

S.C. BARBIERI PROIECT S.R.L.
Str. Traian, Nr. 17A
510 109, Alba Iulia, jud. Alba

J01/567/11.05.2005
CUI: 17574610

Tel/fax: +40 258 811 500
Tel: +40 744 633 713
e-mail: capitel_proiect@yahoo.com



PLAN URBANISTIC DE DETALIU (PUD)

MODERNIZARE IMOBIL SPALATORIE AUTO EXISTENTA PRIN AMENAJARE BOXE,
AMENAJARE CAMERA TEHNICA SI AMENAJARE SPATIU PUBLIC ADIACENT

MEMORIU GENERAL

BENEFICIAR

BUMBU PETRU



ADRESA AMPLASAMENT

Alba Iulia, str Crișan , nr.23, jud.Alba

PROIECTANT DE SPECIALITATE

SC BARBIERI PROIECT SRL

PLAN URBANISTIC DE DETALIU (PUD)

DENUMIRE PROIECT:MODERNIZARE IMOBIL SPALATORIE AUTO EXISTENTA
PRIN AMENAJARE BOXE, AMENAJARE CAMERA TEHNICA SI AMENAJARE SPATIU
PUBLIC ADIACENT

NR. PROIECT: 22/ 2025

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

SPECIALITATEA: URBANISM

AMPLASAMENT: Alba Iulia, str Crişan , nr.23, jud.Alba

BENEFICIAR: BUMBU PETRU
Alba Iulia, Str. Arnsberg, nr.29, bl.B9, Jud.Alba

**PROIECTANT DE
SPECIALITATE:** MARIUS BARBIERI

URBANISM: arh. Maius Barbieri

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,

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

3.9. Adâncimea apei subterane

3.10. Parametri seismici caracteristici zonei

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

3.12. 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 (distanță față de construcțiile existente, accese pietonale si auto, accese pentru utilaje de stingerea incendiilor, etc).

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

4.6. Principii de intervenție asupra clădirilor existente

4.7. Modalității de organizare și reolvare a circulației carpsabile și pietonale

4.8. Proncipii și modalități de integrare și valorificare a cadului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei.

4.9. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționării impuse de aceasta

4.10. Soluții pentru reabilitare ecologică și dimensionarea poluării

- 4.11. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului**
- 4.12. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi**
- 4.13. Profiluri transversale specifice**
- 4.14. Lucrări necesare de sistematizare verticală**
- 4.15. Regimul de construire (aliniea și înălțimea construcțiilor , procentul de ocupare al terenului)**
- 4.16. coeficientul de utilizare al terenurilor**
- 4.17. Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri).**
- 4.18. Bilanț teritorial**
- 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 1:200 2
3. REGLEMENTĂRI URBANISTICE– EXISTENTE	SC 1:200 3
4. REGLEMENTĂRI URBANISTICE– MOBILARE	SC 1:200 4
5. ECHIPARE EDILITARĂ	SC 1:200 5
6. REGIM JURIDIC	SC 1:200 6
7. PERSPECTIVE VOLUMETRICE - PROPUNERE	

DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

A. PIESE SCRISE

1. INTRODUCERE

MEMORIU JUSTIFICATIV

Documentatia s-a realizat la cererea beneficiarului, care, conform certificatului de urbanism nr. 370 din 24.03.2025, eliberat de Primaria municipiului Alba Iulia, are obligatia de a elabora Plan Urbanistic de Detaliu pentru terenul in studiu.

Obiectul prezentului plan este de a defini, din punct de vedere al reglementarilor urbanistice, cadrul in care se va inscrie "Modernizare imobil spalatorie auto existenta prin amenajare boxe, amenajare camera tehnica si amenajare spatiu public adiacent" în municipiul Alba Iulia, localitatea Alba Iulia, Str. Crișan, nr.23, jud.Alba.

Planul Urbanistic de Detaliu aprobat este necesar pentru etapa urmatoare, și anume elaborarea Documentatiei Tehnice pentru obtinerea Autorizatiei de Constructie (DTAC), în baza careia beneficiarul urmeaza să solicite eliberarea autorizatiei de construire.

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea proiectului: MODERNIZARE IMOBIL SPALATORIE AUTO EXISTENTA PRIN AMENAJARE BOXE, AMENAJARE CAMERA TEHNICA SI AMENAJARE SPATIU PUBLIC ADIACENT

Inițiator (beneficiar): BUMBU PETRU

Proiectant de specialitate: arh. MARIUS BARBIERI

Data elaborării: Iulie 2025

1.2 Obiectul lucrării

Modernizarea spălătoriei auto existente prin reconfigurarea circulațiilor, realizarea de platforme betonate, integrarea echipamentelor de spălare moderne și amenajarea spațiilor adiacente (parcaje, spații verzi, acces pietonal și carosabil), în conformitate cu reglementările urbanistice locale."

Practic, scopul principal este aducerea spălătoriei auto la un standard tehnic și estetic actualizat, cu optimizarea fluxului de acces și funcționare.

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 Municipiului Alba Iulia, strada Crișan, nr.23, de unde se realizează și accesul la spalatoria auto.

Prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate/aprobate anterior Prezenta documentatie propune studierea terenului cu suprafata totală de 101 mp, care se află sub incidenta unei zone functionare:

UTR – CP4 - subzona centrală protejată, adiacentă pe latura de sud - vest si nord a cetății definite ca parcellar si construcții de sec.XX, conf PUG aprobat.

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 aprobat.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație

Parcela beneficiaza de un singur acces, respectiv in partea de nord din Strada Crișan, de unde se face accesul la spălătorie.

3.2. Suprafața ocupată, limite, vecinătăți

Terenul în suprafata de 101mp, are o forma neregulată, cu o adancime maxima 13.00 m si cu urmatoarele dimensiuni:

- 12.00 ml – la nord – strada Crisan – domeniu public
- 13.00 ml – la est – proprietate privata;
- 13.53 ml – la est – domeniu public- 97696
- 11.60 ml – la nord – proprietate privata

Investitia propusa constă în modernizarea unei spalatori existente pe parcela care ocupa o suprafată construita de 45 mp si a .

Vecinatatiile terenului studiat

Conform ridicarii topografice vizate de OCPI, terenul studiat are ca vecinatati definite urmatoarele limite:

- la vest – IE 97696;
- la sud – proprietate privata;
- la est – proprietate privata a atutului
- la nord – strada Crisan

Regimul juridic – conform CU

Identificare imobil: Plan de situatie, Plan de incadrare in zona, extras CF. nr. 71528, nr. cad. 71528

Imobil: teren in suprafata măsurata de 101mp, situat conform planului de situatie in intravilanul localitatii Alba Iulia;

Drept de proprietate: proprietate privata a persoanelor fizice – Bumbu Petru

Includerea imobilului in listele monumentelor istorice/ale naturii ori in zona de protectia a acestora:
-Ansamblu situri: asezare civila mun Alba Iulia, AB-I-00001.02 si zona de protectie a bunului cultural inscris in lista Patrimoniului Mondial UNESCO, Cod: Frontierele Imperiului Roman in Romania

b.Regimul economic – conform CU

Folosinta actuala: curti constructii (101 mp)

C1- spalatorie, P din anul 1995, Sc=45mp

C2 – sopron, P din anul 1972, Sc=8mp

Destinatia stabilită prin documentatiile de urbanism:PLAN URBANISTIC GENERAL,

UTR – CP4 - subzona centrală protejată, adiacentă pe latura de sud - vest și nord a cetății definite ca parcellar și construcții de sec.XX, conf PUG aprobat.

► Utilizări admise

UTR – CP4

- locuințe ca funcțiune dominantă, iar ca funcțiuni compatibile următoarele:
- funcțiuni administrative
- servicii-birouri, cazare de capacitate redusă, prestări servicii nepoluante
- comerț en-detail, alimentație publică
- învățământ
- cultură
- spații publice amenajate, plantate sau nu.

3.3. Suprafețe de teren construite, suprafețe de teren libere

Terenul studiat are o suprafață de 101 mp și la momentul actual pe teren există o spalatorie în suprafață de 45mp și un sopron de 8mp și teren liber de construcții 48mp.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Zona studiată se află în intravilanul municipiului Alba Iulia, într-o zonă centrală cu funcțiuni mixte, predominant publice și comerciale. În imediata vecinătate se află Casa de Cultură (funcțiune culturală, regim de înălțime S+P+1) și spații comerciale, precum și construcții cu funcțiuni de servicii.

Terenul beneficiază de acces direct la strada Crișan, arteră rutieră cu profil urban și trafic moderat, racordată la infrastructura tehnico-edilitară existentă (apă, canalizare, energie electrică). Din punct de vedere arhitectural, zona este caracterizată de volumetrii simple, cu regimuri de înălțime mici și medii (P – P+1), tratamente de fațadă moderne, dar adaptate contextului urban.

Proiectul propus respectă aliniamentele stradale și menține caracterul funcțional al zonei, integrând construcțiile și amenajările propuse în mod armonios în țesutul urban existent. Volumetria propusă este redusă, cu finisaje specifice construcțiilor utilitare (spălătorie auto), culori neutre și integrare peisajeră prin amenajarea spațiilor verzi perimetrale.

3.5. Destinația clădirilor:

Se dorește modernizarea spălătoriei auto existente prin amenajare boxe, amenajare camera tehnică și amenajare spațiu public adiacent care are o suprafață de 293.35mp și va fi concesionat de către beneficiar pentru a amenaja o zonă de parcare și pentru care se va institui servitute de trecere în favoarea Cf.nr.71528.

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

Parcela în suprafață de 101 mp care face obiectul PUD-ului se află în proprietatea privată a persoanelor fizice, BUMBU PETRU, conf. CF. nr. 71528, nr. Cad.71528

În clădirea anexă ce aparține casei de cultură beneficiarul are închiriat spațiul în suprafață de 50mp destinat spălătoriei auto.

Aceasta se învecinează cu alte proprietăți private pe laturile de , sud, est iar pe latura nord se învecinează cu drumul de acces la imobil.

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

Din punctul de vedere geomorfologiei amplasamentul propus se înscrie în zona de terasă superioară, bine individualizată cu o dezvoltare largă continuându-se în partea de vest cu zona de racord a acesteia cu dealurile adiacente. Cu ocazia efectuării observațiilor directe pe teren se constată că

acesta este stabil, fara fenomene fizico-geologice majore (forme sau urme de alunecare) folosit actual drept curte imobil existent. Presiunea conventionala in grupa de baza pentru depozite deluviale constituite din (argila prafoasa cafenie plastic vartoasa este de $P_{conv} = 290\text{kPa}$. Zona seismică conf. norm. P 100-92, este 'F' ($K_s=0,10$; $T_c=0.7\text{sec.}$) Seismicitatea: Municipiul Alba Iulia se incadreaza in zona seismică "F".

3.8. Accidente de teren (beciuri, hrube și umpluturi) cu precizarea poziției

Nu este cazul

3.9. Adâncimea apei subterane

Apa subterana sub forma de panza freatică captivă poate fi interceptată la adâncimi variabile de la cca 5.20 – 6.00 m în stratele detritice din zona de terasă superioară, având o direcție generală de curgere de la vest spre est.

3.10. Parametri seismici caracteristici zonei

Conform normativului P100/2005, privind zonarea teritoriului, perimetrul cercetat se înscrie d.p.d.v. al valorilor de vârf ale accelerației terenului cu valori $a_g = 0.10$ și $T_c=0.7$ sec.

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

Tesutul urban dominant este alcătuit dintr-un sistem parcelar structurat, cu parcele de forme neregulate, ocupat preponderent cu funcțiuni de locuire. În ceea ce privește arhitectura, construcțiile din arealul de studiu nu prezintă valoare arhitectural-ambientală. Regimul de înălțime preponderent în zona este de P, P+1, P+1+M pentru locuințe individuale, cuplate sau înșiruite. Din punct de vedere a fondului construit, zona este definită ca zonă rezidențială din perimetrul studiat.

3.12. Echiparea edilitară existentă

Rețelele existente în zonă:

- *Energie electrică*
- *Rețea apă potabilă*
- *Rețea de canalizare*
- *Rețea de telefonie*
- *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

Lucrarea P.U.D. pentru **Modernizare imobil spalatorie auto existenta prin amenajare boxe, amenajare camera tehnica si amenajare spatiu public adiacent** " cu amplasamentul în municipiul Alba Iulia localitatea, Alba Iulia, , Str. Crișan nr. 23, jud. Alba s-a realizat la cererea beneficiarului BUMBULESCU PETRU, care are obligația prezentării unei documentații în faza P.U.D.

Beneficiarul dorește modernizarea spalatoriei auto existente care are o suprafață construită de 45mp prin amenajare boxe, cameră tehnică și amenajarea spațiului public adiacent. De asemenea se dorește concesionarea spațiului public adiacent spalatoriei auto care are o suprafață de 292.35mp pentru amenajarea unei zone de parcare care să deservească obiectivul studiat.

Modernizarea spalatoriei auto existente constă în:

- reconfigurarea amplasamentului și a circulațiilor auto și pietonale,
- realizarea de platforme betonate pentru echipamente și zonele de spălare,
- dotarea cu echipamente moderne de spălare,

- amenajarea spațiilor verzi și a zonelor de parcare, integrarea construcțiilor auxiliare necesare funcționării.

Descrierea detaliată a lucrărilor propuse se va face la următoarea fază de proiectare – **DTAC**

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Funcționalitatea ansamblului propus este aceea de spălătorie auto destinată deservirii publicului, cu boxe de spălare și zone de circulație auto și pietonală, respectiv spații tehnice aferente.

Construcția principală este destinată găzduirii echipamentelor de spălare și a instalațiilor conexe, având un regim de înălțime P și o suprafață construită adaptată fluxului de lucru.

Volumetria este simplă, de tip utilitar, cu finisaje rezistente la mediu umed și trafic intens.

Amplasarea pe parcelă respectă retragerile impuse de reglementările urbanistice locale, fiind poziționată astfel încât să asigure acces facil din strada Crișan, să permită fluxul de intrare-ieșire a autovehiculelor fără intersectări conflictuale,

Conformarea construcțiilor propuse urmează principiile unei organizări funcționale clare:

- Zona de acces și circulație auto – platforme betonate, trasee marcate.
- Zona de spălare – boxe acoperite, cu echipamente manuale și automate.
- Zona tehnică – adăpost pentru utilaje, pompe, sistem de filtrare și tratare ape uzate.
- Spații verzi și amenajări exterioare – pentru integrarea în peisaj și reducerea impactului vizual.

Ansamblul propus se integrează în cadrul urban existent, păstrând scara și proporțiile construcțiilor din zonă, asigurând totodată funcționalitatea optimă a activității specifice.

Distanța existența față de limita de proprietate și construcțiile de pe loturile vecine:

De 0.00 m față de limita de proprietate din nord (domeniul public) și 23m față de construcțiile vecine

De 5.9m față de limita de proprietate din sud (proprietate privată) nu există construcții vecine

De 0.00 m față de limita de proprietate din est (proprietate privată) și 0.5m față de construcții vecine

De 0.00 m față de limita de proprietate din vest (domeniu public) nu există construcții vecine

Funcțiunea: Spălătorie auto;

S teren = 101 m²

CP4

Regim de înălțime: P

Hmax streasina = +4.30

H coama max = 4.30

Suprafața construită Sc = 53 m²; din care:

spălătorie auto = 45 m²

camera tehnică = 8 m²

Suprafața desfasurată Sd = 53m²;

POT existent/ propus = 52.47 %; (a fost calculat la suprafața totală a terenului)

CUT propus = 0.52

POT existent/propus bilant global = 37.88 %

S spații verzi = 238.42 m²

S Alei pavate, accese în incintă = 44.99m²

S teren adiacent ce se va concesiona pentru amenajare parcare = 292.35m²

4.3. Capacitate, suprafață desfășurată

Pe terenul studiat există la momentul actual o spalatorie în suprafața de 45mp și un sopron de 8mp și teren liber de construcții 48mp. Regimul de înălțime este de parter -P.

4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi (distanță față de construcțiile existente, accese pietonale și auto, accese pentru utilaje de stingerea incendiilor, etc.)

Construcția principală este destinată găzduirii echipamentelor de spălare și a instalațiilor conexe, având un regim de înălțime P și o suprafață construită adaptată fluxului de lucru.

Volumetria este simplă, de tip utilitar, cu finisaje rezistente la mediu umed și trafic intens.

Distanța existența față de limita de proprietate și construcțiile de pe loturile vecine:

De 0.00 m față de limita de proprietate din nord (domeniul public) și 23m față de construcțiile vecine

De 5.9m față de limita de proprietate din sud (proprietate privată) nu există construcții vecine

De 0.00 m față de limita de proprietate din est (proprietate privată) și 0.5m față de construcții vecine

De 0.00 m față de limita de proprietate din vest (domeniu public) nu există construcții vecine

Accesul principal la obiectiv se asigură prin intermediul străzii Crișan care respectă și Normativului P118/1998.

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

Nu se propun construcții noi doar amenajarea celor existente.

4.6. Principii de intervenție asupra clădirilor existente

Beneficiarul dorește modernizarea spalatorii auto existente care are o suprafața construită de 45mp prin amenajare boxe, și a sopronului în suprafață de 8mp care va fi transformat în cameră tehnică.

Volumetria este simplă, de tip utilitar, cu finisaje rezistente la mediu umed și trafic intens.

Conformarea construcțiilor propuse urmează principiile unei organizări funcționale clare:

- Zona de acces și circulație auto – platforme betonate, trasee marcate.
- Zona de spălare – boxe acoperite, cu echipamente manuale și automate.
- Zona tehnică – adăpost pentru utilaje, pompe, sistem de filtrare și tratare ape uzate.
- Spații verzi și amenajări exterioare – pentru integrarea în peisaj și reducerea impactului

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

Amplasarea pe parcelă respectă retragerile impuse de reglementările urbanistice locale, fiind poziționată astfel încât să asigure acces facil din strada Crișan, să permită fluxul de intrare-ieșire a autovehiculelor fără intersectări conflictuale,

4.8. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei

- Intervenția propusă respectă principiile dezvoltării durabile, urmărind integrarea armonioasă a construcțiilor și amenajărilor în cadrul natural și urban existent, cu impact minim asupra mediului. Principii urmărite:
- Menținerea și completarea spațiilor verzi existente
- Utilizarea de materiale și finisaje rezistente, cu impact redus asupra mediului.
- Colectarea și evacuarea controlată a apelor uzate rezultate din activitatea spalatorii, conform normativelor de mediu.

- Protejarea calității aerului prin utilizarea de echipamente eficiente energetic. Modalități de valorificare:
- Amenajarea de spații verzi decorative și plantarea de arbori în zona care se va amenaja parcare
- Posibilitatea integrării unui sistem de reciclare a apei utilizate, pentru reducerea consumului de resursă naturală.
- Proiectul valorifică cadrul natural existent, contribuind la crearea unui ambient plăcut atât pentru utilizatori, cât și pentru vecinătăți, păstrând proporțiile și caracterul zonei.

4.9. Condiții de instituire a regimului de zona protejată și condiționari impuse de acesta

imobilul este inclus în zona ansamblu situri : asezare civilă mun.Alba Iulia, AB-I-m-A-00001.02 și zona de protecție a bunului cultural înscris în Lista Patrimoniului Mondial Unesco cod: FRONTIERELE IMPERIULUI ROMAN ÎN ROMÂNIA conf. PUG.

4.10. Soluții pentru reabilitare ecologică și dimensionarea poluării

Soluții de reabilitare ecologică

Implementarea unui sistem de colectare, decantare și filtrare a apelor uzate provenite din procesul de spălare, cu separatoare de hidrocarburi și nămol, conform normativelor NTPA.

Posibilitatea recirculării parțiale a apei tratate, reducând consumul de apă potabilă și impactul asupra rețelei publice.

Amenajarea de spații verzi cu vegetație adaptată zonei, pentru reducerea prafului și a zgomotului.

Utilizarea de echipamente cu consum redus de energie și emisii scăzute. Refacerea stratului vegetal în zonele afectate temporar de lucrări.

Dimensionarea poluării

Poluare ape uzate: debit maxim estimat în funcție de capacitatea zilnică de spălare; toate apele colectate trec prin separatoare de hidrocarburi și sunt evacuate în sistemul de canalizare conform NTPA-001 și NTPA-002.

Poluare aer: neglijabilă, emisii indirecte doar din funcționarea echipamentelor și traficul auto al clienților; nu se folosesc substanțe volatile periculoase.

Poluare fonică: nivel redus, generat de echipamentele de spălare și compresoare; se respectă limitele conform STAS 10009/88 pentru zone mixte.

Deșeuri solide: nămol și materiale filtrante din sistemele de epurare; acestea vor fi colectate și predate către operatori autorizați.

Prin aceste măsuri, proiectul asigură un impact minim asupra mediului și contribuie la protejarea cadrului natural, respectând legislația în vigoare privind protecția mediului și gospodărirea apelor.

4.11. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului

Zona studiată se află în intravilanul municipiului Alba Iulia, într-o zonă centrală cu funcțiuni mixte, predominant publice și comerciale. În imediata vecinătate se află Casa de Cultură (funcțiune culturală, regim de înălțime S+P+1) și spații comerciale, precum și construcții cu funcțiuni de servicii.

4.12. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Zona de spațiu verde se va amenaja pe spațiul care va fi concesionat pentru amenajarea zonei de parcare

4.13. Profiluri transversale

Nu este cazul

4.14. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Nu este cazul

4.15. Regimul de construire (aliniera și înălțimea construcțiilor , procentul de ocupare al terenului)

ALINIAREA CONSTRUCȚIILOR

Construcția existentă este retrasă față de limitele de proprietate astfel:

0.00 m față de limita de proprietate din nord (domeniul public)

5.9m față de limita de proprietate din sud (proprietate privată)

0.00 m față de limita de proprietate din est (proprietate privată)

0.00 m față de limita de proprietate din vest (domeniu public)

ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

Înălțimea construcției existente: 4.30m

Regimul de înălțime existent: P;

4.16. Coeficientul de utilizare al terenului

CUT maxim admis CP4= 1

CUT existent/propus= 0.52

CUT existent/propus bilanț global = 0.72

4.17. Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri)

În prezent zona dispune de toate utilitățile:

Alimentarea cu energie electrică

Există alimentare cu energie electrică la construcțiile existente în incintă

Alimentare cu apă rece

Există alimentarea cu apă la construcțiile existente în incintă,

Alimentarea cu căldură

Există rețea de gaze naturale la construcțiile existente în incintă,

Canalizare/ ape uzate menajere

Există rețea de gaze canalizare la construcțiile existente în incintă,

•

4.18. Bilanț teritorial

Bilanț Teritorial Propus:

Bilanț teritorial	Existent mp	%	Popus mp	%
Suprafață teren sudiat	101	-	101	-
Suprafața construitii existente	53	-	53	52.47
Suprafață alei auto/pietonaleincinta	48	-	48	47.52
TOTAL	101	100	101	100

Bilanț Teritorial Global

Bilanț teritorial	Existent mp	%	Popus mp	%
Suprafață teren sudiat	101	18.43	101	18.43
Corp clădire ce aparține de casa de cultura	154.56	28.2	154.56	28.23
Teren ce se propune spre concesiune	292.35	53.35	292.35	53.35
TOTAL	547.91	100	547.91	

Bilantul teritorial global este calculat pe cele trei suprafețe de teren pe care beneficiarul le utilizează astfel:

- suprafața terenului beneficiarului 101mp
- suprafața corpului de clădire ce aparține de casa de cultură 154.56mp- unde beneficiarul are închiriat 50mp spațiu în care funcționează spălătoria
- și 292.35mp terenul care se propune pentru concesiune

Toate acestea sunt raportate la suprafața totală a celor 3 terenuri adică 547.91mp

• Concluzii

Prin P.U.D. se dorește modernizarea spălătoriei auto existente care are o suprafață construită de 45mp prin amenajare boxe, cameră tehnică și amenajarea spațiului public adiacent. Modernizarea investiției propuse va contribui pozitiv la creșterea calitativă a aspectului arhitectural și urbanistic al zonei. Soluția propusă nu afectează în vreun fel trasăturile specifice ale zonei din care face parte și va duce la îmbunătățirea valorii fondului construit.

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

5. Anexe

- Tema program;

Întocmit:
ing. Ramona Sînc

Proiectant de specialitate
arh. Marius Barbieri

