



ARHIMAR PROIECT SRL

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

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 374/2023

PROIECT NR. 374/2023

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

ELABORARE DTAC PENTRU LOCUINTA FAMILIALA SI IMPREJMUIRE

Alba Iulia - Oarda, Str, Albinelor, nr.21, Jud. Alba

BENEFICIARI: IGNAT ION ALIN DAN, IGNAT OANA

PROIECTANT: SC ARHIMAR PROIECT SRL

Data:MARTIE 2023

Exemplar nr. 1



ARHIMAR PROIECT SRL

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

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 374/2023

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: 200
- 2 PLANSA REGLEMENTARI 1:200
- 3 PLANSA ECHIPARE EDILITARA 1:200
- 4 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR 1:200
- 5 PLANSA PREZENTARE PERSPECTIVE VOLUMETRICE

Se anexeaza :

- CERTIFICAT URBANISM
- DOCUMENTATIE TOPOGRAFICA
- EXTRAS CF.

INTOCMIT
arh. MIREA IULIAN



ARHIMAR PROIECT SRL

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

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 374/2023

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

- - Denumire proiect: **ELABORARE DTAC - PENTRU LOCUINTA FAMILIALA SI IMPREJMUIRE**
- Adresa obiectiv:
INTRAVILAN, Alba Iulia - Oarda, Str, ALBINELOR nr.21, Jud. Alba
- Proiect numar: **374/2023**
- Beneficiar: **IGNAT ION ALIN DAN, IGNAT OANA**
- Proiectant: **SC ARHIMAR PROIECT SRL**
- Data elaborarii: **MARTIE 2023**

1.2 OBIECTUL LUCRARI

Prin tema de proiectare întocmita de catre beneficiar doreste construirea unei locuinte familiale si imprejmuirea terenului pe toate laturile.

Locuinta propusa va avea regim de inaltime P+E, 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 **Ignat Ion Alin Dan si a sotiei Ignat Oana, C.F. nr. 119144, topo 119144,S = 874 mp** si se afla in intravilanul Mun. Alba Iulia - Oarda, str. Albinelor, Nr. 21.

NECESITATEA SI OPORTUNITATEA INVESTITIEI

Oportunitatea întocmirii acestui Plan Urbanistic de Detaliu a fost determinată de intenția beneficiarului de a construi o locuință familiala 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 P+1, iar suprafata construită este de 273.41 mp.

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 - Oarda, str. Albinelor, Nr.21.

Conform datelor preluate din PUG si CU, suprafata de teren 874 mp se afla in intravilan in **UTR – L3A SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI SEMICOLECTIVE** cu P, P+1,P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat si izolat situate in afara ariilor protejate.

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

Conform datelor preluate din documentatia topografica suprafata de teren (874 mp) are situare in zona de sud-estica a mun. Alba Iulia -Oarda cu acces din str. Albinelor care are un profil variabil de la 7.00m la 8.00m m.

Terenul studiat are categoria de folosinta : arabil

Rețele existente in zona:



ARHIMAR PROIECT SRL

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

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 374/2023

- Energie electrica
- Retea gaz
- Retea apa potabila si canalizare (la mai putin de 30 m.)

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 - OARDA , STR. Albinelor, NR.21, Jud. ALBA

3.1 ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATIE:

Accesul se face din str. Albinelor cu un profil stradal variabil intre 7.00 m la 8.00m (2 trotuare de cate 1,00 m si carosabil de 6,00 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 neregulata.

S teren liber = 874 mp (categorie de folosinta – arabil)

- limita proprietate nord (**Stan Viorica**)
- limita proprietate sud(**Str. Albinelor**)
- limita proprietate vest (**Duduman Maria, Duduman Vasile**)
- limita proprietate est (**Str. Albinelor**)

3.3 SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUITE/LIBERE:

Suprafata libera = 874 mp. Pe terenul studiat nu exista constructii existente.

3.4 CARACTERUL ZONEI, ASPECT ARHITECTURAL URBANISTIC:

Zona de locuinte individuale si semicolective cu P, P+1,P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat si izolat.

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:

In zona:

Predominant proprietate particulara a persoanelor fizice.

Parcela studiată:

Terenul apartine familiei **IGNAT ION ALIN DAN si a sotiei IGNAT OANA,**

C.F. nr. 119144, topo 119144,S = 874 mp

si se afla in intravilanul Mun. Alba Iulia -Oarda, str. Albinelor, Nr. 21.

Folosinta actuala a terenului: arabil.

3.7 CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDITIILE DE FUNDARE:



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth III, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba **PR. NR. 374/2023**

Din punctul de vedere al geomorfologiei majore, municipiul ALBA IULIA, localitatea sa apartinatoare (cartierul) OARDA de JOS, si implicit amplasamentul cercetat se incadreaza in arta deprecionara a CULOARULUI MURESULUI care, cu cele doua segmente ale sale cunoscute sub numele de «Culoarul Orastiei» si respectiv, «Culoarul Alba Iulia- Turda» separa local, extremitatea central-vestica a PODISULUI SECASELOR (subunitate a «Depresiunii Colinare a Transilvaniei»), de extremitatea sudica si sud-estica a M-tilor METALIFERI—TRASCAU (subunitati montane ale «Apusenilor de Sud»).

Strict, amplasamentul in cauza se incadreaza in «zona de racord a albiei majore/luncii-terasei inferioare (de lunca) a raului MURES cu baza a versantului sau adiacent stang»; zona care, actualmente, nu este expusa riscurilor de inundabilitate (aparata fiind prin pozitionarea sa altimetrica).

Presiunea conventionala in grupa de baza pentru depozite deluviale constituite din (argila prafoasa cafenie plastic vartoasa este de $P_{conv} = 320kPa$.

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

Seismicitatea: Municipiul Alba Iulia se incadreaza in zona seismică "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 Sebes care curge la vest de localitatea Oarda drenand toate apele din regiune prin intermediul principalilor afluenta local permanente (paraul Negru) sau semipermanenti (torentiali).

Apa subterana sub forma de panza freatica captiva poate fi interceptata la adancimi variable de la cca 3.00-4.00 m la peste 7.00-8.00 m in stratele de nisipuri uniforme ecranate de stratele de argile marmoase cenusii, alburii considerate strate de baza (fundament terțiar).

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:

In zona exista:

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

4. REGLEMENTARI

4.1 OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA :

Beneficiarul doreste construirea unei locuinte familiale si imprejmuirea terenului pe toate laturile.

Obiectivul principal al prezentului PUD este reglementarea privind amplasarea noului imobil in teren fata de limite laterale, limita spate si retragere strada.

Locuinta va avea:



ARHIMAR PROIECT SRL

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

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 374/2023

a. dimensiuni de 23.05 m x 14.10 m,

b. regim de inaltime: P+1

c. structura constructiei este din zidarie portanta de BCA Ytong cu samburi din beton armat in conlucrare cu cadre din beton armat. Planseele sunt din beton armat monolit. Infrastructura este realizata din fundatii continue si elevatii de beton simplu la partea superioara. Acoperisul va fi de tip terasa necirculabila, avand finisaj membrana hidroizolanta.

Finisaje exterioare:

- soclu – tencuiala hidrofuga, culoare antracit
- fatada – tencuiala decorativa, culoare alb
- fatada – tencuiala decorative, imitatie beton aparent
- fatada – tabla prevopsita, grosime 1 cm, grunduita si vopsita, culoare antracit
- fatada – placaj decorativ, imitatie lemn, culoare brun roscat
- fatada – placaj decorativ, imitatie lemn, rigle dispuse orizontal 200 mm latime, culoare maro inchis
- fatada – riflaje decorative, imitatie lemn, dispuse vertical, culoare brun roscat
- usa intrare – tamplarie aluminiu, foaie plina, imbracata la exterior cu rigle dispuse vertical la 200 mm latime, culoare maro inchis, imitatie lemn
- usa sectionala garaj – tamplarie aluminiu, foaie plina, imbracata la exterior cu rigle dispuse orizontal la 50 mm latime, culoare maro deschis, imitatie lemn
- tamplarie aluminiu, culoare antracit + geam termopan (3 foi)
- balustrada sticla securizata + structura aluminiu, ancorare
- atic – tabla prevopsita, culoare antracit
- horn caramida + tencuiala decorativa, culoare antracit
- fatada tencuiala decorativa, culoare antracit
- balustrada fier forjat, grunduit si vopsit, culoare negru
- fatada – placaj decorativ, imitatie lemn, rigle dispuse orizontal 50 mm latime, culoare maro deschis

Imprejmuire:

IMPREJMUIREA – se va realiza in doua variante: **tip A** – imprejmuire realizata la strada Albinelor (est si sud) si **tip B** – imprejmuire realizata pe limitele laterale nord si vest.

Imprejmuirea tip A – va fi alcatuta din soclu de beton, zidarie caramida si panouri transparente din confectii metalice, respectand reglementarile PUZ si RLU.

Imprejmuirea tip B – va fi alcatuita din soclu de beton, stalpi de beton si zidarie caramida, respectand reglementarile PUG si RLU.

Sistem constructiv imprejmuire

Structura propusa pentru gardul (**tip A**) ce va fi construit pe limitele Est si Sud, la strada Albinelor, pe o lungime totala de **59.24 m**, este cu fundatii continue din beton, turnat monolit, elevatii din beton, un soclu din beton monolit cu inaltimea de 30 cm si zidarie caramida. Intre zidarie se vor monta panouri din fier forjat.

Structura propusa pentru gardul (**tip B**) ce va fi construit pe limitele laterale Nord si Vest, pe o lungime totala de **67.66 m**, este cu fundatii continue din beton, turnat monolit, elevatii din beton, un soclu din beton monolit cu inaltimea de 30 cm, stalpi din b.a. Intre stalpi se zideste zidarie caramida.

Finisaje imprejmuire

Finisaje gard tip A:

- soclu beton, tencuiala hidrofuga culoare alb



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth III, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 374/2023

- zidarie caramida, tencuiala hidrofuga culoare alb
- panouri confectii metalice grunduite si vopsite – culoare negru

Finisaje gard tip B:

- soclu beton, tencuiala hidrofuga culoare alb
- stalpi beton, tencuiala hidrofuga culoare alb
- zidarie caramida, tencuiala hidrofuga culoare alb

4.2 FUNCȚIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR

CONFORM P.U.G. MUN. ALBA IULIA

UTR pentru zona studiata – **UTR – L3A SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI SEMICOLECTIVE** cu P, P+1,P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat si izolat situate in afara ariilor protejate.

- functiuni principale: – locuinte individuale si semicolective in regim de construire izolat, cuplat, insiruit.
- functiuni complementare - anexe gospodaresti : bucatari de vara, garaje, patule, magazii, depozite,, sere piscine, chioscuri de gradina, platforme pentru depozitarea gunoaielor menajere acoperite si inchise.

Functional obiectivele propuse se incadreaza in prevederile PUZ aprobat cu HCL 268/2015 si PUG aprobat cu HCL 158/ 2014, mentionandu-se utilizarile permise, respectiv :

- locuinte individuale in regim de construire izolat cu P+1+M
- anexe gospodaresti – bucatarie de vara, garaje, sere, piscine, chioscuri de gradina, pergole.
- regim de inaltime P+1+M POT max. Adm. = 40%

Amplasarea fata de aliniament :

- Locuinta propusa se va amplasa retrasa fata de aliniament (limita de proprietate strada) cu minim **5.00 m in partea de est si minim 8.81m in partea de sud.**

Retragerile obiectivelor fata de limitele laterale si posterioara a parcelei.

Locuinta propusa :

- fata de limita de proprietate catre **Vest (Duduman Maria, Duduman Vasile)** constructia este retrasa cu **5.54 m.**
- fata de limita de proprietate catre **Nord (Stan Viorica)** constructia este retrasa cu **3.00 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 propusa :



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth III, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba **PR. NR. 374/2023**

S construita locuinta propusa = **273.41 mp**, S desfasurata locuinta propusa = **476.64 mp**
Alei pavate (auto si pietonale, parcaje) = **140 mp**
Spatii verzi in incinta = **460.59 mp**

Regim de inaltime propus : **P+1**

Inaltime maxima constructie : **+ 6.60 m** la atic fata de cota **+/-0.00 m**
+ 6.75 m fata de **CTS/CTN**

POT propus = 31.28 %, **POT max. adm. = 40 %**

CUT propus = 0.55, **CUT max. adm = 1.20**

Pentru imprejmuirea propusa :

Imprejmuire propusa Tip A (la strada) = 59.24 m

Imprejmuire propusa Tip B (limite laterale si spate) = 59.24 m

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.

Accesul :

Accesul la locuinta se va face din strada Albinelor, 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 modern 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



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth IIII, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba **PR. NR. 374/2023**

pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor, finisajelor in culori saturate, nearmonizate cu cele ale cladirilor invecinate.

4.6 PRINCIPII DE INTERVENȚIE ASUPRA CLADIRILOR EXISTENTE

Un este cazul. Terenul studiat este liber de constructii.

4.7 MODALITAȚI DE ORGANIZARE ȘI REZOLVARE A CIRCULAȚIEI CAROSABILE ȘI PIETONALE

Accesul pietonal si cel carosabil este asigurat direct din strada Albinelor. Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei in afara circulatiilor publice. Suprafata platformelor, aleilor auto si pietonale este de 140.00 mp conf. Plansa nr. 2 Reglementari .

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

Nu este cazul, terenul studiat se afla intr-o zona de lunca superioara a raului Sebes si este relativ plat.

Amenajarea incintei va folosi caracteristicile terenului prin crearea unor alei de acces.

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

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

4.10 SOLUȚII PENTRU REABILITARE ECOLOGICA ȘI DIMENSIONAREA POLUARII

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.

Suprafata spatiilor verzi va fi de 460.59 mp din totalul terenului de 874.00 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.

4.11 PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE IN VECINATATEA AMPLASAMENTULUI

Nu este cazul .

4.12 SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ȘI DEZVOLTAREA SPATIILOR VERZI



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth III, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba **PR. NR. 374/2023**

Suprafata spatiilor verzi va fi de 460.59 mp din totalul terenului de 874.00 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 variabil stradal al strazi Albinelor, prezentat in partea desenata de la 7.00m la 8.00m.

4.14 LUCRARI NECESARE DE SISTEMATIZARE VERTICALA

- SISTEMATIZARE:

Sistematizare verticala locuinta:

- Cota ± 0.00 a locuintei va fi considerata cota +0.15 m fata de CTS-ul (241.85m) propus intrarea principala si in zona de acces pe terasa aflata in spatele locuintei.
- Se va proceda la o sistematizare 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 familiala propusa va fi construita in regim de construire izolat avand regim de inaltime propus **P+1 si H max. 6.75m fata de CTS/CTN.**

- ALINIAREA CONSTRUCŢIILOR :

Amplasarea fata de aliniament :

- Locuinta propusa se va amplasa retrasa fata de aliniament (limita de proprietate strada) cu minim **5.00 m in partea de est si minim 8.81m in partea de sud.**

Retragerile obiectivelor fata de limitele laterale si posterioara a parcelei.

Locuinta propusa :

- fata de limita de proprietate catre **Vest (Duduman Maria, Duduman Vasile)** constructia este retrasa cu **5.54 m.**
- fata de limita de proprietate catre **Nord (Stan Viorica)** constructia este retrasa cu **3.00 m.**
- Locuinta propusa se va amplasa retrasa fata de aliniament (limita de proprietate strada) cu minim **5.00 m in partea de est si minim 8.81m in partea de sud.**

**ARHIMAR PROIECT SRL**

Alba Iulia, str. Nazareth III, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 374/2023

Retragerile obiectivelor fata de limitele laterale si posterioara a parcelei.**Locuinta propusa :**

- fata de limita de proprietate catre **Vest (Duduman Maria, Duduman Vasile)** constructia este retrasa cu **5.54 m.**
- fata de limita de proprietate catre **Nord (Stan Viorica)** constructia este retrasa cu **3.00 m.**

POT existent = 0.00%, POT propus = 31.28% POT max. adm. = 40%

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 = **0.55**

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

4.17 ASIGURAREA UTILITATILOR(SURSE, RETELE, RACORDURI)

Locuinta propusa va functiona cu urmatoarele utilitati:

1. **Energie electrica** – alimentarea cu energie electrica a obiectivului se va realiza prin racord la reseaua de joasa tensiune aflata in zona. Distributia energiei electrice se face din tabloul general amplasat la parter, alimentat din firida de racord printr-o coloana electrica. Din tabloul general se vor alimenta circuitele de iluminat si prize din intreaga constructie.

Pentru protectie impotriva tensiunilor accidentale de atingere se va utiliza protectie prin legare la nul si suplimentar la pamant, obiectivul fiind legat la o priza de pamant artificiala.

2. **Apa potabila de la retea** –alimentarea cu apa se face prin racord la reseaua de apa a localitatii existenta in zona.

3. **Incalzirea centralizata cu gaz** – alimentarea cu gaz se va face cu bransament la reseaua existent ape strada Albinelor.

4. **Canalizarea apelor menajere** - Evacuarea apelor menajere uzate se face prin racord la reseaua de canalizare a localitatii (prin extinderea acesteia la amplasamentul studiat).

4.18 BILANȚ TERITORIAL

nr. crt.	DENUMIREA SUPRAFETELOR	UM (mp)	%
1	Total suprafata studiata din care:	874	100
2	Suprafata construita locuinta propusa	273.41	31.28
3	Suprafata desfasurata locuinta propusa	476.64	-
4	Suprafata alei si platforme in incinta	140.00	16.00
5	Zona verde	460.59	52.70
6	P.O.T. prop	-----	31.28%
7	C.U.T. prop	-----	0.55
8	P.O.T. max. adm.	-----	40.00%
9	C.U.T. max. adm.	-----	1.20



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth III, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 374/2023

5. CONCLUZII

Obiectivele propuse spre realizare sunt: construirea unei locuinte familiale cu regim de inaltime P+1, studierea aleilor, parcuri, aliniamentelor laterale, fata si spate, a POT si CUT si realizarea imprejmuii terenului pe toate laturile.

- Constructia nou propusa va fi realizata pe o structura din zidarie portanta de BCA Ytong cu samburi din beton armat in conlucrare cu cadre din beton armat. Planseele sunt din beton armat monolit. Infrastructura este realizata din fundatii continue si elevatii de beton simplu la partea superioara. Acoperisul va fi de tip terasa necirculabila, avand finisaj membrana hidroizolanta.

Respecta prevederile Cod Civil privind vizibilitatea la parcelele invecinate si pluvialele in incinta.

Nu constituie factor poluant.

**Intocmit:
ARH. IULIAN MIREA**



ARHIMAR PROIECT SRL

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

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 374/2023

Tema de proiectare

Beneficiar: IGNAT ION ALIN DAN

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

Construirea unei locuinte familiale care va avea regim de inaltime P+1, studierea aleilor, parcuri, aliniamentelor laterale, fata si spate si a POT si CUT. Si realizarea imprejmuirii terenului.

Terenul pe care se doreste construirea locuintei propuse se afla in proprietatea familiei **Ignat Ion Alin Dan si a sotiei Ignat Oana, C.F. nr. 119144, topo 119144, S = 874 mp** si se afla in intravilanul Mun. Alba Iulia - Oarda, str. Albinelor, Nr. 21.

Obiectivele propuse spre realizare sunt: construirea unei locuinte familiale cu regim de inaltime P+1, studierea aleilor, parcuri, aliniamentelor laterale, fata si spate, a POT si CUT si realizarea imprejmuirii terenului pe toate laturile.

- Constructia nou propusa va fi realizata pe o structura din zidarie portanta de BCA Ytong cu samburi din beton armat in conlucrare cu cadre din beton armat. Plansele sunt din beton armat monolit. Infrastructura este realizata din fundatii continue si elevatii de beton simplu la partea superioara. Acoperisul va fi de tip terasa necirculabila, avand finisaj membrana hidroizolanta.

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

Intocmit: arh. MIREA IULIAN