoara panta fara denivelari fisisco geologice majore (forme sau urme de alunecare).

Presiunea conventionala in grupa de baza pentru depozite deluviale constituite din (argila prafoasa cafenie plastic vartoasa este de $P_{conv} = 300kPa$.

Zona seismică conf. norm. P 100-92, este 'F' ($K_s=0,10; T_c=0.7sec.$)

Seismicitatea: Municipiul Alba Iulia se incadreaza in zona seismica "F".

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

Nu s-au evidentiat in urma cercetarilor facute la fata locului.

3.9 ADANCIMEA APEI SUBTERANE:

Principalul curs de apa din zona este raul Mures care curge la est la vest de localitatea Alba Iulia drenand toate apele din regiune prin intermediul principalilor afluenta local permanente sau semipermanenti (torentiali).

Apa subterana sub forma de panza freatica captiva poate fi interceptata la adancimi variable de la cca 6.50 - 7.00 m in stratele detritice grosiere de bolovanis cu pietris si nisip, avand o directie generala de curgere de la vest spre est.

3.10 PARAMETRII SEISMICI:

Conform normativului P100/2005, privind zonarea teritoriului, perimetrul cercetat se inscrie d.p.d.v. al valorilor de varf ale acceleratiei terenului cu valori $a_g = 0.10$ si $T_c=0.7$ sec.

3.11 ANALIZA FRONTULUI CONSTRUIT:

Constructii de locuit (locuinte individuale) asezate nestructurat.

3.12 ECHIPARE EXISTENTA:

Rețele in faza de proiectare si executie in zona:

- Retea de energie electrica
- Retea apa potabila
- Retea de gaz
- Retea de canalizare



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

Alba Iulia, str. Nazareth III, nr. 59, jud. Alba

CIF RO20883470/2007, cont RO43 BTRL RONC RT02 06753801 Banca Transilvania Alba;

Tel. 0258 832989; Fax. 0258 832969; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta: str. Republicii, nr. 6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 164/2022

4. REGLEMENTARI

4.1 OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA :

Pe terenul liber de constructii, beneficiarul doreste edificarea unei locuinte unifamiliale cu regim de inaltime S+P+E, amplasarea unui bazin ecologic vidanjabil si realizarea imprejurii terenului. Obiectivul principal al prezentului PUD este reglementarea privind amplasarea noului imobil in teren fata de limite laterale, limita spate si retragere strada.

Locuinta uifamiliala va avea:

- a. dimensiuni de 10.11 m x 11.70 m,
- b. regim de inaltime: D+P+E

c. structura alcatuita din fundatii continue din beton monolit, elevatii din beton simplu si beton armat, zidarie portanta din caramida, sarpanta din lemn, invelitoare din tigla de beton.

Bazin ecologic vidanjabil - va avea dimensiunea de 2,50 m x 1.50 m si va fi amplasat cu respectarea. Ordinului 119/2014 cap.IV art. 34 "Fosele septice vidanjabile prin care sunt îndepărtate apele uzate menajere și fecaloid-menajere provenite de la locuințele neracordate la un sistem de canalizare se amplasează la cel puțin 10 m față de cea mai apropiată locuință și sursă de apă".

Fata de limita de proprietate Nord-vest bazinul va fi amplasat la 2.00 m iar fata de limita sud-vest la 2.42 m.

Imprejmuirea la strada propusa va avea o lungime de **34.09 m** si se executa pe terenul propriu, cu stalpii pe terenul propriu si cu scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu.

Gardul spre stradă va fi transparent, va avea H min =1.50 m si H max =2,20 m înălțime din care soclul opac de hmax = 0.40 m și poate fi dublat de gard viu;

4.2 FUNCȚIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR

CONFORM P.U.G. MUN. ALBA IULIA

- UTR pentru zona studiata – L1 - ZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE CU CONFORT SPORT.

functiuni principale: – locuinte individuale in regim de construire izolat, anexe gospodaresti : bucatari de vara, magazii, depozite, garaje, sere piscine.

- functiuni complementare compatibile zonei de locuinte.

Functional obiectivele propuse se incadreaza in prevederile PUG aprobat cu HCL 158/ 2014, mentionandu-se utilizarile permise, respectiv :

- locuinte individuale in regim de construire izolat cu S+P+M
- anexe gospodaresti – bucatarie de vara, garaje, sere, piscine, chioscuri de gradina, pergole.
- regim de inaltime S+P+M POT max. Adm. = 25%

Amplasarea fata de aliniament :

- Locuinta unifamiliala se va amplasa retrasa fata de aliniament (limita de proprietate strada) cu **5.18 m**.



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

Alba Iulia, str. Nazareth III, nr. 59, jud. Alba

CIF RO20883470/2007, cont RO43 BTRL RONC RT02 06753801 Banca Transilvania Alba;

Tel. 0258 832989; Fax. 0258 832969; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta: str. Republicii, nr. 6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 164/2022

Retragerile obiectivelor fata de limitele laterale si posterioara a parcelei.

Locuinta unifamiliala :

- fata de limita de proprietate catre **Nord-vest** (Rus + Secasiu- drum intravilan, proprietate particulara) constructia este retrasa cu **5.37 m.**
- fata de limita de proprietate catre **Sud-vest** (Rus Adrian) constructia este retrasa cu **12.07 m.**
- fata de limita de proprietate catre **sud-est** (Olariu Raluca Maria) constructia este retrasa cu **11.23 m**

Se vor respecta prevederile Cod Civil legate de vizibilitatea catre parcelele vecine si de scurgerile pluviale in incinta parcelei.

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

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

4.3 CAPACITATE, SUPRAFAȚA DESFAȘURATA

Pentru locuinta unifamiliala :

S construita = 202.99 mp, S desfasurata aproximativa = 388.00 mp

POT propus = 20.27 %, POT max. adm. = 25%
CUT propus = 0.38, CUT max. adm = 0.5

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

Obiectivul propus se va incadra in stilul zonei, neintrand in contradictie cu caracterul acesteia, prin respectarea urmatoarelor principii :

- limbajul arhitectural va fi contemporan, cu cromatica deschisa si accente in culori nesaturate.
- toate cladirile vor fi prevazute cu acoperis din materiale durabile; se interzice folosirea asbocimentului si a tablei stralucitoare pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.
- se vor utiliza finisaje de calitate
- constructiile anexe vizibile din spatiul public vor fi tratate arhitectural in aceiasi maniera precum constructiile principale si se vor integra compozitional in ansamblu.



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

Alba Iulia, str. Nazareth III, nr. 59, jud. Alba

CIF RO20883470/2007, cont RO43 BTRL RONC RT02 06753801 Banca Transilvania Alba;

Tel. 0258 832989; Fax. 0258 832969; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta: str. Republicii, nr. 6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 164/2022

Accesul :

Accesul la locuinta se va face din strada Luminilor, atat pietonal cat si auto prin intermediul platformelor si aleilor propuse conf. Plansa nr.2 Reglementari.

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

Constructia noua se va integra in caracterul general al zonei. Constructiile invecinate avand un aspect clasic din punct de vedere arhitectural, se urmareste crearea unui imobil de calitate superioara, caracterizat de folosirea unui limbaj arhitectural cu finisaje de calitate si exprimarea functiunilor interioare in aspectul exterior. Constructiile anexe vizibile din spatiul public vor fi tratate arhitectural in aceiasi maniera precum constructiile principale si se vor integra compozitional in ansamblu. Se interzice folosirea asbocimentului si a tablei stralucitoare pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor, finisajelor in culori saturate, nearmonizate cu cele ale cladirilor invecinate.

4.6 PRINCIPII DE INTERVENȚIE ASUPRA CLADIRILOR EXISTENTE

Nu este cazul aplicarii unor principii deoarece pe amplasamentul studiat nu exista constructii existente.

4.7 MODALITAȚI DE ORGANIZARE ȘI REZOLVARE A CIRCULAȚIEI CAROSABILE ȘI PIETONALE

Accesul pietonal si cel carosabil se va asigura separat direct din strada Luminilor,. Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei in afara circulatiilor publice. Suprafata platformelor, aleilor auto si pietonale este de 103.13 mp conf. Plansa nr. 2 Reglementari .

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

Nu este cazul, terenul studiat se afla intr-o zona de platou si este relativ plat. Amenajarea incintei va folosi caracteristicile terenului prin crearea unor alei de acces si pozitionarea locuintei catre limita de est a terenului.

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

Nu este cazul, terenul studiat nu se afla in zina protejata.

4.10 SOLUȚII PENTRU REABILITARE ECOLOGICA ȘI DIMENSIONAREA POLUĂRII



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

Alba Iulia, str. Nazareth III, nr. 59, jud. Alba

CIF RO20883470/2007, cont RO43 BTRL RONC RT02 06753801 Banca Transilvania Alba;

Tel. 0258 832989; Fax. 0258 832969; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta: str. Republicii, nr. 6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 164/2022

Activitatile propuse a se desfasura pe parcela, nu sunt producatoare de substante poluante. Deseurile menajere se vor depozita pe o platforma special amenajata conform normelor in vigoare si se vor indeparta periodic, in baza unui contract de servicii de salubritate cu o firma abilitata in domeniu. Daca nu se poate asigura distanta minima conf. OMS 119/2014 actualizat pana la ferestrele camerelor de locuit, platforma se va separa cu o imprejmuire opaca sau gard viu de cca.1.50 m inaltime.

Bazin ecologic vidanjabil - va avea dimensiunea de 2.50 m x 1.50 m si va fi amplasat cu respectarea. Ordinului 119/2014 cap.IV art. 34 "Fosele septice vidanjabile prin care sunt îndepărtate apele uzate menajere și fecaloid-menajere provenite de la locuințele neracordate la un sistem de canalizare se amplasează la cel puțin 10 m față de cea mai apropiată locuință și sursă de apă".

Suprafata spatiilor verzi va fi de 681.67 mp din totalul terenului de 1001 mp.

Pe terenurile in panta se recomanda plantarea limitelor de proprietate cu specii locale de arbori sau de pomi fructiferi care prin forma radacinilor favorizeaza stabilizarea versantilor.

Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;

Spatiile neconstruite si neocupate de accese, trotuare de garda si de gradina cultivata vor fi inierbate si plantate cu un arbore sau pom fructifer la fiecare 50 mp.

4.11 PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE IN VECINATATEA AMPLASAMENTULUI

Nu este cazul .

4.12 SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ȘI DEZVOLTAREA SPATIILOR VERZI

Suprafata spatiilor verzi va fi de 681.67 mp din totalul terenului de 1001.00 mp.

Pe terenurile in panta se recomanda plantarea limitelor de proprietate cu specii locale de arbori sau de pomi fructiferi care prin forma radacinilor favorizeaza stabilizarea versantilor.

Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;

Spatiile neconstruite si neocupate de accese, trotuare de garda si de gradina cultivata vor fi inierbate si plantate cu un arbore sau pom fructifer la fiecare 50 mp.

4.13 PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Se pastreaza profilul stradal al strazii Alexandru Ioan Cuza, prezentat in partea desenata de



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

Alba Iulia, str. Nazareth III, nr. 59, jud. Alba

CIF RO20883470/2007, cont RO43 BTRL RONC RT02 06753801 Banca Transilvania Alba;

Tel. 0258 832989; Fax. 0258 832969; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta: str. Republicii, nr. 6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 164/2022

8.50 m.

4.14 LUCRARI NECESARE DE SISTEMATIZARE VERTICALA

- SISTEMATIZARE:

Sistemizare verticala locuinta:

- Cota ± 0.00 (336.94 - cota absoluta) a locuintei va fi considerata cota +0.54 fata de CTS-ul propus in zona de intrare.
- Se va proceda la o sistemizare locala pentru amenajarea platformei partiale.
- Apele pluviale se vor scurge printr-o rigola deschisa pe spatiu verde.

4.15 REGIMUL DE CONSTRUIRE (ALINIAREA ŞI INALŢIMEA CONSTRUCŢIILOR , PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENURILOR)

Locuinta unifamiliala propusa va fi construita in regim de construire izolat avand regim de inaltime propus **S+P+M** si **H max. +3.50 m. la streasina ; + 8.50 h maxim (coama)**

- ALINIAREA CONSTRUCŢIILOR :

Amplasarea fata de aliniament :

- Locuinta unifamiliala se va amplasa retrasa fata de aliniament (limita de proprietate strada) cu **5.18 m.**

Retragerile constructiei fata de limitele laterale si posterioara a parcelei.

Locuinta unifamiliala :

- fata de limita de proprietate catre **Nord-vest** (Rus + Secosiu- drum intravilan, proprietate particulara) constructia este retrasa cu **5.37 m.**
- fata de limita de proprietate catre **Sud-vest** (Rus Adrian) constructia este retrasa cu **12.07 m.**
- fata de limita de proprietate catre **sud-est** (Olariu Raluca Maria) constructia este retrasa cu **11.23 m**

S construita = 202.99 mp, S desfasurata aproximativa = 388.00 mp

POT propus = 20.27 % , POT max. adm. = 25%

CUT propus = 0.38, CUT max. adm = 0.5

4.16 COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENURILOR

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

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. propus = **0.38**

Conform Certificatului de Urbanism limita maxima a C.U.T. este de **0.5**



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

Alba Iulia, str. Nazareth III, nr. 59, jud. Alba

CIF RO20883470/2007, cont RO43 BTRL RONC RT02 06753801 Banca Transilvania Alba;

Tel. 0258 832989; Fax. 0258 832969; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta: str. Republicii, nr. 6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 164/2022

4.17 ASIGURAREA UTILITATILOR (SURSE, REELE, RACORDURI)

Constructiile vor functiona cu urmatoarele utilitati:

Rețele in faza de proiectare si executie in zona:

- Retea de energie electrica
- Retea apa potabila
- Retea de gaz
- Retea de canalizare
- Canalizarea se va rezolva cu bazin ecologic vidanjabil.

4.18 BILANȚ TERITORIAL

nr. crt.	DENUMIREA SUPRAFETELOR	UM (mp)	%
1	Total suprafata studiata din care:	1001	100
2	Suprafata construita locuinta propusa	171.05	17.08
3	Suprafata terasa acoperita pergola	31.94	3.19
4	Suprafata desfasurata aproximativa locuinta	388.00	-
5	Suprafata fosa septica vidanjabila	3.75	0.37
6	Suprafata alei si platforme in incinta	144.53	14.43
7	Zona verde	681.67	68.09
8	P.O.T. prop	-----	20.27
9	C.U.T. prop	-----	0.38
10	P.O.T. max. adm.	-----	25.00%
11	C.U.T. max. adm.	-----	0.5

5. CONCLUZII

Obiectivele propuse spre realizare sunt: Construirea unei locuinte unifamiliale cu regim de inaltime D+P+E, amplasarea unui bazin ecologic vidanjabil si realizarea imprejurii terenului, studierea aleilor, parcuri, aliniamentelor laterale, fata si spate si a POT si CUT.

Terenul pe care se doreste construirea locuintei propuse se afla in proprietatea familiei **ORMENISAN LAURENTIU-SORIN, ORMENISAN ANCA C.F. nr. 98428, nr. cadastral 98428, S parcela = 1001 mp**, si se afla in intravilanul Mun. Alba Iulia, str. Luminilor, Nr. 25.

- Constructia nou propusa va fi realizata pe o structura alcatuita din fundatii continue din beton monolit, elevatii din beton simplu si beton armat, zidarie portanta din caramida, sarpanta din lemn, invelitoare din tigla de beton.

- Respecta prevederile Cod Civil privind vizibilitatea la parcelele invecinate si pluvialele in incinta
- Nu constituie factor poluant.

Intocmit:

ARH. IULIAN MIREA





MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

Alba Iulia, str. Nazareth III, nr. 59, jud. Alba

CIF RO20883470/2007, cont RO43 BTRL RONC RT02 06753801 Banca Transilvania Alba;

Tel. 0258 832989; Fax. 0258 832969; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta: str. Republicii, nr. 6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 164/2022

Tema de proiectare

Beneficiar: ORMENISAN LAURENTIU-SORIN, ORMENISAN ANCA

Se doreste construirea unei locuinte unifamiliale cu regim de inaltime D+P+E , amplasarea unui bazin ecologic vidanjabil si realizarea imprejurii, studierea aleilor, parcuri, aliniamentelor laterale, fata si spate si a POT si CUT.

Constructia va fi realizata pe o structura alcatuita din fundatii continue din beton monolit, elevatii din beton simplu si beton armat, zidarie portanta din caramida, sarpanta din lemn, invelitoare din tigla de beton.

De asemenea se vor realiza parcuri circulatii auto si pietonale in incinta.

**Intocmit:
ARH. IULIAN MIREA**

