



AGG Arhitectura S.R.L.

Str. Plevnei, nr.22, cod postal: 335900,
Oras Simeria, jud Hunedoara, Romania
J20/201/25.01.2019, CUI: 40494990
tel. 0724505519; e-mail: andreigraur@gmail.com

Proiect nr. 38 / 2024

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

pentru lucrarea

CONSTRUIRE «LOCUINTA, PISCINA SI IMPREJMUIRE»

Strada Brandusei, nr. 25D, CF 80964,
municipiul Deva, județul Hunedoara

Beneficiari:

MUNTEAN NADIA si MUNTEAN SILVIU-DORIN

Str. Ioan Corvin, nr. 3, bl. N, sc. C, et. 1, ap. 31,
municipiul Deva, județul Hunedoara

Proiectant general:

S.C. AGG Arhitectura S.R.L.

R.C. J20/201/25.01.2019, CUI: 40494990

Str. Plevnei, nr.22, cod postal: 335900,

Oras Simeria, jud Hunedoara

Proiectant de specialitate/ COORDONATOR R.U.R.:

ARH. BOTEZAN ANCA

Data:

Mai 2026

COLECTIV ELABORATORCOORDONATOR
R.U.R.:

arh. Botezan Anca.....



PROIECTAT:

arh. Graur Andrei.....

PROIECTAT inst:

ing. Rosu Bogdan.....

DESENAT:

arh. Graur Andrei.....



**AGG Arhitectura S.R.L.**

Str. Plevnei, nr.22, cod postal: 335900,
Oras Simeria, jud Hunedoara, Romania
J20/201/25.01.2019, CUI: 40494990
tel. 0724505519; e-mail: andreigraur@gmail.com

BORDEROU**A. PIESE SCRISE**

Pagina de titlu
Colectiv elaborator
Borderou
Memoriu justificativ
Certificat de Urbanism
Extras C.F.
Extras de plan cadastral

B. PIESE DESENATE

A.01 Plan încadrare în localitate	sc. 1 : -
A.02 Situatie existentă	sc. 1 : 500
A.03 Reglementari urbanistice	sc. 1 : 500
A.04 Reglementari edilitare	sc. 1 : 500
A.05 Proprietate asupra terenurilor	sc. 1 : 500
A.06 Posibilitati de mobilare	sc. 1 : 500

MEMORIU JUSTIFICATIV

CAP.1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea proiectului	« LOCUINTA, PISCINA SI IMPREJMUIRE » Strada Brandusei, nr. 25D, CF 80964, municipiul Deva, județul Hunedoara
Beneficiar:	MUNTEAN NADIA si MUNTEAN SILVIU-DORIN Str. Ioan Corvin, nr. 3, bl. N, sc. C, et. 1, ap. 31, municipiul Deva, județul Hunedoara
Proiectant general:	S.C. AGG Arhitectura S.R.L. J20/201/25.01.2019, CUI: 40494990 Str. Plevnei, nr.22, cod postal: 335900, Oras Simeria, jud Hunedoara

Proiectant de specialitate /
COORDONATOR R.U.R.: arh. BOTEZAN Anca

Data elaborarii: Mai 2026

1.2. Obiectul lucrării

Scopul și importanța obiectivului de investiții:

Beneficiarul dorește construirea unei locuințe, cu un regim de înălțime D+P. Pentru materializarea acestei construcții sunt necesare clarificarea și punerea în acord cu documentațiile de urbanism aprobate pentru această zonă.

În prezent pe parcele învecinate în imediată apropiere există construcții – locuințe individuale care formează un aliniament.

Obiectul proiectului este elaborarea soluției urbanistice pentru amplasarea și stabilirea retragerilor, a procentului de ocupare și coeficientului de utilizare al terenului pentru realizarea construcției, cu regim de înălțime D+P, în vederea obținerii aprobării Comisiei tehnice de Urbanism și amenajare a teritoriului a municipiului Deva și ulterior de către Consiliul Local al municipiului Deva, a proiectului urbanistic de detaliu (PUD).

Planul Urbanistic de Detaliu asigură condițiile de realizare a unei construcții cu funcțiunea de locuință, de dimensionare, conformare și servire utilitară a construcției, pe terenul aparținând beneficiarului MUNTEAN NADIA și MUNTEAN SILVIU-DORIN, conform Extras CF 80964, drum de interes local – str. Brandusei.

Prin Certificatul de Urbanism, nr. 405 din 07.11.2024, în temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr 149 din 1998, faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean/Local Deva nr. 223 din 1999, prelungit valabilitatea prin H.C.L. nr. 476/2023, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se certifică:

1. REGIMUL JURIDIC

Teren intravilan - in suprafata de 871,0 mp
CF NR.80964

MUNTEAN NADIA, ca bun comun MUNTEAN SILVIU-DORIN - Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1.

2. REGIMUL ECONOMIC –

1. Destinatia stabilita prin planurile de urbanism si de amenajare a teritoriului aprobate: - Destinatie aprobata conform PUG aprobat cu HCL 223/1999 : imobilul este situat in UTR 15, subzona functionala LMup15 unde functiunea dominanta a zonei este locuirea compusa din locuinte individuale existente sau propuse, cu regim P-P+2 de inaltime, majoritar parter cu caracter rural sau urban; locuinte individuale existente cu regim P-P+2 de inaltime, majoritar parter, cu caracter semiurban, inglobate in oras prin crestere organizata a acestora, locuinte individuale de vacanta, existente sau propuse cu regim P-P+2. Functiuni complementare admise ale zonei: institutii si servicii publice, spatii verzi amenajate, accese pietonale, carosabile, parcaje.
2. Folosinta actuala conform Extras CF: Arabil intravilan
3. Reglementari ale administratiei publice centrale/locale cu privire la obligatiile fiscale ale investitorului: - Conform HCL 548/2023, privind stabilirea impozitelor si taxelor locale, imobilul este situat in subzona B.
4. Alte prevederi rezultate din hotararile consiliului local/judetean cu privire la zona in care se afla imobilul: - P.U.D. aprobat cu H.C.L. NR. 314/2023- "Locuinta unifamiliala, anexa si imprejmuire teren "

3. REGIMUL TEHNIC:

INFORMATII CONFORM REGLEMENTARILOR DOCUMENTATIEI DE URBANISM NR.149 DIN 1998, FAZA P.U.G., APROBATA CU H.C.L. NR.223 DIN 1999, PRELUNGIT PRIN H.C.L. NR.476/2023

UTR 15 - LMup - subzona rezidentiala cu cladiri de tip urban

in UTR 15-LMup se pot executa lucrari de construire doar dupa elaborarea unei documentatii de urbanism.

A. Utilizari permise cu conditii:

In subzona LMup vor fi permise, urmatoarele:

- locuinte individuale, cuplate sau insiruite, maxim P+2;
- completari, modernizari, refaceri si extinderi; acestea nu vor depasi inaltimea maxima de P+2;
- constructii necesare functiunilor complementare locuintelor; afectarea unor spatii la parterul locuintelor sau amenajarea unor spatii independente pentru comert si servicii necesare pentru satisfacerea cerintelor zilnice ale locuitorilor;
- activitati nepoluante si cu volum mic de transporturi;

1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

a) Orientarea fata de punctele cardinale

- Se face cu indeplinirea urmatoarelor cerinte: asigurarea insoririi, asigurarea iluminatului natural, asigurarea perceperii vizuale a mediului ambiental, din spatii inchise;

- Amplasarea constructiilor de locuinte trebuie sa asigure, pentru incaperile de locuit, un minim al duratei de insorire de o ora si jumătate la solstitiul de iarna;

- Se recomanda evitarea orientarii spre nord a dormitoarelor;

b) Amplasarea fata de drumurile publice

- Amplasarea constructiilor de locuinte, fata de drumurile publice se face cu respectarea zonelor de protectie ale drumurilor delimitate conform legii si H.G.

nr.525/1996, republicata (Art.18);

c) Amplasarea fata de aliniament

- Constructiile se pot amplasa: pe aliniament in cazul respectarii aliniamentului existent sau retras de la aliniament in cazul evitarii surselor de poluare sonora sau in cazul obtinerii vizibilitatii necesare in intersectii si H.G. nr.525/1996, republicata (Art.23);
- d) Amplasarea in interiorul parcelei
 - Autorizarea executarii c-tiilor este permisa daca se respecta: distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului Civil; distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri; (H.G. nr.525/1996, republicata Art.24);
- 2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
 - a) Accese carosabile
 - Pentru a fi construibila, o parcela trebuie sa aiba acces la un drum public sau privat; pentru o parcela alaturata mai multor drumuri, accesul la drumul cu traficul eel mai intens poate fi interzis; accesesele in subzonele propuse se vor rezolva prin documentatia de urbanism ce se va elabora; dimensionarea accesului va respecta prevederile Ord. nr.49/1998, actualizat;
 - b) Accese pietonale
 - Autorizarea c-tiilor este permisa numai daca se asigura accese pietonale; prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi trotuare, strazi pietonale, pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica, sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica; accesesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare; H.G. nr.525/1996, republicata Art.26;
 - 3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara
 - a) Racordarea la retelele tehnico edilitare
 - orice constructie noua, destinata locuirii, se va autoriza numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente, cheltuielile suprtandu-se de beneficiar;
 - b) Realizarea de retele tehnico-edilitare
 - extinderea sau marirea capacitatilor retelelor publice se realizeaza de catre beneficiar;
 - 4. Reguli cu privire la forma si dimensiunea terenului si constructiilor
 - a) inaltimea constructiilor
 - Autorizarea executarii c-tiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate; H.G. nr.525/1996, republicata Art.31;
 - b) Aspectul exterior al constructiilor
 - Se va respecta caracterul general al zonei si armonizarea noilor constructii cu aspectul cladirilor invecinate in vederea asigurarii coerentei fronturilor stradale;
 - c) Procentul de ocupare al terenului
 - pentru UTR 15 (LMup) maxim 35% conform H.G. nr.525/1996, republicata Anexa 2 la Regulament;
 - 5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiuri
 - a) Parcaje
 - Autorizarea c-tiilor se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public si cf. H.G. nr.525/1996, republicata Anexa 5; 1 loc de parcare in incinta;
 - b) Spatii verzi si plantate
 - Pentru constructiile de locuit vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de tipul de locuire, dar nu mai putin de 2 mp/locuitor;
 - c) imprejmuiuri

- Este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri: imprejmuiri opace, transparente, decorative sau gard viu - aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei.
 - Se vor respecta prevederile Regulamentului local privind infrastructura aferenta zonelor de dezvoltare urbana din cadrul municipiului Deva aprobat prin H.C.L. nr.95/2022. Ordinul nr.233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si de elaborare si actualizare a documentatiilor de urbanism
- B. Potrivit Art.35 din Ordinul nr.233/26.02.2016:
- Alin.(3) - dupa aprobarea documentatiei de urbanism (PUD) in Consiliul Local Deva, investitorul are obligatia de a transmite in format tiparit si digital un exemplar din documentatie la MDRAP in termen de 15 zile pentru preluarea in Observatorul Teritorial National;
 - Alin.(4) - piesele desenate aferente documentatiilor de amenajarea teritoriului si de urbanism aprobate se transmit la MDRAP pentru preluarea in Observatorul Teritorial National;
- C. Potrivit Art.36, pct.(c), alin.(1) si (3) din Ordinul nr.233/26.02.2016: documentatia se va intocmi de catre specialisti atestati conform Legii, in ceea ce priveste coordonarea si in privinta sectiunilor specializate (ingineri drumuri, instalatii, etc.)

CAP.2. INCADRARE IN ZONA

2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate

In conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General al orasului Simeria si prevazute si in Certificatul de Urbanism nr. 405 din 07.11.2024, amplasamentul are folosinta actuala: arabil intravilan. Destinatia stabilita potrivit PUG: UTR 15, subzona functionala LMup15 unde functiunea dominanta a zonei este locuirea compusa din locuinte individuale existente sau propuse, cu regim P-P+2 de inaltime, majoritar parter cu caracter rural sau urban; locuinte individuale existente cu regim P-P+2 de inaltime, majoritar parter, cu caracter semiurban, inglobate in oras prin crestere organizata a acestora, locuinte individuale de vacanta, existente sau propuse cu regim P-P+2. Functiuni complementare admise ale zonei: institutii si servicii publice, spatii verzi amenajate, accese pietonale, carosabile, parcaje.

Constructia se realizeaza pe proprietatea beneficiarului MUNTEAN NADIA, ca bun comun MUNTEAN SILVIU-DORIN si asigura incadrarea in indicii urbanistici.

Nu s-au identificat lucrari de urbanism aprobate in vecinatatea amplasamentului.

2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu PUD

Documentatia Topografica elaborata de catre ing. Burz Darie Sebastian cuprinde parcela aflata in studiu precum si vecinatatile, constructiile, regimul de inaltime si proprietarii. Coordonatele in regimul national de proiectie STEREOGRAFIC 70 sunt figurate pe planse precum si in documentatia anexata. Studiu Geotehnic realizat de catre firma SC GEOSILV MAIZ SRL pentru studierea terenului in care se va prezenta natura terenului de fundare.

CAP.3. SITUATIA EXISTENTA

3.1. Accesibilitatea la caile de comunicatie

Accesul la parcela este asigurat din strada Brandusei, iar in zona sunt urmatoarele utilitati: gaze naturale, apa si canalizare.

Parcarea autovehiculelor este asigurata in interiorul parcelei.

Zona are caracter de zona rezidențială cu clădiri de tip urban.

Terenurile din zona studiate sunt proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice.

3.2. Suprafata ocupata, limite si vecinatati;

Parcela prezinta un front la strada si este amplasata in camp cu mai multe proprietati private.

Suprafata de teren (St) a zonei studiate este de 871,0 mp, conform extrasului de carte funciara cum urmeaza : - Imobilul (teren si constructii) situat in intravilan, proprietatea privata: CF NR.80964

MUNTEAN NADIA, ca bun comun MUNTEAN SILVIU-DORIN - Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1.

Imobil partial imprejmuit cu gard de plasa.

Vecinatati:

- la S cu str. Brandusei Id 78840;
- la Vest cu proprietate privata Id 66562 – BOIAN OLIMPIU MIRCEA;
- la Nord - Id 80963 - MUZICAȘ MARIUS-CRISTIAN si CHINCI LAURA;
- la Est – teren arabil intravilan A552.

3.3. Suprafete de teren construite, suprafete de teren libere

Pe terenul liber de constructii, in proprietate privata se doreste realizarea construirii unei locuinte cu regim de inaltime D+P, rezultand o suprafata construita la sol $S_c = 230,0$ mp, $S_{cd} = 530,0$ mp P.O.T.PROPUS:35% (POT. max 35%), C.U.T.PROPUS: 0.7 (C.U.T. max 1) din suprafata terenului.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Zona se compune din zona de locuinte, zona rezidențială cu clădiri de tip urban.

3.5. Destinatia cladirilor

In conformitate cu solicitarea din Certificatul de Urbanism se doreste realizarea investitiei: CONSTRUIRE LOCUINTA, cu functiunea de LOCUINTA.

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare, accidente de teren, adancimea apei subterane, parametrii seismici caracteristici zonei.

Din studiile geotehnice efectuate in zona au relevat:

Apa subterana nu a fost interceptata in forajele executate fiind cantonata la adancimi mai mari decat forajele executate.

Caracteristicile geofizice ale terenului:

Zona seismic de calcul $a_g = 0,10g$ P100-1/2013.

Perioada de colt $T_c = 0,7$ SEC. P100-1/2013.

Zona A pentru încărcări date de vânt, cu presiunea de referinta a vantului de $q_{ref} = 0,4$ kPa
Încărcări date de zăpadă, cu greutatea de referință a stratului de zăpadă $g_z = 150$ daN/m².

Adancimea de inghet 0.90 m (STAS 6054-77)

Natura terenului de fundare normal.

Nivelul maxim al apelor freatice nu s-a interceptat.

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

Terenul nu prezinta probleme de stabilitate, nu se executa constructii subterane, iar in zonele in care se teraseaza terenul se vor construi ziduri de sprijin corespunzatoare.

3.9. Adancimea apei subterane;

Nu s-a interceptat.

3.10. Parametrii seismici caracteristici zonei (zona, gard Ks, Tc):

Conform P100-1/2013 „Cod de proiectare seismică – partea I- prevederi de proiectare pentru clădiri „pentru cutremure având intervalul mediu de recurență IMP-225ani, amplasamentul se situează în zona cu valori ale perioadei de colt (control) a spectrului de răspuns de $T_C=0.7s$, coeficientul de seismicitate K_s (valori de vârf a accelerației terenului a_g) corespunzându-i o valoare de $a_g=0.10g$. Conform SR11100/1-93- „Zonarea seismică - macrozonarea teritoriului României” perimetrul se încadrează în macrozona de intensitate seismică 6 grade.

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

Pe teren nu sunt notate construcții; zona are caracter de zonă rezidențială cu clădiri de tip urban.

3.12. Echiparea edilitară existentă.

În zona există rețea de energie electrică, gaze naturale, apă și canalizare.

Cap.4. REGLEMENTARI

Prin tema de proiectare, beneficiarul menține funcțiunea de bază a zonei UTR 15, respectiv subzona funcțională LMup15 unde funcțiunea dominantă a zonei este locuirea compusă din locuințe individuale existente sau propuse, cu regim P-P+2 de înălțime, majoritar parter cu caracter rural sau urban; locuințe individuale existente cu regim P-P+2 de înălțime, majoritar parter, cu caracter semiurban, înglobate în oras prin creștere organizată a acestora, locuințe individuale de vacanță, existente sau propuse cu regim P-P+2. Funcțiuni complementare admise ale zonei: instituții și servicii publice, spații verzi amenajate, accese pietonale, carosabile, parcaje.

4.1. Obiective noi solicitate prin tema

Proiectul propune construirea unei locuințe.

Soluția arhitecturală se va încadra în specificul local al zonei.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor.

Funcțiunea clădirii este de LOCUINȚA cu regim de înălțime D+P. Caracteristicile funcționale ale zonei din punct de vedere urbanistic sunt curți-construcții, teren nereproductiv, zona de locuințe.

Distanțe față de vecinătăți:

- la nord 9,90 m față de limita de proprietate;
- la est 4,0 m față de limita de proprietate;
- la sud 10,0 m față de aliniamentul strădal - limita de proprietate;
- la vest 0,60 m față de limita de proprietate.

4.3. Capacitate, suprafața desfășurată

Pentru construcția propusă sunt prevăzuți următorii indicatori urbanistici:

- regim de înălțime D+P – LOCUINȚA;
- acces principal auto și pietonal la limita de sud;
- S_c demisol = 300,0 mp;
- S_c parter = 230,0 mp;
- S_{cd} = 530,0 mp;
- cota pardoseală la +0,45 m față de cota terenului natural;
- înălțime maximă cornișă 10,0 m față de cota terenului natural;

Funcțiuni propuse pentru locuința:

DEMISOL: Terasă acoperite, Terasă închisă, Hol, Living, Bucătărie, Cameră, Baie, Camera tehnică, Casa scării.

PARTER: Terasă acces, Casa scării, Spălătorie/calcatorie, Hol, 3 Dormitoare, Dressing , două Bai.

Caracteristici de performanță a construcției:

- categoria de importanță - C
- clasa de importanță a construcției – III

Sistem constructiv propus:

- fundații izolate sub stalpi și grinzi de fundare;
- stalpi și grinzi din beton armat, închideri pereți cu zidărie din cărămidă sau BCA, compartimentări la interior cu gips-carton pe structură metalică;
- acoperiș tip terasă necirculabilă;
- tamplărie exterioară din PVC cu geam termo- și fonoizolant
- finisaje exterioare: termosistem complet la fațade cu finisaj tencuială decorativă siliconică
- finisaje interioare: tencuieți, glet și zugrăveli lavabile, pardoseli parchet și gresie antiderapantă;
- trotuar de protecție din beton.

4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi.

Construcția propusă va forma corp independent constituit printr-un volum unitar care să se integreze în specificul arhitectural al zonei.

4.5. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute.

Construcția ce urmează să fie construită se va realiza în același stil arhitectural urban, se va ridica pe înălțime apropiindu-se de regimul de înălțime al clădirilor din zonă. Se vor folosi materiale corespunzătoare. Soluțiile de dezvoltare sunt prezentate pe planșa A03.

4.6. Principii de intervenție asupra clădirilor existente.

Nu este cazul.

4.7. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale.

Accesul la parcelă studiată se face din drumul existent, atât pietonal cât și auto, conform planșei A03 (Reglementări urbanistice) și al planșei A05 (Proprietate asupra terenurilor)

4.8. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural.

Se va evita pe cât posibil excavarea excesivă a zonei.

4.9. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta.

Nu este cazul. Imobilul nu este inclus în lista monumentelor ale naturii sau în zonele de protecție a acestora.

4.10. Soluții pentru reabilitare ecologică și dimensionarea poluării.

Nu este cazul.

4.11. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului (după caz);

Soluțiile urbanistice și arhitecturale nu se încadrează în spectrul investițiilor poluante și care să facă o analiză specială în această direcție.

4.12. Solutii pentru reabilitare si dezvoltarea spatiilor verzi

Se vor amenaja spatii verzi plantate cu gazon, conform plansei A03 (reglementari urbanistice), minim 30 % conform zonei studiate.

4.13. Profiluri transversale caracteristice:

Conform „Normele tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor din 30.08.2017”, Parte integrantă din Ordin 1296/2017 se propune un profil transversal prin calea de acces, drumul local, care nu corespunde din punct de vedere al gabaritului minim necesar.

Pentru amenajarea profilului stradal este necesar ca prin grija primariei sa se realizeze si sa se urmareasca continuarea tipului de profil stradal propus prin PUG, pe toata lungimea drumului.

4.14. Lucrari necesare de sistematizare verticala

Cladirea propusa are cota $\pm 0,00$ (nivel parter) la +0.15 cm fata de cota terenului sistematizat. Terenul fiind in panta se vor executa lucrari de terasamente si ziduri de spijin. In incinta se va realiza o alee carosabila.

4.15. Regimul de construire (aliniera si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare al terenului.

In conformitate cu CU nr. 405 din 07.11.2024 si respectarea RLU pentru UTR 6;

Regimul de aliniere

- la nord 9,90 m fata de limita de proprietate;
- la est 4,0 m fata de limita de proprietate;
- la sud 10,0 m fata de aliniamentul stradal - limita de proprietate;
- la vest 0,60 m fata de limita de proprietate.
- înălțime maximă cornisa 10,0 m față de cota terenului natural;

Indicatorii urbanistici propuși, aferenti acestor construcții, raportati la suprafața de teren aferentă este de 871,00 mp: **POT. propus max 35%**

4.16. Coeficientul de utilizare al terenului

- coeficientul de utilizare al terenului propus **C.U.T. max 1**

4.17. Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri).

- Alimentarea cu apa** – se va face prin bransament la sistemul centralizat. Solutia de amenajare cu apa a obiectivului se va alege in functie de necesarul de apa a noii investitii..
- Canalizarea menajera si pluviala** a obiectivului va fi asigurata prin evacuarea apelor uzate menajere prin rețea de canalizare si bransament la sistemul centralizat in functie de necesarul calculat la urmatoarea etapa de proiectare a noii investitii. Apele pluviale vor fi colectate prin rigole si captate intr-un bazin pentru captare ape pluviale.
- Alimentarea cu energie electrica** - sursa de baza va fi rețeaua de distribuie urbana. Lucrarile de alimentare cu energie electrica vor fi realizate de furnizor in urma asigurarii proiectarii de catre furnizorul de energie electrica a racordului si a achitarii tarifului de racordare. Instalarea unui sistem de productie a energiei electrice cu sisteme regenerabile de tip panouri fotovoltaice "on-grid".
- Telecomunicatii** – Se vor utiliza rețelele de telefonie mobila.
- Energia termica** – prin sisteme locale, centrale termice pe combustibil solid sau energie electrica.

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

BILANT TERITORIAL TOTAL	Propus	
	mp	%
Suprafata teren curti - constructii, arabil intravilan CF 80964	871,00	100
Zona LOCUINTE, din care:		
• Suprafata construita:	304,85	35,00
• Zone verzi, plantatii	566,15	65,00
Drumuri si Trotuare cu imbracaminti definitive	0,00	0,00
Zona spatii verzi publice	0,00	0,00
TOTAL TEREN IN STUDIU	871,00	100

INDICI URBANISTICI DE FOLOSIRE A TERENULUI	
P.O.T.	max. 35 %
C.U.T.	max. 1
Inaltimea maxima la cornisa	max. 10 m
Regim de inaltime	max. D+P+2
Aliniament stradal	10,0 m
Distante fata de limitele laterale	min 0,60 / 2,00 m
Distante fata de limita posterioara	min 2,00 m

Cap 5. CONCLUZII

5.1. Consecintele realizarii obiectivelor propuse

Prezenta documentatie respecta prevederile legale si conditiile impuse prin documentatiile elaborate anterior PUD si scoate in evidenta faptul ca obiectivul propus va creste gradul de atractivitate al acestei zone.

5.2. Masurile ce decurg in continuarea P.U.D.-ului

Prin prezenta documentatie se stabilesc parametrii obiectivului de investitii: capacitati ale constructiei si coeficienti urbanistici.

5.3. Punctul de vedere al elaboratorului asupra solutiei

Consideram oportuna realizarea proiectului in dezvoltarea zonei.

Cap 6. ANEXE

6.1. Tema-program;

6.2. Materiale grafice, in format redus, pentru sustinerea unor propuneri.

Coordonator RUR
 arh. BOTEZAN Anca

