



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. 372/2023



ARENCO SOLUTIONS SRL

architecture, engineering, construction

PROIECT NUMAR 372/2023

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

**ELABORARE PUD - CONSTRUIRE APARTAMENTE DE
INCHIRIAT / APARTAMENTE DE VACANTA,
IMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE DE SANTIER
Brasov - Poiana Brasov, str. Poiana lui Stehil, F.N., jud. Brasov**

BENEFICIAR: DRAGUSIN EMIL

PROIECTANT GENERAL: SC ARENCO SOLUTIONS SRL

SEF PROIECT: arh. Alexandru Romanitan

PROIECTANT: SC ARHIMAR PROIECT SRL

PROIECTAT: arh. Mirea Iulian Ilie

Data: Februarie 2023

Exemplar nr. **1**



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. 372/2023



ARENCO SOLUTIONS SRL

architecture, engineering, construction

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



ARHIMAR PROIECT SRL

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

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

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

Adresa de corespondenta : Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba PR. NR. 372/2023



ARENCO SOLUTIONS SRL

architecture, engineering, construction

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

- Denumire proiect: **ELABORARE PUD – CONSTRUIRE APARTAMENTE DE INCHIRIAT / APARTAMENTE DE VACANTA, IMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE DE SANTIER**
- Adresa obiectiv:
Brasov – Poiana Brasov, str. Poiana lui Stehil, F.N., jud. Brasov
- Proiect numar: **372/2023**
- Beneficiar: **DRAGUSIN EMIL**
- Proiectant general: **SC ARENCO SOLUTIONS SRL**
- Proiectant: **SC ARHIMAR PROIECT SRL**
- Data elaborarii: **Februarie 2023**

1.2 OBIECTUL LUCRARIII

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

Construirea a unui imobil cu apartamente de inchiriat si apartamente de vacanta (14 apartamente, 1 apartament personal (secretariat), si o camera schi), cu regimul de inaltime **P+1E+M** pe un lot in suprafata de 990 mp; se vor studia alei, parcuri, aliniamentelor laterale, fata,spate si POT,CUT.

Terenul pe care se doreste construirea imobilului propus se afla in proprietatea **DI. DRAGUSIN EMIL, C.F.168712, Nr. Cad.168712,**
S teren = 990 mp si se afla in intravilanul Mun. Brasov – Poiana Brasov, Str. Poiana lui Stehil, F.N.

NECESITATEA SI OPORTUNITATEA INVESTITIEI

Oportunitatea întocmirii acestui Plan Urbanistic de Detaliu a fost determinată de intenția beneficiarului de a construi un imobil pe terenul aflat în discuție și prin urmare, de necesitatea studierii și reglementării posibilităților de amplasare al acestuia în teren. Regimul de înălțime propus pentru imobilul propus este P+1E+M, iar suprafața construită/imobil propusa este de 295.48 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.



ARHIMAR PROIECT SRL

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

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

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

Adresa de corespondenta : Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba PR. NR. 372/2023



ARENCO SOLUTIONS SRL

architecture, engineering, construction

2. INCADRARE IN ZONA:

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE:

Mun. Brasov – Poiana Brasov, Str. Poiana lui Stehil, Nr. F.N.

Conform datelor preluate din PUG si CU, suprafata de teren 990 mp conf. CF se afla in intravilan in **UTR ZT1 - zona hoteluri si dotari aferente**, cu inaltimi maxime de D,S+P+3+M niveluri.

UTR ZT1 :

- Dimensiunile parcelelor vor fi de minim **2000 mp**, cu exceptia parcelelor dezmembrate anterior aprobarii documentatiei PUZ POIANA BRASOV cu HCL 1005/2007, pentru care se admite o suprafata minima de **700 mp**.
- Inaltimea cladirilor nu va depasi distanta dintre alinieri, si va fi de maxim **18m**, respectiv de 14m la cornisa, masurata de la cota amenajata a terenului. Regimul de inaltime va fi de max. **P+3+M**, la care se poate adauga demisol sau subsol.
- **UTR ZT1 - POT max = 30 % , CUT max 1.2**
- La fiecare parcela se vor amenaja spatii verzi in proportie de minim 50% din suprafata totala; se va avea in vedere plantarea de arbori si arbusti caracteristici peisajului natural. Pentru imbunatatirea microclimatului parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare. Se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4.00m inaltime si diametrul tulpinii peste 15.00 cm. in cazul taierii unui arbore se vor planta alti 10 arbori in perimetrul unor spatii plantate publice din apropiere.

Conform planului de incadrare in zona se evidentiaza pozitia amplasamentului in intravilanul Mun. Brasov – Poiana Brasov.

Conform datelor preluate din documentatia topografica suprafata de teren (990 mp) are situare in zona sud - estica a Mun. Brasov – Poiana Brasov, cu acces pietonal si auto din Strada Poiana lui Stehil cu profil de 11.55 m.

Terenul studiat are categoria de folosinta: faneata.

Rețele existente in zona:

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

2.2 CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII ELABORATE CONCOMITENT CU PUD

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



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. 372/2023



ARENCO SOLUTIONS SRL

architecture, engineering, construction

3. SITUATIA EXISTENTA

a) AMPLASAMENT:

INTRAVILAN, BRASOV – POIANA BRASOV, Str. Poiana lui Stehil, F.N., Jud. Brasov.

3.1 ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATIE:

Accesul pietonal si auto se va face din Str. Poiana lui Stehil cu un profil stradal de 11.55 m.

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

3.2 SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE SI VECINATATI:

Pe terenul studiat un exista constructii existente, terenul este liber de constructii.

Terenul are o forma dreptunghiulara,

S teren = 990 mp (categorie de folosinta – faneata)

- limita proprietate nord (nr. top. ((14271/2-14721/1)/II)/1/1/1/1/1 – Hotel Ruia)
- limita proprietate sud (Str. Poiana lui Stehil)
- limita proprietate est (nr. top. ((14271/2-14271/1)/II)/1/1/1/1/2 – Hotel Miraj)
- limita proprietate vest (nr. top. ((14271/2-14271/1)/II)/1/1/1/1/1 - Proprietate privata)

3.3 SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUITE/LIBERE:

Suprafata teren = 990 mp. Pe terenul studiat nu exista constructii existente. Terenul este liber de constructii.

3.4 CARACTERUL ZONEI, ASPECT ARHITECTURAL URBANISTIC:

Zona de servicii – hoteluri si dotari aferente, constructii cu specific de vacanta.

Aspect structurat.

3.5 DESTINATIA CLADIRILOR:

In zona - constructii turistice, (hoteluri sau complexe hoteliere cu dotarile aferente), restaurante, cluburi, spatii de protocol, Sali de conferinte, etc.

3.6 TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR CU PRECIZAREA SUPRAFETELOR OCUPATE:

In zona: Predominant proprietate particulara a persoanelor fizice si juridice.

Parcela studiată: Terenul apartine dl. **DI. DI. DRAGUSIN EMIL, C.F.168712, Nr. Cad.168712, S teren = 990 mp** si se afla in intravilanul Mun. Brasov – Poiana Brasov, Str. Poiana lui Stehil, F.N.

Folosinta actuala a terenului: faneata.



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, 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. 372/2023



ARENCO SOLUTIONS SRL

architecture, engineering, construction

3.7 CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDITIILE DE FUNDARE:

Caracteristici geotehnice:

D.p.d.v. geomorfologic zona perimetrului este în general plană fără denivelări importante, totuși având o cadere ușoară est-vest cu o panta de 3-4 grade.

Amplasamentul prezintă o suprafață plană, fără denivelări importante, stabil și rezistent la fenomene de degradare prin alunecare sau eroziune.

Zona seismică conf. norm. P 100-92, este 'F'(Ks=0,10;Tc=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 alte accidente de teren in urma cercetarilor facute la fata locului.

3.9 ADANCIMEA APEI SUBTERANE:

In zona adancimea panzei freatice evidentiate in forajele efectuate pe amplasamente limitrofe = 7 m.

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.

Seismicitatea: zona seismica "F".

3.11 ANALIZA FRONTULUI CONSTRUIT:

Constructii turistice (hoteluri sau complexe hoteliere cu dotarile aferente, pensiuni turistice, etc);.

3.12 ECHIPARE EXISTENTA:

In zona exista:

- Retea de energie electrica
- Retea gaz
- Retea apa potabila si canalizare
- Retele de telefonie si internet

4. REGLEMENTARI

4.1 OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA :

Pe terenul studiat in actualul PUD, beneficiarul doreste edificarea a unui imobil de locuinte colective cu regim de inaltime P+1E+M (14 apartamente – de inchiriat/ apartamente de vacanta, 1 apartament pentru personal (secretariat), si o camera schi). Obiectivul principal al prezentului PUD este reglementarea privind amplasarea noului imobil in teren fata de limite laterale, limita spate si retragere strada, precum si studierea realizarii de parcar, spatii verzi si



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. 372/2023



ARENCO SOLUTIONS SRL

architecture, engineering, construction

alei in incinta.

Imobil propus :

a. dimensiuni de 28.40m x 9.60m,

b. regim de inaltime: P+1E+M

c. Structura constructiei este din zidarie portanta confinata 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 sarpanta, avand structura lemn rasinoase si invelitoare tabla faltuita.

Finisaje exterioare:

1. soclu - tencuiala hidrofuga, culoare maro inchis

2. fatada - tencuiala decorativa, culoare alb, crem, placaj lemn si piatra

3. tamplarie pvc (culoare maro) + geam termopan (3 foi)

4. balustrade sticla securizata + structura metalica, balustrade fier forjat, culoare negru

5. terase + scari – placaj gresie antiderapanta

6. balcoane lemn rasinoase, culoare maro

7. invelitoare tabla faltuita, culoare gri antracit

8. streasina – scandura lemn rasinoase

Realizarea imprejmuirii terenului pe toate laturile (140.93 m) – gard din lemn cu H. max 1.80 m.

4.2 FUNCȚIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR

CONFORM P.U.G. MUN. BRASOV – POIANA BRASOV

UTR pentru zona studiata :

UTR ZT1 – zona hoteluri si dotari aferente, cu inaltime maxime de D,S+P+3E+M niveluri.

Utilizare functionala:

Utilizari admise :

- constructii turistice (hoteluri sau complexe hoteliere cu dotarile aferente);
- restaurante, cluburi , discoteci, spatii de protocol, Sali de conferinte, etc;
- spatii verzi amenajate (parcuri, scuaruri, gradini de vara);
- parcaje la subsol sau la nivelul solului;
- Functiunile existente se mentin. Pentru functiunile existente care se regasesc in lista utilizarilor admise se permit reorganizari, reabilitari, renovari, cu posibilitati de extindere in limita indicilor urbanistici stabiliti in prezentul regulament;

Utilizari admise cu conditii :

- Se admit imobile de apartamente de inchiriat sau apartamente de vacanta cu conditia pastrarii caracterului predominant turistic al zonei si mentinerea unui grad ridicat de confort.



ARHIMAR PROIECT SRL

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

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

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

Adresa de corespondenta : Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba PR. NR. 372/2023



ARENCO SOLUTIONS SRL

architecture, engineering, construction

- Servicii sau echipamente de sanatate cu conditia realizarii ariilor de protectie sau restrictie la interiorul proprietatii si neafectarii caracterului turistic al zonei; - Comert si inchiriere materiale si echipamente de sport, cu conditia amplasarii adiacent zonei de sport si agrement;

- Functiunile existente se mentin. Pentru functiunile existente care nu se regasesc in lista utilizarilor admise se permit reorganizari, reabilitari, renovari, fara posibilitati de extindere;

Functional obiectivele propuse se incadreaza in prevederile PUZ aprobat cu HCL 647/ 2010, si mentionandu-se utilizarile permise, respectiv:

- imobile cu apartamente de inchiriat sau apartamente de vacanta
- regim de inaltime D,S+P+3E+M POT max. Adm. = 30%
CUT max. Adm. = 1.2
- Dimensiunile parcelelor vor fi de minim **2000 mp**, cu exceptia parcelelor dezmembrate anterior aprobarii documentatiei PUZ POIANA BRASOV cu HCL 1005/2007, pentru care se admite o suprafata minima de **700 mp**.

Amplasarea fata de aliniament:

- Imobilul propus se vor amplasa retras fata de aliniament - limita de proprietate strada Poiana lui Stehil cu min. **13.27m. (retragerea minima conf. PUZ aprobat va fi de minim 11.00m din axul strazii Poiana lui Stehil)**

Retragerile obiectivelor fata de limitele laterale si posterioara a parcelei.

Imobil propus:

- fata de limita de proprietate catre **Est** (nr. top. ((14271/2-14271/1)/II)/1/1/1/1/1 - **Proprietate privata**) constructia este retrasa cu minim **4.18 m**.
- fata de limita de propr. catre **Vest** ((nr. top. ((14271/2-14271/1)/II)/1/1/1/1/2 - **Hotel Miraj**) constructia este retrasa cu **4.77 m**.
- fata de limita posterioara imobilul catre **Nord** (nr. top. ((14271/2-14271/1)/II)/1/1/1/1/1 - **Hotel Ruia**)) va fi retras cu minim **9.38 m**.

Se vor respecta prevederile aprobate prin PUZ privind amplasarea constructiilor in interiorul parcelei cu respectarea distantelor minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale proprietatii - minim jumătate din inaltimea maxima a cladirii.

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



ARHIMAR PROIECT SRL

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

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

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

Adresa de corespondenta : Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba PR. NR. 372/2023



ARENCO SOLUTIONS SRL

architecture, engineering, construction

4.3 CAPACITATE, SUPRAFAȚA DESFAȘURATA

Pentru imobil propus P+1E+M:

S teren = 990 mp

S construita = 295.48 mp,

S desfasurata = 861.65 mp

POT propus = 29.84 %, POT max. adm. = 30%

CUT propus = 0.84 CUT max. adm = 1.2

Se propun:

- 14 apartamente cazare turistica

- 1 apartament personal (secretariat)

- 1 camera schi

- 6 locuri de parcare

- 501.76 mp spatii verzi (suprafata mai mare de 50% din totalul terenului)

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 reglementarile preluate din Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG si PUZ aprobate pentru zona studiata.

La momentul actual caraterul zonei este unul structurat, caracterizat prin zone neconstruite, rezultand o imagine neomogena si necesara de a fi intregita. De altfel reglementarile aferente PUG si PUZ prevad pentru aceasta zona un regim de inaltime de D,S+P+3E+M si functiuni hoteliere cu dotari aferente.

Se va propune ca imobilul propus sa indeplineasca urmatoarele reglementari :

- se va avea in vedere incadrarea optima in conditiile de relief si clima, incadrarea armonioasa in peisaj;

- vocabularul de forme va fi adecvat zonei – specific arhitecturii montane- si materialelor locale de constructii;

Cladirile vor fi executate din materiale durabile, cu finisaje exterioare estetice si de calitate superioara si dupa cum urmeaza:

- aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de “coerenta” si “eleganta”;

- se va asigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri avand in vedere perceperea acestora din cladirile inalte;

- se va acorda atentie modului de tratate a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din cladirile inalte;

- orice constructie noua, sau modificare a uneia existente trebuie sa se inscrie armonios in zona, fiind posibila si armonia prin contrast.

- sunt interzise materialele de constructie precare (de tip asbociment, carton asfaltat, tabla ondulata, tabla lucioasa, plastic ondulat, etc.)

- pentru peretii exteriori se vor utiliza culori pastelate si se va urmari folosirea placajelor de



ARHIMAR PROIECT SRL

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

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

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

Adresa de corespondenta : Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba PR. NR. 372/2023



ARENCO SOLUTIONS SRL

architecture, engineering, construction

lemn sau materiale compozite ce imita lemnul in proportie de minim 25%

Accesul:

Accesul la imobil se va face: pietonal si auto din strada Poiana lui Stehil, prin intermediul platformelor si aleilor propuse conf. Plansa nr.2 Reglementari.

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

Caracterul zonei este unul turistic (zona hoteluri si dotari aferente). Edificarea imobilului propus se integreaza in specificul zonei – spatii cazare turisti.

4.6 PRINCIPII DE INTERVENȚIE ASUPRA CLADIRILOR EXISTENTE

Nu este cazul.

4.7 MODALITAȚI DE ORGANIZARE ȘI REZOLVARE A CIRCULAȚIEI CAROSABILE ȘI PIETONALE

Accesul pietonal si cel carosabil se va asigura direct din strada Poiana lui Stehil. Stationarea autovehiculelor se admit numai in interiorul parcelei in afara circulatiilor publice. Suprafata platformelor, parcarilor, aleilor auto si pietonale este de 198.00 mp conf. Plansa nr. 2 Reglementari.

Nr. parcarii propuse = 6 .

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

Terenul studiat este relativ plat, cu acces direct de la nivelul strazii. Se propune amenajarea accesului propus din carosabilul strazi pana la platforma din incinta conf. Plansei 02. Reglementari urbanistice.

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

Terenul studiat nu este inclus in lista monumentelor istorice sau in zona de protectie a acestora conform PUG/ PUZ aprobat.

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 ecologica 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 508.00 mp din totalul terenului de 990 mp, indeplinindu-



ARHIMAR PROIECT SRL

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

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

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

Adresa de corespondenta : Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba PR. NR. 372/2023



ARENCO SOLUTIONS SRL

architecture, engineering, construction

se conditia ca spatiile verzi sa fie de minim 50% din suprafata totala;

Se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4.00m inaltime si diametrul tulpinii peste 15.00 cm. in cazul taierii unui arbore se vor planta alti 10 arbori in perimetrul unor spatii plantate publice din apropiere.

4.11 PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE IN VECINATATEA AMPLASAMENTULUI

In partea de nord si est terenul studiat se invecineaza cu **Hotel Ruia si Miraj**.

4.12 SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ȘI DEZVOLTAREA SPATIILOR VERZI

Suprafata spatiilor verzi si a locului de joaca va fi de 508.00 mp din totalul terenului de 990 mp.

Suprafata spatiilor verzi va fi de 508.00 mp din totalul terenului de 990 mp, indeplinindu-se conditia ca spatiile verzi sa fie de minim 50% din suprafata totala;

Se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4.00m inaltime si diametrul tulpinii peste 15.00 cm. in cazul taierii unui arbore se vor planta alti 10 arbori in perimetrul unor spatii plantate publice din apropiere.

4.13 PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Se pastreaza profilul stradal al strazii Poiana Lui Stehil.

4.14 LUCRARI NECESARE DE SISTEMATIZARE VERTICALA

- SISTEMATIZARE:

Sistematie verticala imobil propus (D+P+3E):

- **Cota ±0.00 (1025.95)** reprezinta cota pardoselii finite a parterului si se afla la +0.15 m fata de CTS (1025.80) in dreptul intrarii principale.
- Se va proceda la o sistematie locala pentru amenajarea platformei partiale.
- Apele pluviale se vor scurge printr-o rigola inchisa, din aceasta realizandu-se bransament la retelele de ape pluviale existente pe strada Poiana lui Stehil.

4.15 REGIMUL DE CONSTRUIRE (ALINIAREA ȘI ÎNALȚIMEA CONSTRUCȚIILOR, PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENURILOR)

Imobilul propus va fi construit in regim de construire izolat avand regim de inaltime propus **P+1E+M** si **H max. = 9.03 m** fata de cota terenului sistematizat.



ARHIMAR PROIECT SRL

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

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

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

Adresa de corespondenta : Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba PR. NR. 372/2023



ARENCO SOLUTIONS SRL

architecture, engineering, construction

ALINIERIA CONSTRUCTIILOR:

Amplasarea fata de aliniament:

- Imobilul propus se vor amplasa retras fata de aliniament - limita de proprietate strada Poiana lui Stehil cu min. **13.27 m. (retragerea minima conf. PUZ aprobat va fi de minim 11.00m din axul strazii Poiana lui Stehil)**

Retragerile obiectivelor fata de limitele laterale si posterioara a parcelei.

Imobil propus:

- fata de limita de proprietate catre **Est** (nr. top. ((14271/2-14271/1)/II)/1/1/1/1/1 - **Proprietate privata**) constructia este retrasa cu minim **4.18 m.**
- fata de limita de propr. catre **Vest** ((nr. top. ((14271/2-14271/1)/II)/1/1/1/1/2 – **Hotel Miraj**) constructia este retrasa cu **4.77 m.**
- fata de limita posterioara imobilul catre **Nord** (nr. top. ((14271/2-14271/1)/II)/1/1/1/1/1 – **Hotel Ruia**)) va fi retras cu minim **9.38 m.**

POT propus = 29.84% POT max. adm. = 30%

4.16 COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENURILOR

- Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. propus = **0.87**
- Conform Certificatului de Urbanism limita maxima a C.U.T. este de **1.2**

4.17 ASIGURAREA UTILITATILOR (SURSE, REELE, RACORDURI)

Constructia va functiona cu urmatoarele utilitati:

1. Energie electrica de la reseaua stradala.
2. Apa potabila de la retea.
3. Incalzirea centralizata cu gaz.
4. Canalizarea se va rezolva cu bransament la reseaua existenta pe strada Poiana lui Stehil.



ARHIMAR PROIECT SRL

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

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

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

Adresa de corespondenta : Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba PR. NR. 372/2023



ARENCO SOLUTIONS SRL

architecture, engineering, construction

4.18 BILANȚ TERITORIAL

nr. crt.	DENUMIREA SUPRAFETELOR	UM (mp)	%
1	Total suprafata studiata din care:	990	100
2	Suprafata construita imobil propus	295.48	29.84
3	Suprafata desfasurata propusa total	861.65	-
5	Suprafata alei, parcar si platforme in incinta	198.00	21.02
6	Zona verde	508.00	50.68
7	P.O.T. prop	-----	29.84%
8	C.U.T. prop	-----	0.87
9	P.O.T. max. adm.	-----	30.00%

5. CONCLUZII

Obiectivele propuse spre realizare sunt:

- Construirea a unui imobil cu apartamente de inchiriat si apartamente de vacanta (14 apartamente, 1 apartament personal (secretariat), si o camera schi), cu regimul de inaltime **P+1E+M**.
- Realizarea imprejmuirii terenului – gard din lemn cu H. max 1.80 m.

Obiectivul principal al prezentului PUD este reglementarea privind amplasarea noului imobil in teren fata de limite laterale, limita spate si retragere strada, precum si studierea realizarii de parcar, spatii verzi, alei in incinta si POT,CUT. pe un lot in suprafata de 990 mp;

Structura constructiei este din zidarie portanta confinata 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 sarpanta, avand structura lemn rasinoase si invelitoare tabla faltuita.

- Respecta prevederile Cod Civil privind vizibilitatea la parcelele invecinate si pluvialele in incinta
- Se integreaza in functiunea si aspectul zonei, 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_julian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba PR. NR. 372/2023



ARENCO SOLUTIONS SRL

architecture, engineering, construction

Tema de proiectare

Beneficiar: DRAGUSIN EMIL

Se dorește edificarea a unui imobil Construirea a unui imobil cu apartamente de inchiriat și apartamente de vacanță (14 apartamente, 1 apartament personal (secretariat), și o camera schi), cu regimul de înălțime **P+1E+M**.

Obiectivul principal al prezentului PUD este reglementarea privind amplasarea noului imobil în teren față de limite laterale, limita spate și retragere stradă, precum și studierea realizării de parcuri, spații verzi, alei în incintă și POT, CUT. pe un lot în suprafața de 990 mp;

Structura construcției este din zidărie portantă confinată cu samburi din beton armat în conclucrare cu cadre din beton armat. Planșeele sunt din beton armat monolit. Infrastructura este realizată din fundații continue și elevații de beton simplu la partea superioară. Acoperișul va fi de tip sarpantă, având structura lemn rasinoase și învelitoare tablă faltuită.

De asemenea se vor realiza parcuri circulației auto și pietonale în incintă.

Intocmit: **DRAGUSIN EMIL**