

S.C. BARBIERI PROIECT S.R.L.
Str. Traian , nr.17 A
510 109, Alba Iulia, jud. Alba
J01/567/2005
CUI 17574610

Tel/fax : (+40)258 811 500
Tel: (+40)744 633 713
E-MAIL: capitel_proiect@yahoo.com



PLAN URBANISTIC DE DETALIU (PUD)

”CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTOMATĂ AUTOTURISME”

MEMORIU GENERAL



BENEFICIAR

S.C. INTERTRANS S.R.L.

ADRESA AMPLASAMENT

Alba Iulia, B-dul Republicii, nr.27A jud. Alba.

PROIECTANT DE SPECIALITATE

Arh. MARIUS BARBIERI

DENUMIRE PROIECT: "CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTOMATĂ
AUTOTURISME"

NR. PROIECT: 6/ 2024

FAZA DE PROIECTARE: FAZA P.U.D.+DTAC

SPECIALITATEA: URBANISM

AMPLASAMENT: ALBA IULIA, B-DUL REPUBLICII, NR.27A JUD. ALBA.

BENEFICIAR: S.C. INTERTRANS S.R.L.
Alba Iulia, b-dul Republicii, nr.27A jud. Alba.

**PROIECTANT DE
SPECIALITATE:** MARIUS BARBIERI

SEF PROIECT: arh. Marius Barbieri

URBANISM: arh. Marius Barbieri
ing. Ramona Sînc

DESENAT: ing. Ramona Sînc

BORDEROU PIESE SCRISE ȘI DESENATE

Cuprins

A. PIESE SCRISE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

1.2. Obiectul lucrării .

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații elaborate

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație

3.2. Suprafața ocupată, limite, vecinătăți

3.3. Suprafețe de teren construite, suprafețe de teren libere

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

3.5. Destinația clădirilor

3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate.

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare, accidente de teren, adâncimea apei subterane, parametri seismici caracteristici zonei.

3.8. Adâncimea apei subterane

3.9. Parametri seismici caracteristici zonei

3.10. Analiza fondului construit existent

3.11. Echiparea existentă

4. REGLEMENTĂRI

4.1. Obiective noi solicitate prin temă

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

4.3. Capacitate, suprafața desfășurată

4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi.

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

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

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

4.8. Soluții pentru reabilitare ecologică și dimensionarea poluării

4.9. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

4.10. Profiluri transversale specifice

4.11. Lucrări necesare de sistematizare verticală

4.12. Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor , procentul de ocupare al terenului)

4.13. Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri).

5. Concluzii

6. Anexe

B PIESE DESENATE:

NR. CRT. DENUMIRE PLANȘA

SCARA

1. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	SC 1:5000 1
2. SITUAȚIA EXISTENTĂ	SC 1:500 2
3. REGLEMENTĂRI - SITUAȚIA PROPUȘĂ	SC 1:500 3
4. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	SC 1:500 4
5. ECHIPARE EDILITARĂ	SC 1:500 5
6. PERSPECTIVE VOLUMETRICE - PROPUNERE	

DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

A. PIESE SCRISE

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

Planul Urbanistic de Detaliu reprezintă documentația prin care se asigură condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a unuia sau mai multor obiective, pe o parcelă, în corelare cu funcțiunea predominantă și vecinătățile imediate. Documentația are caracter de reglementare specifică și se elaborează pentru aprofundarea prevederilor din Planul Urbanistic General, corelate cu condiționările din Certificatul de Urbanism

Obiectul prezentului PLAN URBANISTIC DE DETALIU îl constituie studierea și stabilirea unor condiții urbanistice privind "CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTOMATĂ AUTOTURISME". Documentația se elaborează în conformitate cu Legea nr. 350/1991 privind "Autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor", corelată cu HGR 525/1996, cu cadrul conținut elaborat de MLPAT cât și cu alte reglementări în materie de urbanism și amenajare a teritoriului. Prezentul PUD capătă, după aprobare, valoare juridică și se constituie în act de autoritate a administrației locale. Conform cadrului conținut cuprins în Ghidul privind metodologia de elaborare a P.U.D.-ului, indicativ 09-2000, documentația de față prezintă următoarele:

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea proiectului: "CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTOMATĂ AUTOTURISME"

Inițiator (beneficiar): S.C. INTERTRANS S.R.L.

Proiectant de specialitate: arh. MARIUS BARBIERI

Data elaborării: Martie 2024

1.2 Obiectul lucrării

Întocmirea documentației s-a realizat pentru lucrarea „ CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTOMATĂ AUTOTURISME „B-dul. Republicii, nr.27, mun. Alba Iulia, jud. Alba,, Obiectul studiului este elaborarea soluției urbanistice, pentru realizarea unei spalatorii auto automată.

Terenul pe care se va realiza investitia, este amplasat pe teritoriul administrativ al municipiului Alba Iulia, în intravilanul acestuia, în subzonă mixtă cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si înalțimi maxime de P+4-5.

Caracterul zonei din punct de vedere urbanistic este neunitar, remarcandu-se un regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si înălțimi maxime de P+4-5 niveluri. Funcțiunile zonei sunt variate de la construcții destinate serviciilor, la construcții destinate: comerțului, industriei usoare, prelucrari mecanice, service auto si statie ITP, cladiri administrative.

Imobilul pe care se va amplasa investitia studiată este proprietatea privata a SC INTERTRANS SRL conform CF.nr.105851 terenul fiind în suprafață totală de 11311mp.

Pe teren există la momentul actual construcții: C1-hala confectii-2181mp;casa poarta 13mp;

bazin decantor 41mp; C1-autoservice-155mp;C1-atelier prelucrari mecanice-234mp; si două module de spalatorie auto situate la intrarea în incintă perpendicular pe limita de proprietate.

Noua spalatorie automată pentru autoturisme va avea dimensiunea de 6m/10m si suprafata construită de 60m si o cameră tehnică de 2m/8m cu suprafata de 16mp . Aceasta va fi pozitionată la prima intrare în incintă situată in partea de est si va fi lipită de clădirea din incintă denumită inspecții tehnice si ateliere auto.

Planul urbanistic aprobat este necesar pentru trecerea la elaborarea documentatiei tehnico economice, in baza careia beneficiarul urmeaza sa solicite eliberarea autorizatiei de construire.

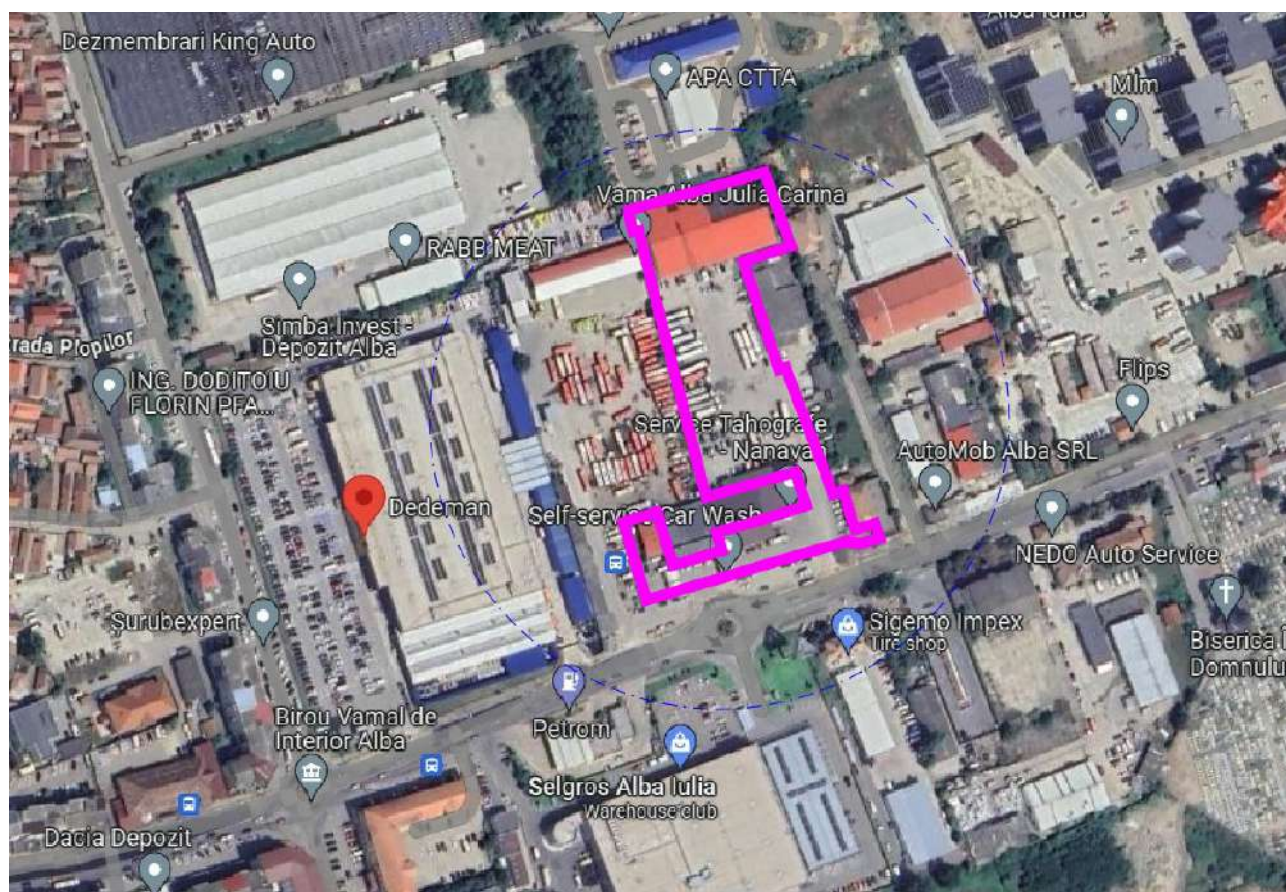
2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații elaborate

- Situarea obiectivului în cadrul localității, cu prezentarea caracteristicilor zonei/subzonei în care acesta este inclus

Conform planului de încadrare în zonă, se evidențiază poziția amplasamentului în intravilanul Mun. Alba Iulia, terenul fiind situat pe B-dul Republicii nr.27, jud Alba,

Accesul la obiectiv se poate realiza direct din B-dul Republicii având 3 accese pe unde se poate intra în incintă. Aeste accese sunt folosite atât pentru intrarea la cele două module de spalatorie cât si pentru intrarea în incintă la celelalte imobile care au diferite funcțiuni.



rescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate/aprobate anterior

- Conform PUG terenul studiat se află situat în intravilan în UTR. MA2- zona mixtă situată în afara ariilor protejate, cu regim de construire continuu, discontinuu, sau punctual și înălțimi maxime de P+4+5 niveluri.

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD

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

Funcțiunea propusă se încadrează în reglementările prevăzute în PUG aprobate.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație

Accesul se realizează dintr-o arteră importantă a orașului: B.dul.Republicii

3.2. Suprafața ocupată, limite, vecinătăți

Terenul este amplasat în intravilanul municipiului Alba Iulia.

Vecinătăți:

- N – domeniu privat – Societatea de Transport Public, APA CTTA SRL, Intertrans SRL;
- V – domeniu privat - Societatea de Transport Public
- S – domeniu privat – bulevardul Republicii
- E – domeniu privat – Societatea de Transport Public, Intertrans SRL

3.3. Suprafețe de teren construite, suprafețe de teren libere

Suprafața terenului studiat este de $S_t=11311$ m²

În incinta sunt cinci corpuri de clădire, dintre care două sunt anexe, una este o hală pe parter în care se desfășoară activitate de industrie ușoară- confecții, una este atelier auto și una cu regim de înălțime P+E în care se desfășoară activități de prelucrare mecanică. Din această incintă se mai accede și la alte construcții, care sunt prinse pe alte extrase de carte funciară, dar care nu necesită interesul studiului de față.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Caracterul zonei din punct de vedere urbanistic este neunitar, remarcându-se un regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P+4-5 niveluri. Funcțiunile zonei sunt variate de la construcții destinate serviciilor, la construcții destinate comerțului, industriei ușoare, prelucrării mecanice, service auto și stație ITP, clădiri administrative.

3.5. Destinația clădirilor admisă a clădirilor propuse în zona:

În cadrul zonei studiate există terenuri ce se încadrează în următoarele categorii de proprietate:

Zona drumurilor: străzi, alei și parcaje proprietate publică;

Terenuri private: proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice.

UTILIZARI ADMISE:

sunt admise următoarele utilizări:

- instituții, servicii și echipamente publice;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare,
- expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- locașuri de cult;
- servicii sociale, colective și personale;
- comerț cu amănuntul;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, cofetării, cafenele etc;
- loisir și sport în spații acoperite;

- parcaje publice;
- locuinte cu partiu obisnuit si locuinte cu partiu special care includ spatii pentru
- profesii liberale;
- grupari de functiuni admise acatuind centre de cartier;
- amenajari pietonale – piatete, scuaruri.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

- se admit activitati comerciale, de servicii, depozitare si unitati mici si mijlocii de productie numai daca nu polueaza chimic si fonic, respectă normele specifice de protectie impotriva incendiilor, au capacitati care nu genereaza un trafic intens, nu produc sau comercializeza 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;
- unitatile comerciale in care se consuma sau se comercializeaza bauturi alcoolice
- vor fi amplasate la o distanta de minim 200 metri de scoli, gradinite, biserici .

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare, accidente de teren, adâncimea apei subterane, parametri seismici caracteristici zonei.

Strat de fundare: argila prăfoasă nisipoasă cu rar pietriș.

Adancimea de fundare: minim 0.90- 1.00 m fata de nivelul Tn/ Ts actual.

Presiunea conventionala: conform STAS 3300/2-85 anexa B, presiunea conventionala de baza este $P_{conv} = 250kPa$.

Nivelul acviferului in zona , poate fi indicat doar in urma unor studii hidrogeologice complexe, realizate cu foraje de adancime medie si mare.

Seismicitate in conformitate cu normativul P100-1/2013 amplasamentul se caracterizeaza prin $a_g = 0,10g$, si $T_c = 0,7sec$

3.8. Adâncimea apei subterane

Apele subterane: Din datele obtinute prin cartarea zonei se poate estima ca nivelul acviferului poate fi interceptat intre -4.50 m si -5.50 m de la cota terenului natural si este influentat de regimul pluviometric local.

3.9. Parametri seismici caracteristici zonei

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 $T_c = 0.7 sec$.

3.10. Analiza fondului construit existent

Functiunile zonei sunt variate de la constructii destinate serviciilor, la constructii destinate: comertului, industriei usoare, prelucrari mecanice, service auto si statie ITP, cladiri administrative.

3.11. Echiparea edilitară existentă

Rețelele existente în zonă:

- *Energie electrică*
- *Rețea apă potabilă*
- *Retea de telefonie*
- *Rețea de canalizare*
- *Rețea de gaze naturale*

Obiectivele propuse pot fi racordate la toate rețelele edilitate existente în zonă.

4. REGLEMENTĂRI

4.1. Obiective noi solicitate prin temă

SC INTERTRANS activează ca o societate ce oferă servicii în domeniul auto. În contextul actual al creșterii numărului de mașini se intenționează înființarea unei spălătorii auto automate și în orașul Alba Iulia, acest tip de spălătorie auto fiind foarte populară în Europa.

Corelat cu creșterea nivelului de trai și dezvoltarea orașului Alba Iulia, sectorul serviciilor în domeniul auto este în creștere.

Capacitatea propusă: se va amplasa o hală care va adăposti sistemul automat de spălătorie. Incinta Intertrans SRL are trei accesuri auto din bulevardul Republicii: un acces direct din bulevard în partea estică, un acces din sensul girator. Accesul efectiv la spălătorie se va realiza din partea estică.

Funcțiunea propusă – spălătorie auto automată

- suprafață construită propusă – S= 60mp
- Suprafața desfășurată propusă - S= 60mp
- Suprafață construită cameră tehnică – S= 16mp
- Suprafață construită totală – S=76mp
- regim de înălțime: P

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Beneficiarul dorește realizarea unei spălătorii auto automate. Construcția este modulată și se prezintă ca o platformă betonată protejată de o învelișoară susținută de o structură metalică (stalpi și șarpantă) închisă cu panouri sandwich cu aparatură de spălat dispusă pe mijloc- camera tehnică din structura metalică autoportantă izolată cu panouri sandwich 50mm, ce include toată tehnica de spălare, și două standuri laterale.

Retragerile obiectivelor față de limitele laterale și posterioara a parcelei.

Limitele terenului propus pentru realizarea investiției sunt limitele de proprietate conform studiului topografic.

Amplasarea construcției se va face în limitele zonei specificate în planșa de mobilare urbană, impunându-se următorul aliniament:

- față de limita din nord se propune o retragere de 117.79m
- față de limita din sud se propune o retragere de 22.87m
- față de limita din est se propune o retragere de 6.014m
- față de limita din vest se propune o retragere de 0.00m

Bilantul teritorial

S teren=11311mp

- suprafață construită existentă – S= 2740mp
- Suprafață construită propusă spălătorie – S= 76mp
- Suprafața desfășurată existentă + propusă - S= 2816mp
- Suprafață curte betonată – S=8495mp

INDICI TEHNICI DE UTILIZARE A TERENULUI

P.O.T. existent= 23,19%

P.O.T. propus= 24,89%

C.U.T. max=4,9

C.U.T. existent= 0,23

C.U.T. propus= 0,24

Regim de înălțime maxim=P+5

Regim Înălțime existent P, P+1

Hmaxim existent= 8,00 m

Regim de înălțime propus spălătorie auto: parter

Hmax cornisa propusa=3,00

Hmax constructie propus=4,30

Amplasarea spălătorie auto față de limitele de proprietate:

De 117.79 m față de limita de proprietate din *nord (Societatea de Transport Public)* ;

De 22.87 m față de limita de proprietate din *sud(B-dul Republicii)*;

De 0.00 m față de limita de proprietate din *vest(Societatea de Transport Public)*;

De 6.14 m față de limita de proprietate din *est(Societatea de Transport Public)*.

4.3. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi.

Obiectivul propus se va încadra în stilul zonei, neintrând în contradicție cu caracterul acesteia

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

Accesul auto și pietonal în incintă se va realiza atât din strada Gladiolelor cât și din strada Ghe.Pop de Băsești.

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

Construcția nouă se va integra în caracterul general al zonei. Construcțiile învecinate având un aspect clasic din punct de vedere arhitectural, se urmărește crearea unui imobil de calitate superioară, caracterizat de folosirea unui limbaj arhitectural cu finisaje de calitate și exprimarea funcțiunilor interioare în aspectul exterior. Construcțiile anexe vizibile din spațiul public vor fi tratate arhitectural în aceeași manieră precum construcțiile principale și se vor integra compozițional în ansamblu. Se interzice folosirea asbocimentului și a tablei strălucitoare pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor, finisajelor în culori saturate, nearmonizate cu cele ale clădirilor învecinate

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

- imobilul nu este inclus în zona protejată conf. PUG.

4.8.Soluții pentru reabilitare ecologică și dimensionarea poluării

Activitățile propuse a se desfășura pe parcelă, nu sunt producătoare de substanțe poluante. Deseurile menajere se vor depozita pe o platformă special amenajată conform normelor în vigoare și se vor îndepărta periodic, în baza unui contract de servicii de salubritate cu o firmă abilitată în domeniu.

4.9. Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri).

În prezent zona dispune de următoarele utilități:

Alimentarea cu energie electrică

Spălătoria auto se va racorda la postul de transformare din incintă..

Alimentare cu apă rece

Alimentarea cu apă rece a obiectivului se va realiza de la rețeaua publică prin extinderea rețelei din incintă.

Alimentarea cu căldură

Camera tehnică aferentă fiecărui modul conține o centrală termică ce funcționează cu gaze naturale și care asigură apa caldă pentru spălare și încălzirea platformei de spălare pe timp de iarnă pentru a preveni formarea gheții.

Canalizare/ ape uzate menajere

Se va realiza o rețea de canalizare pentru colectarea apelor uzate provenite atât de pe platformele de spălare cât și din zona de staționare/circulație a autovehiculelor. Rețeaua interioară de canalizare se va realiza din conducte PVC-KG, montate în umplutura, și conduse spre separatorul de hidrocarburi și desnisipator și de acolo la rețeaua exterioară de canalizare.

4.10. BILANȚ TERITORIAL

Bilanț Teritorial Existent/Propus:

Bilanț teritorial	Existent mp	%	Popus mp	%
Suprafață teren sudiat	11311		-	
Suprafața construită existentă	2740	-	2740	24.22
Suprafata construita propusă spaltorie	-	-	76	6.07
Alee pietonală/carosabilă în incintă/betonată	8571	-	8495	75.1
TOTAL	11311	100	11311	100

5. Concluzii

Planul Urbanistic de Detaliu va fi cuprins în cadrul P.U.G.-ului la actualizarea acestuia, după aprobarea în Consiliul Local.

Realizarea noilor construcții va continua tendința firească de dezvoltare a zonei și va contribui pozitiv la creșterea calitativă a aspectului arhitectural urbanistic.

Soluția propusă nu afectează în niciun fel trăsăturile specifice ale zonei din care face parte și va duce la îmbunătățirea valorii fondului construit.

Toate lucrările ce se vor realiza vor aduce doar beneficii zonei.

Se respectă prevederile Codului Civil privind vizibilitatea la parcelele învecinate și scurgerea apelor pluviale se realizează în incinta proprie.

6. Anexe

- *Tema program;*

Întocmit:
Ing.Ramona Sînc

Șef proiect
arh.Marius Barbieri