

## **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

PROIECT: EXTINDERE SPATIU PRODUCTIE PRIN CONSTRUIREA UNEI  
HALE, A DOUA PE PARCELA SI DOTARE CU ECHIPAMENTE

ADRESA: JUD. ALBA, MUN. ALBA IULIA, STR. LIVEZII, NR. 35K

BENEFICIAR: BIROTICA SRL prin URBAN ALEXANDRU IOAN

NUMAR PROIECT: JOY.75 / 2023

FAZA PROIECT: PUD

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

COLECTIV DE ELABORARE :

arh.urb. Marius OPRUTA

arh. Mihai JOLDES

## BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

### PIESE SCRISE

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

### PIESE DESENATE

<b>TITLU PLANSA</b>	<b>NR. PLANSA</b>	<b>SCARA</b>
PLAN DE INCADRARE	U.01	1:5.000
REGLEMENTARI URBANISTICE	U.02	1:500
MOBILARE URBANISTICA	U.03	1:500
REGLEMENTARI EDILITARE	U.04	1:500
SITUATIA EXISTENTA	U.05	1:500
OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA	U.06	1:500
CONSULTAREA POPULATIEI	U.07	1:500
SIMULARI VOLUMETRICE	U.08	FS

Intocmit:

arh.urb. Marius OPRUTA

arh. Mihai JOLDES

## MEMORIU DE PREZENTARE

**Observatie:** *Prezentul memoriu de prezentare a fost intocmit conform Continutului Cadru al PUD aferent Ordin GM 009-2000 - „Ghid privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al planului urbanistic de detaliu”.*

### CAP. 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoastere a documentatiei

DENUMIREA PROIECTULUI:

**EXTINDERE SPATIU PRODUCTIE PRIN CONSTRUIREA UNEI HALE, A DOUA PE PARCELA SI DOTARE CU ECHIPAMENTE**

BENEFICIAR : BIROTICA SRL prin URBAN ALEXANDRU IOAN

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

AMPLASAMENT : JUD. ALBA, MUN. ALBA IULIA, STR. LIVEZII, NR. 35K

DATA ELABORARII: OCTOMBRIE 2023

#### 1.2. Obiectul lucrarii

Proiectul s-a întocmit în baza comenzii beneficiarului, a temei de proiectare, a CERTIFICATULUI DE URBANISM nr. 1500 din 26.09.2023 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI ALBA IULIA si a actelor doveditoare asupra proprietatii imobilului.

Pe amplasamentul dat se propune: construirea unei hale de productie, a doua pe parcela si dotarea acesteia cu echipamentele necesare. Hala existentă este o hală de producție carton ondulat, iar în a doua hală propusă se vor produce peleți din deșeuri de carton ondulat.

### CAP.2. INCADRAREA IN ZONA

#### 2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate:

##### 2.1.1. Amplasamentul obiectivului in cadrul localitatii, cu prezentarea caracteristicilor zonei/ subzonei in care acesta este inclus :

Intravilan municipiul Alba Iulia.

Terenul se prezinta drept, fara diferente de nivel accentuate.

Sunt respectate prevederile urbanistice din zonă referitoare la amplasarea construcției în proprietate.

Accesul se va face din Strada Livezii, strada cu profil de 7.65 m.

Destinatia conform PUG : UTR = ZMA 5 – Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înalțimi maxime de P+3 niveluri.

#### VECINATATI :

NORD: domeniu public: strada LIVEZII

SUD: domeniu public: strada DUPĂ GRĂDINI

EST: proprietate privată, nr. strada: 35M, CF nr.113162

VEST: proprietate privata, nr.35B CF nr.115958

### **2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona vizata :**

Nu este cazul.

### **2.1.3. Prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate / aprobate anterior**

Destinația conform PUG : UTR = ZMA 5 – Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înalțimi maxime de P+3 niveluri.

POT maxim = 70%

CUT maxim = 2,8

Hmax admis = P+3

Alte documentații de urbanism de tip PUD sau PUZ :

PUZ – "Zona urbana de interes major în municipiul Alba Iulia, cuprinsa între podul peste calea ferată (Partos) și Colegiul Tehnic Alexandru Domsa" – aprobat prin HCL 402 din 30/10/2018.

PUD – "Construire hală producție ambalaje din carton ondulat și împrejmuire, Alba Iulia, str. Livezii, nr. 35K" – aprobat prin HCL 104, art 3/03.20 corectat cu HCL nr 149, art 7 /05.2020,

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

Concomitent cu elaborarea documentației PUD pentru obiectivul descris nu sunt elaborate alte documentații de urbanism în zona, motiv pentru care nu sunt necesare corelări decât cu cele avizate anterior.

Funcțiunea propusă se încadrează în prevederile prevăzute în PUZ aprobat prin HCL 402 din 30/10/2018.

## **CAP. 3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE**

### **3.1 Accesibilitatea la caile de comunicație :**

Accesul se va face din Strada Livezii, strada cu profil de 7.65 m, categoria III.

### **3.2 Suprafața ocupată, limite și vecinătăți :**

Terenul studiat este în suprafața de 3093 mp și are ca vecinătăți :

NORD: domeniu public: strada LIVEZII

SUD: domeniu public: strada DUPĂ GRĂDINI

EST: proprietate privată, nr. strada: 35M, CF nr.113162

VEST: proprietate privată, nr.35B CF nr.115958

### **3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere :**

Suprafața teren = 3093 mp

Suprafața construită existent = 592 mp

Suprafața desfășurată existent = 592 mp

POT existent = 19,14 %

CUT existent = 0,19

Teren liber = 2501 mp = 80,86 %

### **3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic**

Parcela studiată este situată în zona mixtă, în care predomină construcțiile tip hală (producție și/sau depozitare), astfel construirea unei unități mici de producție, fiind în armonie cu funcțiunile specifice zonei. Construcțiile au regim de înălțime cuprins între P și P+2.

### 3.5 - destinatia admisa a cladirilor propuse in zona :

#### UTILIZARI ADMISE:

- institutii, servicii si echipamente publice;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- servicii financiar - bancare;
- lacasuri de cult;
- servicii sociale, colective si personale;
- comert cu amanuntul;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agentii de turism;
- alimentatie publica;
- loisir si sport in spatii acoperite;
- parcaje publice subterane, supraterane (la nivelul solului sau etajate);
- constructii pentru invatamant: gradinite amenajate la parterul constructiei, scoli profesionale, scoli postliceale, operate public/privat;
- comert cu amanuntul;
- mini-market-uri, super market-uri la nivelurile inferioare ale constructiilor
- super-market-uri in constructii independente
- grupari de functiuni admise acatund centre de cartier;
- amenajari pietonale — pietete, scuaruri.
- statii de distributie carburant
- se admit activitati comerciale, de servicii, depozitare si unitati mici si mijlocii de productie numai daca un polueaza chimic si fonic, respectă normele specifice de protectie impotriva incendiilor, au capacitati care un genereaza un trafic intens, nu produc sau comercializeaza marfuri de dimensiuni mari care nu pot fi transportate de cumparatori in portbagajul automobilului propriu, nu depoziteaza substante inflamabile, nu utilizeaza pentru productie sau depozitare terenul vizibil din circulatia publica si sunt dispuse la distanta de cel putin de 15 m de fatadele locuintelor sau cladirilor publice;
- showroom-uri la parterul constructiilor sau in cladiri independente

#### UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

- cladirile vor avea la parterul orientat spre strada functiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de functionare specific;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica de 200 m de scoli;
- se admite conversia locuintelor existente la parter in functiuni, compatibile cu functiunile unitatii subzonei.
- se admite completarea cu cladiri comerciale in interspatiile dintre cladiri existente, pe terenuri proprietate privata, cu conditia sa se mentina accesele carosabile si trecerile pietonale necesare si sa se respecte cerintele de protectie a cladirilor existente;

### 3.6 Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate

Imobilul aflat in studiu este in proprietate privata a persoanelor fizice: BIROTICA S.R.L.

Extras CF : 112615

S TEREN: 3093 mp

### 3.7 Concluziile studiului geotehnic

Pentru obiectivul proiectat pot fi considerate terenuri bune de fundare, următoarele depozite interceptate :

- **STRATUL A** - NISIP FIN - Depozit interceptat între -0.20 m și -1.60 m față de C.T.N.– bun de fundare de la -0.80 m

\*Granulometrie - A:0%, P:11%, N:89%, P:0%

\*Umiditate naturală- 13.85

\*Coeficient de pat Ks (kN/m3) -25.000-72.000

\*Coeziunea (C-daN/cm<sup>2</sup>) = 0

\*Unghi de frecare ( $\Phi$ -0) = 22-330

\*Adâncimea minima de fundare: Df>- 0.80 m

\*Presiunea convențională : 230 Kpa

- **STRATUL B** - ARGILĂ PRĂFOASĂ - Depozit interceptat între -1.60 m și 3.50 m față de C.T.N.– bun de fundare de la -0.80 m

\*Granulometrie - A:32%, P:60%, N:8%, P:0%

\*Umiditate naturală- 26.89

\*Indice de plasticitate (Ip) – 35.95 – cu plasticitate foarte mare

\*Indice de consistență (Ic) – 0.92 – categoria vârtos

\*Indice de activitate (Ia) – 1.12

\*Indicele porilor (e%) -0.79

\*Porozitate (n%) – 44.16

\*Grad de umiditate (Sr) – 0.69

\*Coeficient de pat Ks (kN/m<sup>3</sup>) -63.000-100.000

\*Coeziunea (C-daN/cm<sup>2</sup>) = 35

\*Unghi de frecare ( $\Phi$ -0) = 150

\*Adâncimea minima de fundare: Df>- 1.80 m

\*Presiunea convențională : 270 Kpa

- **STRAT C** – PIETRIȘ CU BOLOVĂNIȘ ȘI NISIP -Depozit interceptat între -3.50 m și -6.00 m

\*Granulometrie - A:1%, P:7%, N:28%, P:64%

\*Coeficient de pat Ks (kN/m<sup>3</sup>) =72.000-130.000

\*Coeziunea (C-daN/cm<sup>2</sup>) = 0

\*Unghi de frecare ( $\Phi$ -grade) = 360-380

\*Adâncimea minima de fundare: Df>- 0.80 m cu incastrea fundatiei 0,20 m in terenul bun de fundare

\*Presiunea convențională : 350 KPa

### 3.8 Accidente de teren

Nu este cazul.

### 3.9. Adâncimea apei subterane

Apa subterana sub forma de acvifer freatic cu nivel liber a fost interceptată în forajul executat la -3.50 m față de C.T.N.

Mentionam ca nivelul apei subterane este in stransa legatura cu regimul pluviometric local putand prezenta cresteri sau scaderi fata de cota mentionata mai sus cu aproximativ 1.00 m în perioadele cu precipitații abundente.

### 3.10 Parametrii seismici caracteristici zonei

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

### 3.11 Analiza fondului construit existent (inaltime, structura, stare, etc)

Fondul construit existent cuprinde cladiri avand regim de inaltime P, P+1, P+2.

Structura acestora este realizata din metal si inchideri panouri sandwich, iar pe alocuri zidarie portanta / cadre de beton + zidarie neportanta, prezentandu-se intr-o stare generala foarte buna.

### 3.12 Echiparea existenta

Amplasamentul beneficiază de bransamente la utilitatile de care dispune strada:

- retea energie electrica;
- retea de apa si canalizare;
- retea gaze naturale;

## CAP. 4. REGLEMENTARI URBANISTICE

### 4.1 Obiective noi solicitate prin tema-program :

**SE PROPUNE:** Construirea unei hale de productie, a doua pe parcela si dotarea acesteia cu echipamentele necesare. Hala existentă este o hală de producție carton ondulat, iar în a doua hală propusă se vor produce peleți din deșeuri de carton ondulat.

Accesul se va face din Strada Livezii, de categoria III, strada cu profil de 7.65 m.

#### **IMOBIL PROPUȘ**

Numar niveluri: P

Hmax cornisa =+ 4.70 fata de CTN, CTS

Hmax coama = + 6.80 fata de CTN, CTS

**Amprenta la sol a imobilului existent este 592 mp.**

**Amprenta la sol a imobilului propus este 503.10 mp.**

**Amprenta la sol a celor 2 imobile insumeaza 1095.10 mp.**

**Suprafata construita desfasurata este de 1095.10 mp.**

**Suprafata construita desfasurata (calcul CUT) este de 1095.10 mp.**

**POT propus = 35.40 %**

(POT maxim admis = 70%)

**CUT propus = 0,35**

(CUT maxim admis = 2,8)

In incinta **există**:

- 3 locuri de parcare auto dispuse la sol care se păstrează;
- o rampă betonată;
- suprafețe dalate;
- spațiu verde

In incinta se mai **propun**:

- 2 locuri de parcare suplimentare, rezultand un total de 5 locuri de parcare;
- trotuar de gardă aferent noii construcții;
- spațiu verde amenajat.

### 4.2 Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor

Se propune construirea unei hale de productie, a doua pe parcela si dotarea acesteia cu echipamentele necesare. Hala existentă este o hală de producție de carton ondulat, iar cea de-a doua hală propusă va produce peleți din deșeurile de carton ondulat rezultate.

Structura noii hale este confectionata din profile extrudate de aluminiu, profil cu 4 canale, elemente de imbinare, tip conectori, din otel, galvanizate. Structura este ranforsata cu tiranti, amplasati pe fiecare rama, transversal.

Prelata: material premium, produs special pentru corturi de inalta calitate.

Se vor suplimenta locurile de parcare pentru automobile cu inca doua.

Suprafata utilă a halei propuse este de 498,70mp,

Imobilul se amplaseaza in retragere fata de limitele de proprietate respectand reglementarile urbanistice ale UTR-ului din care amplasamentul face parte.

Terenul studiat este in suprafata de 3093 mp si are ca vecinatati:

NORD: domeniu public: strada LIVEZII

SUD: domeniu public: strada DUPĂ GRĂDINI

EST: proprietate privată, nr. strada: 35M, CF nr.113162

VEST: proprietate privata, nr.35B CF nr.115958

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

**NORD (aliniament):** 46,40 m

**SUD (aliniament):** 5,00 m

**EST:** 3,50 m

**VEST:** 3,50 m

#### **4.3 - Capacitatea , suprafata desfasurata**

S totala teren = 3093 mp

S construita existentă (hală producție carton ondulat) = 592,00 mp

S construita propusă (hală producție peleți) = 503,10 mp

S construita finală (total) = 1095,10 mp

S desfasurata existentă = 592,00 mp

S desfasurata propusă = 503,10 mp

S desfasurata finală (total) = 1095,10 mp

Suprafata construita desfasurata (calcul CUT) este de 1095,10 mp.

Numar total de persoane angajate = circa 9 persoane in total pe cele 2 hale.

S spatii verzi amenajate = 544 mp

Parcaje auto: 5 locuri de parcare amenajate la sol.

Punct gospodaresc = 1.

POT propus = 35,40 %

CUT propus = 0,35

<b>S TEREN</b>	<b>3093,00</b>
<b>S CONSTRUITA EXISTENTĂ</b>	<b>592,00</b>
<b>S CONSTRUITĂ PROPUSĂ</b>	<b>503,10</b>
<b>S CONSTRUITA TOTALĂ</b> (calcul POT, conform L 350)	<b>1095,10</b>
<b>S DESFASURATA CUT</b> (calcul CUT, conform L 350)	<b>1095,10</b>
<b>POT existent</b>	<b>19,14</b>
<b>CUT existent</b>	<b>0,19</b>
<b>POT propus</b>	<b>35,40</b>
<b>CUT propus</b>	<b>0,35</b>
S UTILA IMOBIL	498,70
<b>VOLUM TOTAL</b>	<b>2400</b>

<b>BILANT TERITORIAL</b>	<b>(mp)</b>	<b>%</b>
S TEREN	3093,00	100
<b>CONSTRUCTII</b>	<b>1095,10</b>	<b>35.40</b>
CIRCULATII CAROSABILE (INCLUSIV PARCARI)	963.20	31.14
CIRCULATII PIETONALE	286,80	9.27
RAMPA BETONATA	152	4.91
<b>SPATIU VERDE</b>	<b>544.00</b>	<b>17.58</b>



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

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

NORD (aliniament): 46,33 m

SUD (aliniament): 5,00 m

EST: 3,50 m

VEST: 3,50 m

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

NORD (hala existentă): 6,00 m

SUD (aliniament): -

EST (teren liber de construcții) : -

VEST (construcția vecină): 5,16 m

Accesul pietonal și carosabil se va face din Strada Livezii.

Accesul carosabil se face direct din stradă, către locurile de parcare amplasate în partea de nord a terenului.

Utilajele de stingere a incendiilor au acces direct din strada Livezii, atât la hala existentă, cât și la hala propusă.

Distanța dintre hala existentă și rampa betonată este de 5,40m, iar între rampă și hala propusă distanța va fi de 5,18 m.

#### **4.5 Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente:**

Cladirea propusă având regim de înălțime P, se încadrează armonios în contextul existent alcătuit din construcții P, P+1, P+2.

#### **4.6 Principii de intervenție asupra construcțiilor existente :**

Nu este cazul.

#### **4.7 Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale**

Accesul pietonal și carosabil se va face din Strada Livezii, strada cu profil de 7.65 m.

Accesul carosabil se face direct din stradă, către locurile de parcare amplasate în partea de nord a terenului.

Nu sunt necesare lucrări deosebite pentru amenajarea circulației în zonă. Parcela în studiu are acces atât carosabil cât și acces pietonal din strada Livezii.

În interiorul parcelei există și o zonă de doc pentru vehicule grele cu rampă de beton.

#### **4.8 Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural**

Pe parcela studiată nu există arbori.

Suprafața spațiilor verzi amenajate = 544 mp.

Se vor amenaja spațiile verzi în interiorul incintei studiate prin plantări joase (iarbă, flori, arbuști) și 3 arbori, obținându-se un coeficient de 17.58% pentru spații verzi.

Se estimează un număr aproximativ de 9 persoane angajate.

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

Nu este cazul.

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

Prin activitatea sa, obiectivul propus nu elimină noxe și substanțe nocive în atmosferă sau în sol. La proiectare și în exploatare se vor respecta prevederile de protecție a mediului prevăzute de legislația în vigoare pentru evitarea poluării mediului.

**4.11 Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului**

Nu este cazul.

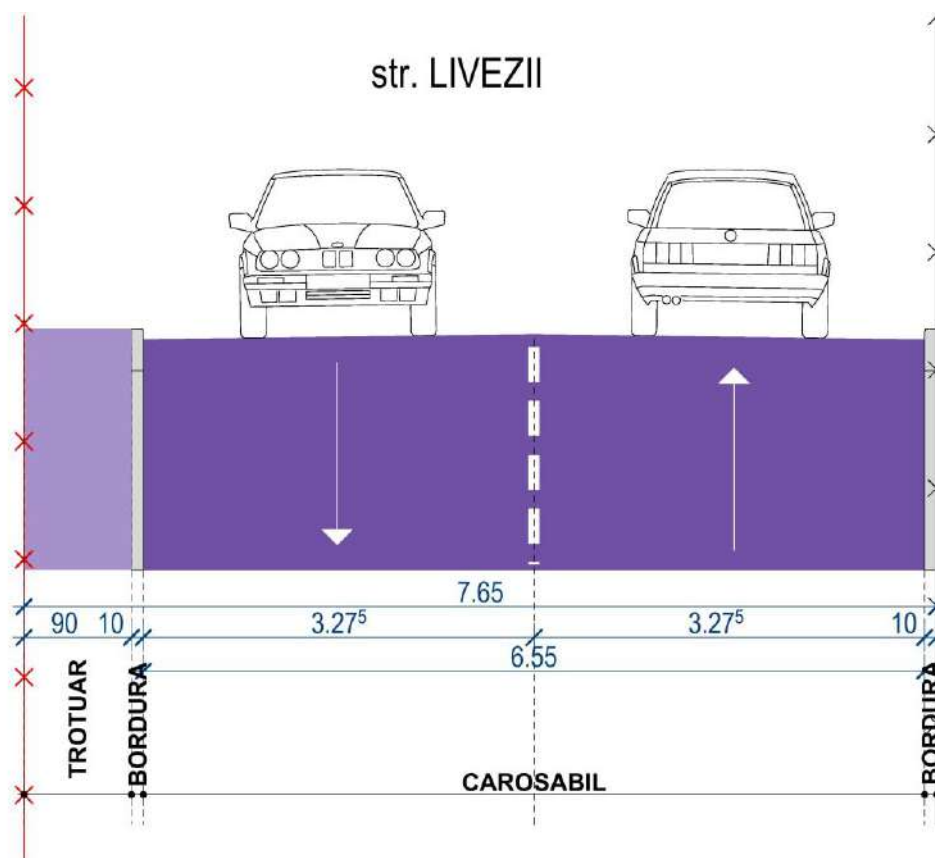
**4.12 Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi**

Se vor amenaja spatii verzi decorative pe parcela – arbusti ornamentali pereni, vegetație joasă si se vor planta 3 arbori.

Dupa terminarea lucrarilor de santier terenul liber se va aduce la calitatea initiala de sol fertil prin transportarea deseurilor de santier la o zona de depozitare autorizata si imprastierea pe zona verde a stratului de sol fertil decapat si pastrat in timpul executiei.

**4.13 Profiluri transversale caracteristice**

Accesul se va face din Strada Livezii, strada cu profil de 7.65 m.

**4.14 Lucrari necesare de sistematizare verticala**

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

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

- aliniament: obiectivul se va amplasa în perimetrul proprietății conform planșei U.02 și U.03.

- înălțimea construcțiilor:

Numar niveluri: P

Hmax cornisa = + 4,70 fata de CTN, CTS

Hmax coama = + 6,80 fata de CTN, CTS

POT propus = S construita / S teren = 35.40 %

#### 4.16 Coeficientul de utilizare a terenurilor

CUT propus = S Desfasurata / S teren = 0,35

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

Amplasamentul beneficiază de branșamente la utilitatile de care dispune strada:

- retea gaze naturale;
- retea energie electrica;
- retea de apa si canalizare;

Constructia propusa se va bransa la retelele de apă, canalizare și electricitate existente pe amplasament.

#### 4.18 Bilanț teritorial, in limita amplasamentului studiat (existent si propus)

BILANT TERITORIAL	(mp)	%
S TEREN	3093,00	100
<b>CONSTRUCTII</b>	<b>1095,10</b>	<b>35.40</b>
CIRCULATII CAROSABILE (INCLUSIV PARCARI)	963.20	31.14
CIRCULATII PIETONALE	286,80	9.27
RAMPA BETONATA	152	4.91
<b>SPATIU VERDE</b>	<b>544.00</b>	<b>17.58</b>

#### SITUATIA EXISTENTA

SUPRAFATA CONSTRUITA	592,00
POT	19,14
SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA	592,00
CUT	0,19

#### SITUATIA PROPUSA

SUPRAFATA CONSTRUITA	1095,10
POT	35,40
SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA	1095,10
CUT	0,35

### Cap. 5.CONCLUZII

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

**REGIMUL DE CONSTRUIRE** - condițiile de construire și amplasare se vor stabili conform planului urbanistic de detaliu, a cerințelor din certificatul de urbanism, cu respectarea condițiilor din avize.

**AUTORIZAREA** executării construcției se va face cu avizul organelor administrației locale.

**Observatie:** Prezentul memoriu de prezentare a fost intocmit conform Continutului Cadru al PUD aferent Ordin GM 009-2000 - „Ghid privind metodologia de elaborare și continutul – cadru al planului urbanistic de detaliu”.

Intocmit:

arh.urb. Marius OPRUTA  
 arh. Mihai JOLDES