

ATELIER ARCHIVOX S.R.L.

str. Alexandru Sahia , nr. 5, ap. 6, Oras. Cugir, jud. Alba

telefon: 0040 746 948 936

e-mail: atelier.archivox@gmail.com



**ATELIER
ARCHIVOX**

architecture
urbanism
design

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

pentru obiectivul

**„CONFORMARE CONSTRUCȚIE LA SECURITATE LA INCENDIU,
REABILITARE, REFAȚADIZARE, EXTINDERE CONSTRUCȚIE
EXISTENTĂ, RECONFORMARE ȘI REFUNCȚIONALIZARE SPAȚII,
AMPLASARE FIRMĂ LUMIOASĂ”**

Beneficiar: – FRUCT IMPORT EXPORT S.R.L.

Proiectant: - S.C. ATELIER ARCHIVOX S.R.L.

Fază Proiect - P.U.D. – conform GM 009-2000

ALBA IULIA – Martie 2026

ATELIER ARCHIVOX S.R.L.

str. Alexandru Sahia , nr. 5, ap. 6, Oras. Cugir, jud. Alba

telefon: 0040 746 948 936

e-mail: atelier.archivox@gmail.com



**ATELIER
ARCHIVOX**

architecture
urbanism
design

Fișa proiectului

Beneficiar : FRUCT IMPORT EXPORT S.R.L.

**Obiectiv : CONFORMARE CONSTRUCȚIE LA SECURITATE LA
INCENDIU, REABILITARE, REFAȚADIZARE, EXTINDERE
CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ, RECONFORMARE SI
REFUNȚIONALIZARE SPAȚIIL, AMPLASARE FIRMĂ LUMIOASĂ**

ATELIER ARCHIVOX S.R.L.

str. Alexandru Sahia , nr. 5, ap. 6, Oras. Cugir, jud. Alba

telefon: 0040 746 948 936

e-mail: atelier.archivox@gmail.com



Listă de semnături:

Şef proiect :

Arh. Popescu Ioan

Colaboratori:

Arh. Marius BARBIERI

Arh. Ioan POPESCU

BORDEROU

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

A. PIESE SCRISE:

FOAIA DE TITLU

FIŞA PROIECTULUI

BORDEROU

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1.Date de recunoaştere a documentaţiei

1.2.Obiectul lucrării

1.3.Surse documentare – Baza topografică

2. ÎNCADRAREA IN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentaţii elaborate anterior

2.2. Concluzii din documentaţii elaborate concomitent cu P.U.D.

3. SITUAŢIA EXISTENTĂ

3.1. Regimul juridic

3.2. Analiza geotehnică

3.3. Analiza fondului construit existent

ATELIER ARCHIVOX S.R.L.

str. Alexandru Sahia , nr. 5, ap. 6, Oras. Cugir, jud. Alba

telefon: 0040 746 948 936

e-mail: atelier.archivox@gmail.com

- 3.4. Căi de comunicație
- 3.5. Echipare edilitară
- 4. PROPUNERI (REGLEMENTĂRI)
 - 4.1. Elemente de temă
 - 4.2. Descrierea soluției
 - 4.3. Organizarea circulației
 - 4.4. Regimul juridic, circulația terenurilor
 - 4.5. Regim de aliniere
 - 4.6. Regim de înălțime
 - 4.7. Modul de utilizare a terenului
 - 4.8. Plantații
 - 4.9. Echipare edilitară
 - 4.10. Bilanț teritorial
- 5. CONCLUZII
- 6. ANEXE

B. PIESE DESENATE:

PLANSA U01 – Plan de incadrare zonă	SCARA 1: 5000
PLANSA U02 – Plan de incadrare in P.U.G.	SCARA 1: 5000
PLANSA U03 – Plan de situatie existentă	SCARA 1: 500
PLANSA U04 – Plan de reglementări urbanistice	SCARA 1: 500
PLANSA U05 – Plan de reglementări edilitare	SCARA 1: 500
PLANSA U06 – Plan obiectiv de utilitate publică	SCARA 1: 500
PLANSA U07 – Perspective	SCARA 1: 500

Întocmit,
arh. Popescu Ioan

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentației

Denumirea lucrării	P.U.D. -CONFORMARE CONSTRUCȚIE LA SECURITATE LA INCENDIU, REABILITARE, REFAȚADIZARE, EXTINDERE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ, RECONFORMARE SI REFUNȚIONALIZARE SPAȚII, AMPLASARE FIRMĂ LUMIOASĂ.
Beneficiar	FRUCT IMPORT EXPORT S.R.L.
Proiectant specialitate:	S.C. ATELIER ARCHIVOX S.R.L.
Data elaborării:	MARTIE 2026

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație are ca obiect stabilirea condițiilor de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară pentru obiectivul de extindere a construcției pentru `` **P.U.D. – „CONFORMARE CONSTRUCȚIE LA SECURITATE LA INCENDIU, REABILITARE, REFAȚADIZARE, EXTINDERE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ, RECONFORMARE SI REFUNȚIONALIZARE SPAȚII, AMPLASARE FIRMĂ LUMIOASĂ”**, amplasată în municipiul Alba Iulia, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 11, jud. Alba.

Solicitarea inițiatorului acestui studiu vizează modul de conformare și amplasare în contextul urban existent al investiției, într-o zonă dedicată programelor de cu funcțiuni de mixte, respectiv MA3 subzona mixta cu regim de construire continuu , discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P+3E. Conform regulamentului local de urbanism utilizările admise sunt cele de sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale, comerț cu amanuntul, depozitare mic-gros etc.

În prezentul material ilustrativ, obiectul principal îl constituie determinarea condițiilor de extindere a investiției în cadrul zonei, cuprinzând elementele

urbanistice ce stau la baza întocmirii documentațiilor pentru obținerea autorizației de construire și anume :

- dimensionarea, funcționalitatea și aspectul arhitectural al construcțiilor ;
- rezolvarea circulației carosabile și pietonale, pe parcelă dar și în relație cu circulațiile de la nivelul orașului;
- integrarea și armonizarea actualelor construcții și amenajări ;
- circulația juridică a terenurilor;
- echiparea cu utilități edilitare.
- mobilarea urbana a parcelei

Obiectul lucrării este elaborarea soluției urbanistice pentru extinderea construcției existente prin alipirea unui corp nou, de corpul existent, refașadizarea, refuncționalizarea spațiilor după noile cereri ale beneficiarului, conformarea construcției la securitate la incendiu conform normelor actuale de securitate.

Extinderea propusă are rolul de a ajuta beneficiarului în a își organiza activitatea într-un mod în care să se optimizeze modul de lucru existent și să se îmbunătățească aspectul construcției și amplasamentului prin crearea de spații adecvate de depozitare pentru utilajele de transport utilizate în cadrul activității zilnice lize manuale, transpalet sau motostivuitoare.

2. ÎNCADRAREA IN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații elaborate anterior

Terenul luat în considerare pentru realizarea investiției prezentate anterior, este situat în intravilanul municipiului Alba Iulia. Amplasamentul are o suprafață de 2000,00mp are acces direct pe strada A.I. Cuza, la nr. 11, vis-a-vis de Inspectoratul de Situații de Urgență a județului Alba.

În cadrul P.U.G. zona studiată intră sub incidența zonei MA3, cu caracterul de zonă mixtă, în cadrul prezentei lucrări se stabilesc direcțiile de dezvoltare ale acestei parcele, în condițiile respectării dreptului de proprietate și a interesului public. Amplasamentul în discuție se încadrează în zona MA3 - zonă mixtă situată în afara ariei protejate – subzona mixtă cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi de P+3 niveluri.

Amplasamentul studiat are deja fond construit, o construcție pentru depozitare pentru comerț mic-gros și birouri administrative, cu rol final comercial al activității de bază întreprinse, cu o suprafață construită de 826,00mp.

Terenul studiat are categoria actuală de folosință curți construcții conform extrasului C.F. nr. 78452, nr. cad. 78452. Accesul la terenul studiat se face din strada A.I. Cuza, pe latura S-E a parcelei.

Din concluziile studiilor cu privire la organizarea zonei menționăm următoarele :

- integrarea, armonizarea extinderii și refașadizării construcției amenajări cu existentul din zonă.
- preluarea elementelor de regulament rezultate din acestea și care trebuie



respectate: P.O.T, C.U.T., aliniamente, regim de înălțime.

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.

Ridicarile topografice efectuate au relevat geografia terenului în discuție precum și relațiile cu vecinătățile. Amplasamentul este vecin cu două parcele. Pe latura de NE parcelă construită, cu construcție de tip locuință unifamilială, pe latura NV, SV se află o altă parcelă care se află în proprietatea aceluiași beneficiar respectiv FRUCT IMPORT EXPORT S.R.L.. Elaborarea studiului P.U.D. vine ca o necesitate pentru explicitarea modului de conformare a soluției de de extindere a construcției, pe fondul construit existent.

Situarea amplasamentului în cadrul localității este prezentată în planșa U01 iar în planșa U00 este prezentată amplasarea parcelei în cadrul planului general de urbanism al localității.

Planul Urbanistic de Detaliu este necesar pentru trecerea la elaborarea documentației tehnice în baza căreia beneficiarul poate să solicite eliberarea autorizației de construire, fiind rezolvate concret aspectele legate de urbanism.

Elaborarea prezentului Plan Urbanistic de Detaliu presupune o analiză complexă și în perspectivă a problemelor urbanistice ale zonei, având în vedere prevederile temei de proiectare întocmite cu beneficiarul lucrării.

Prin realizarea acestei documentații de urbanism se urmărește:

- aprofundarea și rezolvarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice ale zonei, având în vedere imaginea urbană în perspectivă;
- amenajarea terenului din punct de vedere urbanistic, ținând cont de condițiile cadrului natural și construit existent;
- rezolvarea implicațiilor de vecinătate existente din punct de vedere al securității la incendiu și al sănătății populației, conform avizelor impuse de către agențiile competente.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Terenul considerat în prezentul studiu se află în partea NE a municipiului Alba Iulia, pe strada A.I. Cuza, la nr. poștal 11, amplasamentul poate fi accesat auto și pietonal direct din str. A.I. Cuza. Drumul de acces este modernizat și realizat cu un profil auto cu patru benzi de circulație, trotuare și bandă de biciclete.

3.1. Suprafață ocupată, limite și vecinătăți

Terenul în discuție are o suprafață de 2000.00 mp și este grevat de sarcini conform extrasului de carte funciară atașat prezentei documentații. Forma terenului este dreptunghiulară, având un front la drum de 25,001m pe latura de SE a parcelei, 78,762m pe latura SV; 25,029m pe latura de NV; și 78,762m pe latura NE a parcelei. Amplasamentul se învecinează cu drum de acces situat pe latura de SE iar pe celelalte laturi cu parcele proprietate privată. Accesul pe parcelă atât cel pietonal cât și cel auto, este realizat de pe drumurile publice prin intermediul drumului existent modernizat.

Construcția existentă de pe amplasament are o arie construită la sol de

826,00mp conform extrasul de carte funciară. Aria desfășurată existentă a construcției este de 1799,00mp iar regimul de înălțime a acesteia este Subsol parțial + Parter + Mezanin(Supantă) + Etaj.

Modul de amplasarea a construcție față de limitele existente ale parcelei sunt următoarele : pe latura de NE construcția existentă se află la o distanță de 0,65m față de limita de proprietate, pe latura de NV este aplasat pe limita de proprietate, pe latura de SV în cel mai defavorabil punct construcția este amplasată la minim 1,70m față de limita de proprietate.

Suprafața terenului este betonată pentru a asigura eficiența modului de desfășurarea a activităților de pe amplasament.

Amplasamentul este in proprietate beneficiarului FRUCT IMPORT EXPORT S.R.L. Construcția existentă raportată la suprafața parcelei are următorii coeficienti urbani P.O.T. existent – 41,30% ; iar C.U.T. existent - 0,89.

3.2. Analiza geotehnica

Pentru determinarea condițiilor de construire se va întocmi un studiu geotehnic. Pozitia forajelor și stratificatiile respective sunt prezentate in documentația de specialitate necesară doar la nivelul autorizatie de construire, prezenta documentatie studiind doar modalitatea de amplasare pe parcelă și felul în care se respectă prevederile P.U.G.

Stabilitatea generala a amplasamentului este asigurată, în zonă nefiind evidențiate alunecări de teren sau prăbușiri, în conformitate cu PUG și PATJ al județului Alba.

Studiul geotehnic concluzionează următoarele:

Nu este cazul unor accidente de teren, topografia terenului si a zonei fiind relativ plat. Nu este cazul unor ape de suprafață pe amplasamentul studiat. Prezența apelor subterane este conform studiului geotehnic.

3.3. Analiza fondului construit existent

Construcția existentă pe amplasament este realizată în jurul anului 2006-2007. Regimul de înălțime al construcției existente este: subsol parțial, parter cu mezaniz(supantă) și etaj. Structura construcției existente este realizată din cadre de beton pe fundații de beton armat, pereții sunt realizați din zidărie cu rol structural sau nestructural, in funcție de amplasarea acestuia.

Parcelele directe învecinate sunt astfel: pe zona de NE se află o construcție existentă, casă unifamilială cu regimul de înălțime P+E+M iar pe zona vecină de la NV, SV nu sunt construcții pe o rază de minim 15m de la construcția studiată.

Fondul construit este predominant compus din construcții de tip hală sau construcții cu estetică comercială, pentru producție și depozitare, cu format tipic acestei zone partea de S si SV a amplasamentului, iar in zona de N și NV sunt existente și construcții de locuințe unifamiliale sau multifamiliale.

Amplasamentul studiat este împrejmuit față de limita de NE a amplasamentului pe limita de proprietate cu construcția de tip locuință unifamilială dar și pe latura de S-

E pe limita de proprietate cu domeniul public, respectiv către str. A.I. Cuza (DN1).

3.3. Căi de comunicație

Circulația principală în zonă se desfășoară pe str. Alexandru Ioan Cuza (DN1) fiind artera principală de acces la nivelul municipiului dinspre Cluj Napoca. Din drumul principal se face accesul direct la parcelă. Având în vedere cele menționate sunt asigurate caile de acces la parcelă atât pentru autovehicule cât și pietonal. Conform prevederilor din NP 118-1/2025, se asigură accesul pe parcelă, iar gabaritul necesar pentru accesul pe amplasament al autospecialei de intervenție este asigurat prin poarta existentă cu lățime de peste 4m.

3.4. Echipare edilitară

Conform dotărilor existente ale construcției se poate concluziona că zona dispune de următoarele dotari edilitare :

- rețele de energie electrică
- rețele de gaz
- rețele de apă
- rețele de canalizare
- rețele de telefonie

Alimentarea cu apă

Zona beneficiaza de alimentare cu apa de la rețeaua localității, amplasamentul este branșat la rețeaua de canalizare locală.

Canalizarea

Zona beneficiază de canalizare de la rețeaua localității, amplasamentul este branșat la rețeaua de canalizare locală.

Alimentarea cu gaz

Clădirea este branșată la rețeaua de gaz a localității, amplasamentul este branșat la rețeaua de gaz a localității.

Alimentarea cu electricitate

Clădirea este branșată la rețeaua de electricitate a localității.

4. PROPUNERI (REGLEMENTARI)

4.1. Elemente de temă

Tema de proiectare care stă la baza acestui studiu a fost stabilită de comun acord cu beneficiarul și principalul investitor. Tema propusă prin P.U.D. respectă funcțiunile prevazute prin zonificarea funcțională din P.U.G..

Obiectivele majore ale beneficiarului prin proiectul de față sunt :

- conformarea construcției la securitate la incendiu pentru a se alinia la normativele la zi pentru protecție activă și pasivă din punct de vedere al securității la incendiu

- reabilitarea construcției în zonele afectate de către trecerea timpului și expunerea la intemperii
- Refațadizarea construcției prin propunerea unei estetici care să prezinte și să se coreleze cu funcțiunea existentă/propusă și cu construcțiile din zonă.
- Extinerea construcției în zona din față construcției cu o mica zonă de garare/depozitarea a utilajelor din activitate motostivuitoare/lize, cu suprafața construită de 32,50mp și înălțimea de aproximativ 8,62m.
- Inchiderea scării neacoperite din zona posterioară a construcției.
- Reconformarea interioară a unor spații de la nivelul etajului pentru a fi utilizate conform noilor necesități impuse de către beneficiar și modul de lucru al acestuia. Reconformarea spațiului de la nivelul subsolului.
- Refuncționalizarea spațiilor în directă legătură cu cererea beneficiarului și a normelor de utilizare impuse de funcțiune.
- Amplasarea unei firme luminoase care să evidențieze activitatea comercială de pe amplasament. Aceasta va fi amplasată pe fațada de sud est (spre str. A.I. Cuza) a construcției în treimea superioară a fațadei.

Descrierea funcțiilor:

Întocmire - „**CONFORMARE CONSTRUCȚIE LA SECURITATE LA INCENDIU, REABILITARE, REFAȚADIZARE, EXTINDERE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ, RECONFORMARE ȘI REFUNCȚIONALIZARE SPAȚII, AMPLASARE FIRMĂ LUMINOASĂ** „
– mun. Alba Iulia, str. A.I.Cuza, nr. 11, jud. Alba.

Pe amplasament vor fi realizate lucrările necesare pentru realizarea conformării la securitate la incendiu, refațadizarea, extinderea și reconformarea spațiilor.

Dotări și amenajări exterioare

- aleei auto și pietonale existente betonate
- spații verzi amenajate, plantații, arbori, etc. – creșterea coeficientului de spațiu verde conform normelor d.p. cu specificul activității, conform cu HGR 525/96
- iluminat exterior (după caz) – modificarea sau reafacerea acestuia conform cerințelor beneficiarului.
- Parcări – marcarea parcarilor în cadrul amplasamentului.

4.2. Descrierea soluției

Extinderea și realizarea lucrărilor la obiectivul existent este determinată în mare măsură de morfologia terenului și relațiile cu spațiul existent, cât și limitele juridice ale parcelei în relație cu acestea.

Se propune pentru amplasamentul studiat :

- conformarea construcției la securitate la incendiu pentru a se alinia la normativele la zi pentru protecție activă și pasivă din punct de vedere al securității la incendiu



- reabilitarea construcției în zonele afectate de către trecerea timpului și expunerea la intemperii
- Refașadizarea construcției prin propunerea unei estetici care să prezinte și să se coreleze cu funcțiunea existentă/propusă și cu construcțiile din zonă.
- Extinderea construcției cu o mică zonă de garare/depozitarea a utilajelor din activitate: motostivuitor, lize(transpalet) de transport manual.
- Reconformarea interioară a unor spații de la nivelul etajului pentru a fi utilizate conform noilor necesități impuse de către beneficiar și modul de lucru al acestuia.
- Refuncționalizarea spațiilor în directă legătură cu cererea beneficiarului și a normelor de utilizarea impuse de funcțiune.
- Amplasarea unei firme luminoase care să evidențieze activitatea comercială de pe amplasament.

Soluția volumetrică a compoziției propuse este tipică construcțiilor de tip comercială depozitare(cu activitate comercială, mic-gros). Se propune o soluție cu caracter industrial cu finisaje care nu contravin finisajelor construcțiilor existente în zonă, respectiv tablă cutată, panouri decorative minerale și tencuieli decorative.

Soluția propusă este rezultatul necesităților exprimate de către beneficiar și a limitărilor impuse de către normele sanitare și cele de securitate la incendiu. Construcția studiată este realizată ca și compartiment de incendiu separat față de construcția de locuință de la NE amplasamentului.

Compartimentarea de incendiu presupune realizarea de pereți și planșee rezistente la foc care să nu fie prevăzute cu goluri (doar în caz necesar cu goluri agrementate rezistente la foc). Modul de rezolvare a acoperișului și a șarpantei sunt un rezultat al acestei compartimentări de separare la foc, fiind impuse aticuri care să depășască șarpanta combustibilă conform normelor în vigoare.

4.3. Organizarea circulației

Obiectivul propus are accesul carosabil asigurat pe latura de SE a parcelei.

Nu este cazul unor probleme de acces la amplasament, acesta fiind realizat direct din drumul public str. A.I. Cuza(DN1). Accesul la parcelă se realizează prin accesul auto și pietonal existent care asigură trecerea pentru orice tip de vehicul.

Numărul necesar garării autovehiculelor vor fi amplasate pe parcelă studiată și pe parcela vecină în proprietatea aceluiași beneficiar, astfel prin studiul de față se propun un număr minim de 38 locuri de parcare.

4.4. Regimul juridic, circulația terenurilor

Terenul amplasamentului prezentat anterior însumează 2000.00 m.p. face parte din domeniul privat, proprietar fiind FRUCT IMPORT EXPORT S.R.L., conform C.F. proprietar cu drept de proprietate deplină în cotă 1/1.

Amplasamentul se află în intravilanul municipiului Alba Iulia.

Sarcinile asupra terenului și a construcțiilor sunt conform extras de carte funciară anexată la prezenta documentație.

Amplasamentul vecin de pe laturile de NE(parțial), NV si SV aparțin aceluiaș beneficiar

4.5. Regimul de aliniere

Avand în vedere că, construcția propusă pentru extindere este existentă aliniamentul propus este rezultat din necesarul de conformarea al construcției existente, pentru a răspunde normelor de proiectare și cerințelor beneficiarului, coroborate cu cerințele codului civil și ale celor impuse de către regulamentul local și HGR 525/96 cu completările la zi.

Amplasarea extinderii propuse față de proprietățile vecine va respecta prevederile din cod civil. Se propun următoarele retrageri față de limita laterală cu min. **0,60 m pe latura de NE, minim 1,00m față de latura de SV** si la minim 5,00m față de zona de front stradal. Zona posterioară nu este de interes pentru extinderea propusă, construcția actuală fiind realizată pe limita de proprietate.

Retragerile propriu-zise ale extinderii sunt menționate pe planul de mobilare si reglementări.

4.6. Regim de înălțime

Regimul de înălțime este existent si nu se dorește modificarea acestuia in cazul construcției existente, construcția propusă va avea un regim de construcție P+E.

4.7. Modul de utilizare a terenului

Indicii recomandati prin regulament local de urbanism aferent P.U.G. sunt :

- P.O.T. max. 70%
- C.U.T. max. 2,00

Indicii rezultați aproximativi pentru amplasamentul studiat după implementarea soluției sunt:

- **P.O.T.** 43,77 % din 70%
- **C.U.T.** 0,945 din 2.00

4.8. Plantații și împrejuriri

Realizarea obiectivului propus pe amplasamentul studiat va cuprinde și amenajarea incintelor cea ce include spații verzi, plantații, etc.

Suprafața verde amenajată astfel va fi de minim 5% in amplasament, fiind suprafața minimă impusă prin regulamentul general de urbanism HGR 525 pentru activități comerciale, din suprafața totală a terenului conf. art. 6.2 din anexa nr. 6

4.9. Echipare edilitară

Zona are dotare edilitară completă. Clădirea este racordată la rețelele tehnico-edilitare existente dar se va aduce la zi in funcție de cerințele impuse de instalațiile utilizate si soluțiile tehnice propuse la nivel de autorizare a construcției.

4.9.1. Alimentarea cu apă

Beneficiază de branșament de la alimentare cu apă de la rețeaua localității.

4.9.2. Canalizare

Beneficiază de bransament de la rețeaua de canalizare.

4.9.3. Asigurarea energiei termice

Asigurarea energiei termice se va realiza prin solutii locale.

4.9.4. Asigurarea energiei electrice

Beneficiază de bransament de la rețeaua localitatii.

4.9.5. Salubritate

Activitatea nu este generatoare de deseuri periculoase conform Hotararii Guvernului Nr. 856 din martie 2002 privind evidenta gestiunii deseurilor si pentru aprobarea listei cuprinzand deseurile, antreprenorul ca generator de deseuri, are obligatia sa tina evidenta lunara a gestiunii acestora, in conformitate cu prevederile Anexei Nr. 1 a acestei H.G., pentru fiecare tip de deșeu. Beneficiarul va încheia un contract cu o firma specializata, care va asigura transportul si tratarea deseurilor in instalatii autorizate sau depozitarea deseurilor in depozite speciale in funcție de tipul fiecăruia in condițiile legii.

4.10. Condiții de instituire a regimului de zona protejata si condiționari impuse de acesta

-nu este cazul

4.11. Soluții pentru reabilitare ecologică și dimensionarea poluării

- Impactul intervenției asupra mediului va fi unul mic, reprezentat de apariția unei extinderi la construcția existentă. Funcțiunea propusa nu-și mărește capacitate prin proiectul propus ci eficientizează modul de derularea al activităților. Intervenția propusa prin PUD nu periclitează în nici un fel arealul, astfel producerea unor riscuri naturale fiind inexistente. Apele uzate menajere provenite din constructiile propuse vor fi descarcate la rețeaua municipala de canalizare de pe strada A.I. Cuza.

Atât în cadrul lucrărilor de construire a obiectivului cât și în faza de exploatare, nu sunt folosite sau depozitate materiale care sa prezinte risc de poluare a solului. Materialele folosite în faza de construcție considerate surse potențiale de poluare a solului, vor fi amplasate în locuri special amenajate pentru a evita chiar și poluarile accidentale ale solului.

Deșeurile vor fi periodic colectate pe baza unui contract al beneficiarului cu o societate specializata care deserveste zona, și își asumă preluarea acestora. Dupa implementare proiectului, beneficiarul va respecta cerintele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental și vibratiile. Funcțiunea propusă nu este generatoare de zgomot/vibratii și nu necesita planuri de acțiune speciale.

4.12. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului

Nu este cazul

4.13. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Se vor face conform proiectului tehnic de arhitectura, care va adapta extinderea la conditiile de relief prezente in zona studiata si la construcția existentă.

**4.14. Bilanț teritorial**

a. Zonificarea funcțională:

Nr. Crt.	ZONIFICARE FUNCTIONALA	Existent		Propus	
		(m.p.)	(%)	(m.p.)	(%)
1.	Construcții	826,00	41,30	875,50	43,77
1.1	Construcții (arie desfășurată)	1799,00	-	1891,00	-
2.	Circulații carosabile	1124,00	56,20	757,00	37,85
3.	Circulații pietonale (zonă betonată)				
4.	Parcaje	-	-	268,00	13,40
5.	Spatii verzi amenajate	50,00	2,50	100,00	5,00
TOTAL		2000,00	100,00	2000.00	100.00

Conform **Regulamentului general de urbanism aprobat prin HG 525/1996 , Anexei 5 – Parcare**, pentru o **clădire mixtă: depozitare mig gros(cu scop comercial) + birouri** vom lua in cosiderare astfel :

Pentru activități comerciale fiind cel mai dezavantajos scenariu, conform anexa 5 la o suprață desfășurate între 600-2000mp, se va lua câte un loc de parcare pentru fiecare 50mp de arie construită desfășurată a construcției propuse :

1 loc de parcare la 50 mp de suprafață desfășurată.
→ La **1.900 mp**: un minim de **38 locuri de parcare** necesar impus

Având în vedere modul de utilizarea al construcției și faptul că beneficiarul realizează gararea mașinilor proprii și pe amplasamentul vecin, care este în aceeași proprietate, numărul minimal de 38 de locuri va fi asigurat pe ambele parcele si nu doar pe amplasamentul studiat: Se vor asigura 42 de parcări.

5. CONCLUZII:

Din analiza condițiilor de amplasare, dimensionare si conformare a obiectivului cuprinse in această documentație reiese că acestea se inscriu corect in prevederile P.U.G. zona MA3 și a contextului dat.

Reglementările cuprinse in documentație – referitoare la regimul juridic, economic și tehnic al terenului, conformarea construcțiilor, relațiile funcționale și estetice cu vecinatatea, asigurarea accesibilității și racordarea la rețelele edilitare, modul de ocupare și utilizare a terenului – toate acestea au scopul de a materializa elementele funcționale ale extinderii propuse de la construcția studiată.

Realizarea obiectivului :

Relația cu contextul vecin construit și normele de conformare actuale de securitate la incendiu dar și normele sanitare.

Modificarea aspectului pentru creșterea atractivității imaginii zonei.

Conformarea construcției pentru a răspunde normelor în vigoare și necesităților actuale ale beneficiarului.

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

ATELIER ARCHIVOX S.R.L.

str. Alexandru Sahia , nr. 5, ap. 6, Oras. Cugir, jud. Alba

telefon: 0040 746 948 936

e-mail: atelier.archivox@gmail.com



Întocmit,

arh. Popescu Ioan

arh. Barbieri Marius