

**ARENCO GRUP**Alba Iulia, str. Septimius Severus, bl. TON7, ap. 13, jud. Alba
C.U.I. RO41214958**PLAN URBANISTIC DE DETALIU****ELABORARE DTAC PENTRU CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO SELF SERVICE, REALIZARE ÎMPREJMUIRE ,BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI**Titularul si beneficiarul investitiei:
EFYMARM SRLAlba Iulia,
Iulie 2025**FIȘA PROIECTULUI**

DENUMIREA LUCRĂRII: Plan Urbanistic de Detaliu
"CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO SELF SERVICE, REALIZARE ÎMPREJMUIRE,
BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI"

AMPLASAMENT: Municipiul Alba Iulia, județul Alba
Str. MILENIUM, nr.1,
CF 88972

BENEFICIAR: EGYMARM SRL

FAZA DE PROIECTARE: Plan Urbanistic de Detaliu
-realizat conform GM 009 - 2000

SPECIALITATEA: Urbanism

PROIECTANT GENERAL: S.C. ARENCO GRUP S.R.L.
Alba Iulia str. Basmului,18, jud. Alba

PROIECTANT DE SPECIALITATE: S.C. CONCEPT ARKTECH S.R.L.
str. Pinului, nr. 12, Alba Iulia, jud. Alba

NUMĂR PROIECT: 126 / 2025

DATA ELABORĂRII: Iulie 2025

**ARENCO GRUP**Alba Iulia, str. Septimius Severus, bl. TON7, ap. 13, jud. Alba
C.U.I. RO41214958**BORDEROU****PIESE SCRISE :****FIȘA PROIECTULUI**

Borderou de piese scrise și desenate

Memoriu justificativ

PIESE DESENATE:

1. Plan de incadrare in zona.....	U.01
2. Plan de incadrare în PUG,/PUZ	U.02
3. Plan situația existentă 1:200.....	U.03
4. Reglementări urbanistice - 1:200.....	U.04
5. Reglementari urbanistice - mobilare 1:200.....	U.05
6. Plan rețele tehnico edilitare 1:200.....	U.06
7. Regimul juridic 1:200.....	U.07
8. Analiza foto 1.....	U.08



ARENCO GRUP

Alba Iulia, str. Septimius Severus, bl. TON7, ap. 13, jud. Alba
C.U.I. RO41214958

CUPRINS

1. Date de recunoastere a documentatiei
2. Incadrare in zona
3. Situatia existenta
4. Reglementari
5. Concluzii



ARENCO GRUP

Alba Iulia, str. Septimius Severus, bl. TON7, ap. 13, jud. Alba
C.U.I. RO41214958

1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea proiectului"CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO SELF SERVICE, REALIZARE IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE LA UTILITATI"

Initiator: EFYMARM SRL

Elaborator proiect: S.C CONCEPT ARKTECH S.R.L , cu sediul in Municipiul Alba Iulia, str. Pinului nr.12, judetul Alba;

Data elaborarii: Iulie 2025

Obiectul lucrarii:

Documentatia s-a realizat la cererea beneficiarului, care, conform certificatului de urbanism nr. 1052 din 09.07.2025, 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 construirea unei spalatorii auto self service cu dotari aferente și împrejmuirea terenului în municipiul Alba Iulia, Str. Milenium, nr. 1.

Planul Urbanistic de Detaliu aprobat este necesar pentru etapa urmatoare, și anume elaborarea Documentatiei Tehnice pentru obținerea Autorizatiei de Constructie (DTAC), în baza căreia beneficiarul urmează să solicite eliberarea autorizației de construire.

2. Incadrare in zona

2.1. Concluzii din documentatiile deja elaborate

Terenul pe care se doreste realizarea investiției este situat în intravilanul localitatii Alba Iulia, pe strada Milenium, la nr. 1. Acesta are o formă dreptunghiulară și este libera de construcții.

Prezenta documentatie propune studierea terenului cu suprafata totală de 1681 mp, situat în mun. Alba Iulia, str. Milenium, la nr.1 aflându-se sub incidenta unei zone functionare:

UTR – ZM2 - zonă mixtă cu regim de construire continuu sau discontinuu și înălțime maximă P+1(M), P+3 cu subzonele:

IS1- instituții și servicii de interes local (comerț, servicii, educație, învățământ, sănătate, profesii liberale, nepoluante și cu trafic mic)

Lm2a – locuire

ZMv – zona aparținând domeniului privat cu interdicție de construire destinată spațiilor verzi;

Terenul studiat are categoria actuala de folosinta arabil conform extrasului C.F. nr. 88972, nr. cad. 88972. Accesul la terenul studiat se face din Str. Calea Moșilor, pe latura de est a parcelei.

Investiția urmărește oferirea unui serviciu urban modern, eficient și ecologic de spălare a autovehiculelor.

Obiectul lucrării este elaborarea soluției urbanistice pentru construirea unei spalatorii auto self service cu dotari aferente, inclusiv sistematizarea terenului ramas liber de constructii cu alei pietonale, /carosabile. Constructia propusă respectă tipologia de construire specifică funcțiunii corespunzătoare unei spălătorii auto self -service. Restul terenului va fi amenajat cu vegetatie de talie medie Chiparos Leylandi, pe limitele laterale ale parcelei si cea posterioara, precum si alte amenajari, dotari si servicii impuse de necesitatile investitiei.



ARENCO GRUP

Alba Iulia, str. Septimius Severus, bl. TON7, ap. 13, jud. Alba
C.U.I. RO41214958

a. Regimul juridic – conform CU

Identificare imobil: Plan de situatie, Plan de incadrare in zona, extras CF. nr. 88972, nr. cad. 88972

Imobil: teren in suprafata măsurata de 1681 mp, situat conform planului de situatie in intravilanul localitatii Alba Iulia;

Drept de proprietate: proprietate privata a persoanelor juridice – EFYMARM SRL;

Asupra imobilului este instituit un regim urbanistic special: zonă protecție canal Anif.

b.Regimul economic – conform CU

Folosinta actuala: teren arabil, S= 1681 mp.

Destinatia stabilită prin documentatiile de urbanism:

Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism SC EFYMARM SRL Construire imobil locuințe colective cu spațiu comercial la parter-intravilan Municipiul Alba Iulia, str. Milenum, Nr.1, jud Alba, Cf.nr. 88972, iar conf.PUZ aprobat cu HCL nr.108/2008, zonă mixtă ZM2.

► Utilizari admise

UTR – ZM2

- Toate clădirile la parterul orientat spre stradă sau spre spațiile pietonale funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific
- Construcții pentru servicii și instituții publice de interes local, independente
- Instituții, servicii și echipamente publice
- Lacașuri de cult
- Sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanța în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- Servicii sociale, colective și personale;
- Comerț cu amănuntul;
- Hoteluri, pensiuni. Agenții de turism
- Loisor și sport în spații acoperite;
- Restaurante, cofetării, cafenele etc
- Locuințe cu partiu obișnuit

Reglementari fiscale -Reglementari ale administratiei publice centrale si/sau locale cu privire la obligatiile fiscale ale investitorului: zona C de impozitare, anexa 3 la HCL Nr. 519/2023;

c.Regimul tehnic– conform CU

Asupra imobilului este instituit un regim urbanistic special:zonă protecție canal Anif;

AMPLASARE CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

În zonele libere stabilirea configurației urbane și implicit a regimului de aliniere se va face pe baza prezentului PUZ.

- constructiile se vor amplasa Conf. PUZ aprobat cu HCL 108/2008 in cazul de fata pentru strada Milenium 3,00m fata de limita strazii, 3m față de strada Constantin Noica și 20m față de strada Calea Moșilor.
-



ARENCO GRUP

Alba Iulia, str. Septimius Severus, bl. TON7, ap. 13, jud. Alba
C.U.I. RO41214958

Articolul 8 — Orientarea fata de punctele cardinale

Se vor respecta prevederile art. 17 din R. G.

Orientarea favorabila a constructiilor este determinata de orientarea loturilor astfel cum este determinata de trama stradala orientata pe directia N-S.

Constructiile din parcelele orientate N-S impun o rezolvare de obiect mai atenta care sa permita o buna insorire. Se evita orientarea spre nord a dormitoarelor.

Pentru servicii si institutii orientarea va asigura insorirea spatiilor pentru public si a birourilor,

Articolul 9 - Amplasarea fata de drumuri publice

va respecta prevederile art. 18 din R. G. si plansa 2 si 3.

Limita ce desparte domeniul privat de domeniul public-aliniamentul, permite realizarea drumurilor publice (ampriza, fasiile de siguranta) si a lucrarilor de utilitate publica amplasate pe traseul drumului.

Respectarea aliniamentului stabilit prin plansa de reglementari face posibila realizarea in conditii de economie maxima , a tuturor lucrarilor de utilitate publica , in conditiile rezervarii pentru etapa de perspectiva a terenurilor destinate acestor lucrari.

Articolul 10- Amplasarea fata de aliniament

Se va autoriza cu respectarea distantei minime obligatorii admise notate in metri pentru fiecare zona pe plansa 3 de REGLEMENTARI.

Se respecta prevederile art. 24 din R. G. cu precizarea ca:

- termenul de distanta minima nu impune alinierea constructiilor la aceasta limita, ca urmare se admite amplasarea constructiilor in adancimea loturilor la distanta mai mare decat valoarea minima explicitata;
- fac exceptie zonele cu PUD.-urile avizate;
- orice derogare de la aceasta regula presupune si argumentare sustinuta de un PUD.
- Cladirile retrase de la aliniament se vor amplasa conform plansei de reglementari 2/1 pentru a crea protectia locuirii fata de calea publica in cadrul zonei rezidentiale;
- aliniament de protectie cu rol de organizare a accesului carosabil si a parcajelor la destinatie cu rezolvarea acestora in afara domeniului public;
- in unele cazuri regimul de aliniere este impus de limita de protectie tehnica fata de retelele de transport (apa , gaz , energie electrica) explicat pe plansa.
- distanta minima fata de aliniament trebuie respectata dar se admit amplasari ale constructiilor in adancimea loturilor numai daca:
- inaltimea constructiei nu depaseste distanta pe orizontala din orice punct al constructiei pina la aliniamentul opus.
- Aliniamentul stradal este stabilit prin imprejmui.

Articolul 11- Amplasarea in interiorul parcelei

In zonele libere stabilirea configuratiei urbane si implicit a regimului de aliniere se va face pe baza prezentului PUZ.

Pentru locuintele colective si alte functiuni admise sunt obligatorii P. U.D.-uri avizate conform legii pentru detalierea amplasarii in parcela si a relatiei cu vecinatatile ale caror prevederi sa respecte reglementarile si RLU al prezentului PUZ: aliniament, functiune dominanta, regim de inaltime, suprafata parcela, front minim, POT, CUT precum si HCL 92/2006.



ARENCO GRUP

Alba Iulia, str. Septimius Severus, bl. TON7, ap. 13, jud. Alba
C.U.I. RO41214958

Retragerea constructiilor fata de aliniament are la baza ratiuni functionale, estetice sau ecologice (protectia contra zgomotelor si nocivitatilor).

Distantele minime fata de o limita laterala, conform Codului Civil cu obligativitatea pastrarii unei distante de 1,90 m a fatadelor cu ferestre (servitutea de vedere fata de limita de proprietate sau minim 60 cm pentru intretinere (cand nu sunt ferestre).

Distantele minime fata de limita posterioara, conform normelor sanitare de insorire cu obligativitatea pastrarii unei distante de minim 1/2 inaltime a constructiei cand aceasta este amplasata in adancimea lotului dar nu mai putin de 3,00 m. Distantele minime fata constructiile invecinate lateral, conform normelor sanitare de insorire cu obligativitatea pastrarii unei distante egale cu inaltimea celei mai inalte constructii dar nu mai mica de 3,00 m. Distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu:

- acces al autospecialelor la o fatada vitrata de la drumul public, treceri pietonale cu latime minima de 1,5 m pentru fortele de interventie e

Distantele minime fata de retelele edilitare magistrale de transport conform avize si norme specifice. Se stabileste interdictie de construire fara obtinerea avizului de retea.

Pentru functiuni in constructii independente permise conform articol 2 se indeplinesc cumulativ urmatoarele conditii.

In functie de necesitati vor putea fi cumparate una sau mai multe parcele adiacente. Se vor respecta distantele de protectie fata de retelele magistrale din zona.

- fata de reseaua de transport apa — Alba Iulia — Barabant (conform aviz beneficiar si norme);
- LEA medie tensiune conform aviz si norme ;
- magistrala de gaz metan (conform aviz beneficiar si norme).

Retragerile cu caracter minimal prevazute in Codul civil (privind servitutea de vedere) si in normele PSI vor obligatorii pentru a asigura respectarea urmatoarelor exigente de confort urban:

- Insorirea si iluminatul natural;
- intimitatea de locuire;
- conditii de vizibilitate;
- accesul vehiculelor;
- protectia contra zgomotului si a poluarii.

Se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta este si linia de separatie a subzonei mixte de o functiune publica izolata, de o biserica sau de subzona predominant rezidentiala realizata in regim discontinuu; in aceste cazuri se admite numai realizarea cu o retragere fata de limitele parcelei egala cu jumatate din inaltimea la comise.

Cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornise dar nu mai putin de 3.0 metri.

Se recomanda ca parapetul ferestrelor cladirilor de pe fatadele orientate spre parcelele laterale care prezinta ferestrele unor locuinte situate la mai putin de 10.0 metri sa aiba parapetul ferestrelor la minim 1.90 metri de la pardoseala incaperilor.

In cazul cladirilor comerciale si de productie se admite regimul compact de construire cu conditia respectarii celorlalte prevederi ale regulamentului.

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTBLE PE ACEEASI PARCELA

cu urmatoarele conditionari sau conform P.U.Z:

- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu media inaltimei fronturilor opuse;



ARENCO GRUP

Alba Iulia, str. Septimius Severus, bl. TON7, ap. 13, jud. Alba
C.U.I. RO41214958

- distanta se poate reduce la jumatate din inaltime dar nu mai putin de 6.0 metri numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura lumina de incalzire si iluminare a incaperii de locuit, fie pentru alte activitati ce necesita lumina naturala;

III.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Articolul 12 - Accese carosabile

se respecta prevederile art. 25 din R. G. cu precizarea:

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Se permit construcții în loturile aflate la interiorul parcelelor cu asigurarea unor accese e semicarosabile (accese de servitute), ce permit creșterea valorilor de ocupare și utilizare a terenului (POT și CUT).

Realizarea acestor accese necesită elaborarea PUD. pentru stabilirea amplasamentului și configurației care ca urmare a solicitării beneficiarilor pentru fiecare caz în parte.

Accesele de servitute carosabile care debusază în str. Calea Motilor vor avea sens unic de circulație conform (acces de dreapta și înainte).

Numărul și configurația acceselor carosabile se determină, după cum urmează:

Construcții comerciale:

accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare; alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului; platforme de depozitare și accese mașini și utilaje, separate de aleile carosabile destinate consumatorilor;

Construcții de sanătate:

accesele carosabile de legătură cu circulația majoră se va face prin:

străzi de categoria a III-a, colectoare, care asigură accesul vehiculelor și al persoanelor acționând în domeniul sănătății, salubrității și P.S.I;

alei carosabile în interiorul amplasamentului;

accesul carosabil rezervat salvării sau intervențiilor de urgență nu se va intersecta cu aleile de acces carosabil pentru personal și pacienți. Construcții de locuințe:

accese carosabile pentru locatari;

acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru mijloacele de stingere a incendiilor;

alei semicarosabile în interiorul zonelor parcelate;

accese carosabile la parcaje și garaje;

Toate categoriile de construcții:

vor avea asigurate accese pentru intervenții în caz de incendiu dimensionate conform normelor pentru trafic greu; accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie pastrate libere în permanență.

Articolul 13 - Accese pietonale

se respectă prevederile art. 26 din R.G.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

În sensul prezentului articol prin accese pietonale se înțelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, pietre pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.



ARENCO GRUP

Alba Iulia, str. Septimius Severus, bl. TON7, ap. 13, jud. Alba
C.U.I. RO41214958

Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa perinita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Constructii si amenajari la care se asigura accese pietonale precum si constructii de acces si cai pietonale ce reprezinta lucram independente amenajate si echipate in functie de marimea fluxului dc pietoni care asigure deplasarea acestora in conditii de confort si siguranta. Se vor avea in vedere si exigentele impuse de circulatia persoanelor cu handicap.

Se interzice autorizarea constructiilor pe terenul pentru care nu sunt prevazute accesele pietonale,

III 3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Articolul 14 - Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente

se respecta art. 27 din R.G.

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- data fiind intensitatea circulatiei pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este
- obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea a apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor, din spatiile mineralizate si din spatiile inierbate;
- se interzice dispunerea antenelor TV - satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV.

Articolul 15 - Realizarea de retele tehnico-edilitare

se respecta art. 28 din R.G.

Articolul 16 - Proprietatea publica asupra retelelor tehnico-edilitare

se respecta art. 29 din R.G.

III.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunea terenului si constructiilor

Articolul 17 — Parcelarea

se respecta art. 30 din R.G.

Realizarea parcelarii si executarea constructiilor se poate autoriza cu conditia adoptarii de solutii de echipare colectiva care sa respecte normele legale de igiena si de protectie mediului.

Autorizarea executarii parcelarilor pentru locuinte in baza prezentului Regulament, este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- front la strada de minim 12 m;
- suprafata minima a parcelei de 500 mp;
- adancimea mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei.
- Autorizarea executarii parcelarilor pentru celelalte categorii de functiuni in constructii independente conform articol 2, este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:
- suprafata lotului egala sau mai mare de 800 mp;
- front la strada minim 20 m;
- distanta pana la limitele de proprietate conform norme sanitare;
- adancimea mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei;

In functie de necesitati vor putea fi cumparate una sau mai multe parcele adiacente.

Articolul 18 - Inaltimea constructiilor

se respecta art. 31 din R. G. cu precizarea:

Inaltimea maxima a cladirilor admisa este $P + 3$.



ARENCO GRUP

Alba Iulia, str. Septimius Severus, bl. TON7, ap. 13, jud. Alba
C.U.I. RO41214958

Regimul de inaltime este reglementat pe zone functionale si este marcat pentru toate zonele in plansa de reglementari.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea prevederilor Codului Civil, a inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de 2 nivele cladirile invecinate.

In sensul prezentului Regulament cladiri invecinate sunt acelea amplasate alaturat de aceeasi parte a strazii. Fac exceptie de la prevederile aliniatului precedent constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic de detaliu local aprobat conform legii.

Inaltimea cladirilor nu va depasi distanta dintre aliniamente.

In cazul cladirilor de colt situate la racordarea dintre strazi avand regim diferit de inaltime, daca diferenta este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara pe intreaga parcela; daca regimul difera cu doua niveluri se va realiza o descrestere in trepte, primul tronson prelungind inaltimea cladirii de pe strada principala pe o lungime minima egala cu distanta dintre aliniamente.

Articolul 19 - Aspectul exterior al constructiilor

va respecta art. 32 din R.G. cu precizarea:

Asigurarea caracterului urban al zonei rezidentiale va conditiona eliberarea autorizatiei de construire.

- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei. - aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al strazilor, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;
- Pentru firme, afisaj si mobilier urban se va asigura coerenta pe arterele principale pe baza unor studii si avize suplimentare;
- Autorizarea executarii constructiilor care prin conformare, volumetrie si aspect exterior intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejuriri

Articolul 21 — Parcaje

respecta prevederile art. 33 din R.G. cu precizarile:

Se evidentiaza cele 2 tipuri de parcaje:

- parcare la destinatie
- parcare la domiciliu dupa cum urmeaza:
- functiunea de locuire, care presupune in special parcare la domiciliu, va avea in vedere realizarea pe lot a garajelor, fie izolat, fie fn cadrul locuintei (la parter, demisol sau subsol); parcare la destinatie are in vedere deplasari ocazionale, vizite, etc. si poate fi preluat de zona cailor de comunicatie rutiera dimensionata corespunzator se va asigura 1 loc de parcare pt fiecare apartament in incinta;
- stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice si a parcajelor publice;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 masini si vor fi inconjurate de un gard viu de 1.20 metri inaltime



ARENCO GRUP

Alba Iulia, str. Septimius Severus, bl. TON7, ap. 13, jud. Alba
C.U.I. RO41214958

- toate dotarile de interes public general vor avea in limita proprietatii si conform reglementarilor din PUZ — plansa A2 — rezolvate parcaje — pentru personal propriu si public.

Articolul 22 - Spatii verzi

se respecta art. 34 din R.G. cu precizarile:

Terenurile aferente subzonei LM, dupa caz, vor prezenta la autorizare solutiile de amenajate de spatii verzi pentru zona aferenta locuintelor diferentiata in functie de caracter pentru:

- fasia de teren a locuirii si a celorlalte functiuni admise aflata la aliniament cu dimensiunile minime admise explicitate in metri in plansele 2 si 3 cu evidentierea rolului decorativ si de protectie;
- zona construibila cu rol auxiliar in realizarea amenajarilor, circulatiilor si acceselor la constructiile propuse;
- zona lotului aflata in adancime pana la extremitatea sa posterioara cu rol principal in cadrul amenajarilor de agrement, reereere;
- in vederea protejarii spatiilor verzi si plantate prezentul regulament a instaurat interdictia de construire conf art. 6 al R.L.
- Se vor respecta conditiile de alocare a terenurilor conform destinatiei conf . lor art. 34. R.G.U..
- Constructii de locuinte - in functie de tipul de locuire, dar nu mai putin de 2 mp/locuitor.
- Constructii comerciale de interes local + servicii la parterul locuintelor - spatii verzi si plantate cu rol decorativ si de agrement in exteriorul cladirii sau in curti interioare - 2 - 5% din suprafata totala a terenului.
- Constructii de sanatate, asistenta de specialitate si alte unitati vor fi prevazute spatii verzi si plantate in interiorul incintei, aliniamente simple sau duble cu rol de protectie.
- Crese si gradinite de copii vor fi prevazute spatii verzi si plantate de 10 - 15 mp/copil.
- Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare si inconjurate cu uri gard viu de 1.20 metri inaltime.

Articolul 23 – Imprejmuiri

se respecta art. 35 din R.G. - conform P.U.Z cu urmatoarele conditionari:

In conditiile prezentului regulament este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:

- imprejmuiri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;
- imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice;

Pentru ambele categorii aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei.

Se recomanda separarea terenurilor echipamentelor publice si bisericilor cu garduri transparente de maxim 2.20 metri si minim 1.80 metri inaltime, din care 0.30 metri soclu opac, dublate de gard viu.

POSSIBILITATI MAXIME DB OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 20 - Procentul de ocupare al terenului

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare al terenului sa nu depaseasca limita superioara stabilita.



ARENCO GRUP

Alba Iulia, str. Septimius Severus, bl. TON7, ap. 13, jud. Alba
C.U.I. RO41214958

Zona functionala: LM2a1 - locuinte individuale in ZM2; Regim de construire: Insiruit; Inaltime maxima: P+1+m; P.O.T. max. admis (%): 40; C.U.T. maxim admis: 1.2;
Zona functionala: LM2a1 - locuinte individuale in ZM2; Regim de construire: Cuplat; Inaltime maxima: P+1+m; P.O.T. max. admis (%): 40; C.U.T. maxim admis: 1.2;
Zona functionala: LM2a1 - locuinte individuale in ZM2; Regim de construire: Izolat; Inaltime maxima: P+1+m;
P.O.T. max. admis (%): 40; C.U.T. maxim admis: 1.2;
Zona fiunctionala: LM2a1 - locuinte individuale in ZM2; Regim de construire: Parcela de colt; Inaltime maxima: P+1+m; P.O.T. max. admis (%): 40; C.U.T. maxim admis: 1.2;
Zona functionala: LM2a2 - locuinte colective mici in ZM2; Regim de construire: Cuplat; Inaltime maxima: P+2; P.O.T. max. admis (%): 35; C.U.T. maxim admis: 1.2;
Zona functionala: LM2a2 - locuinte colective mici in ZM2; Regim de construire: Izolat; Inaltime maxima: P+2;
P.O.T. max. admis (%): 35; C.U.T. maxim admis: 1.2;
Zona functionala: LM2a2 - locuinte colective mici in ZM2; Regim de construire: Cuplat; Inaltime maxima: P+3; P.O.T. max. admis (%): 35; C.U.T. maxim admis: 1.4;
Zona functionala: LM2a2 - locuinte colective mici in ZM2; Regim de construire: Izolat; Inaltime maxima: P+3;
P.O.T. max. admis (%): 35; C.U.T. maxim admis: 1.4;
Zona functionala: ZM2 — zona IS.local; Regim de construire: -; Inaltime maxima: P+3; P.O.T. max. admis (%): 35; C.U.T. maxim admis: 1.8;

2.2. Concluzii din documentatiile elaborate anterior

Prevederi ale P.U.G.;

Destinatia imobilului conform PUG aprobat si PUZ aprobat cu HCL 108 / 2008:

- UTR – **ZM2** - zonă mixtă cu regim de construire continuu sau discontinuu și înălțime maximă **P;P+1(M), P+3**

Se va tine cont de reglementarile din PUZ aprobat cu 108 / 2008:cu privire la zona in care se afla situat imobilul.

Planul Urbanistic de Detaliu este necesar pentru trecerea la elaborarea documentatiei tehnice in baza careia beneficiarul urmeaza sa solicite eliberarea autorizatiei de construire.Elaborarea prezentului Plan Urbanistic de Detaliu presupune o analiza complexa si in perspectiva a problemelor urbanistice ale zonei, avand in vedere prevederile temei de proiectare intocmite cu beneficiarul lucrarii.

Prin realizarea acestei documentatii de urbanism se urmareste:

- aprofundarea si rezolvarea complexa a problemelor functionale, tehnice si estetice ale zonei, avand in vedere mobilarea in perspectiva;
- amenajarea terenului din punct de vedere urbanistic, tinand cont de conditiile cadrului natural si construit existent;

3. Situatia existenta

3.1. Accesibilitate la caile de comunicatie

Prezenta documentatie propune studierea terenului cu suprafata de 1681 mp, situat în Alba Iulia, jud. Alba, pe strada Milenium nr.1.



ARENCO GRUP

Alba Iulia, str. Septimius Severus, bl. TON7, ap. 13, jud. Alba
C.U.I. RO41214958

Parcela este delimitată de trei strazi si anume în partea de nord strada Milenium, în partea de sud strada Constantin Noica care la momentul actual este canal Anif fiind nematerializată așa cum a fost reglementată prin PUZ aprobat cu HCL.108/2008 și în est strada Calea Moșilor de unde se face accesul la spalatorie. Strazile Milenium si str. Constantin Noica au fost reglementate urbanistic prin PUZ aprobat cu HCL 108/2008, la un profil de 7.00m din care 6.00 m carosabil si un trotuat de 1.00 m pe o parte a părți carosabile.

3.2. Suprafata ocupata, limite si vecinatati

Terenul în suprafata de 1681mp, are o forma dreptunghiulară, cu o adancime maxima 63.78 m si cu urmatoarele dimensiuni:

- 22.61ml – la vest – IE 105282;
- 63.70 ml – la sud – domeniul public (actual canal Anif dar reglementata puz HCL 108/2008) str Constantin Noica;
- 23.33 ml – la est - domeniul public str. Calea Moșilor;
- 63.78 ml – la nord – strada privata. Milenium;

Investitia propusa este o spălătorie auto -self service, cu regim de înălțime de parter (P), imprejmuirea terenului si realizarea bransamentelor la utilitati. Acestea va ocupa o suprafata construita de aproximativ 229.8 mp

Vecinatatiile terenului studiat

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

- la vest – IE 105282;
- la sud – domeniul public (actual canal Anif dar reglementata puz HCL 108/2008) str Constantin Noica;
- la est - domeniul public str. Calea Moșilor;
- la nord – strada privata Milenium;

3.3. Suprafata de teren construita si suprafata de teren liber

Terenul propus are o suprafata de 1681mp si este liber de constructii.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Amplasamentul se încadrează într-o zonă reglementată pentru funcțiuni mixte cu preponderență de servicii, în care sunt permise investiții de tipul celor propuse, cu condiția respectării indicatorilor urbanistici și a normelor de compatibilitate funcțională. Parcelarea din zonă este neregulată cu loturi de dimensiuni variabile, acces direct la drum public și fond construit dispersat. Fondul stradal nu este construit unitar fiind într-o perioadă de tranziție funcțională, specifică zonelor aflate în extindere sau reconversie.

Prin caracterul sau funcțional, tehnic si formal, proiectul se încadrează în caracterul urban și arhitectural existent al zonei, respectând principiile dezvoltării echilibrate și a utilizării coerente a terenului. Funcțiunea de servicii propuă este compatibilă cu fondul construit existent fără a genera disfuncționalități sau conflict de utilizare.



ARENCO GRUP

Alba Iulia, str. Septimius Severus, bl. TON7, ap. 13, jud. Alba
C.U.I. RO41214958

3.5. Destinatia cladirilor

Se doreste construirea unei spălători auto self-service, împrejurirea terenului si realizarea bransamentelor la utilitati, conform certificatului de urbanism nr.1052 din 09.07.2025.

Aceasta va fi structurată astfel:

- 7 boxe de splăre auto self-service acoperite parțial, si o boxă de exterior deschisă, fiecare boxă este cu acces individual pentru autovehicule fiind dotate cu echipamente de înaltă presiune, spumă activă clătire și opțional ceruire
- boxele sunt dispuse linear în paralel cu două benzi de circulație pentru acces facil
- fiecare boxă este marcată si numerotată, si sunt reprezentate cu simboluri grafice ale mașinilor din interior
- acces auto cu fluxuri de intrare și iesire clar delimitate prin marcaje și semnalizare rutieră
- spații tehnice pentru echipamente de splăre
- automat de plată
- sistem de canalizare conectat la rețeaua urbană cu separator se hidrocarburi si decantor
- zone de parcare temporară sau așteptare
- zone uscare/ștergere si aspirare

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

Parcela în suprafață de 1681 mp care face obiectul PUD-ului se află în proprietatea privată a persoanelor juridice, EFYMARM, CF. nr. 88972, nr. cad. 88972.

Aceasta se învecinează cu alte proprietăți private pe laturile de Vest, iar în nord, sud și est se învecineaza cu domeniul public de interes municipal, respectiv cu Str. Milenium, Str.Constantin Noica (actual canal Anif dar reglementata puz HCL 108/2008) și str. Calea Moților.

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

Forma terenului prezentată în planul de situatie, este dreptunghiulară. Terenul este compus dintr-o singură parcelă înscrisă în cartea funciară cu CF 88972. nr. Cad. 88972 teren arabil în suprafata de 1681 mp. Din punct de vedere topografic terenul nu prezinta nici o particularitate. Au fost efectuate masuratori topografice in vederea delimitarii proprietatii atât ca limita cât si pentru determinarea cotelor de nivel necesare lucrarilor de trasare a constructiei propuse.

Clima

Clima localitatii Alba Iulia, jud. Alba este de tip temperat-continental.

Geologie și seismicitate

Strat de fundare

Stratul superficial constituie local din argile prăfoase și sau argile nisipoase, cu carbonati(concretiuni marunte si/sau venule), brun roscate, plastic vartoase.

Adâncimea de fundare

Se va preciza de către proiectantul de rezistentă, din considerații constructive și/sau de sistematizare verticală;din punct de vedere geotehnic se impune realizarea unei adâncimi de fundare de cca. 0.90-1.00 de la nivelul Ts/Tn actual .

Capacitatea portanta

În conformitate cu prevederile STAS 3300/2-85 se precizează valoarea presiunii convenționale de bază (specifica pentru lățimi de fundare $B = 1.00\text{m}$ și adâncimi de fundare $D = 2.00\text{m}$) : $P_{conv.} = 330\text{kPa}$ - proiectantul structurist urmând a efectua corecțiile (C_b) și (C_d) pentru lățimi de fundare (B) și adâncimi



ARENCO GRUP

Alba Iulia, str. Septimius Severus, bl. TON7, ap. 13, jud. Alba
C.U.I. RO41214958

de fundare (D) diferite de 1.00 și, respectiv, 2.00m - corecții impuse de STAS-ul anterior amintit (anexa B).

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

Nu este cazul

3.9. Adâncimea apei subterane

Apele subterane

Cel mai important curs de apă din zonă este râul MURES care, împreună cu râurile AMPOI și Sebeș (Alba Iulia - se definește ca "nod hidrografic") și cu o serie de alți afluenți (vai minore, unele chiar necadastrate) drenează întreaga rețea hidrografică, cu caracter permanent și/sau semipermanent-torențial.

În zona amplasamentului apele subterane prezintă un spectru hidrodinamic mai capricios, organizându-se ca acumulări freatice locale, cantonate fiind în masa aluviunilor mai grosiere, specifice umerilor de terasă medie - superioară și/sau în baza deluviilor de pantă, la contactul lor cu roca de bază, cvasi-impermeabilă, la adâncimi relativ mari de peste 10-15/00m.

Aceste ape subterane în general nu prezintă față de elementele de beton și/sau beton armat ale construcțiilor, cu care vin în contact, un posibil caracter agresiv (cu totul sporadic și/sau interceptat ape cu agresivitate general acidă și/sau sulfatică de intensitate foarte slabă).

3.10. Parametrii seismici caracteristici zonei

Seismicitate în conformitate cu normativul P100-1/2013 amplasamentul se caracterizează prin $a_g = 0,10g$, și $T_c = 0,7\text{sec}$.

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

Țesutul urban dominant este alcătuit dintr-un sistem parcellar structurat, cu parcele de forme neregulate, ocupat preponderent cu funcțiuni de locuire cât și funcțiuni compatibile cu aceasta și funcțiuni mixte. 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, iar pt locuințe colective P+3.

3.12. Echiparea edilitară

Alimentarea cu apă - se va realiza prin bransare la rețeaua publică existentă în zona, respectiv din Str. Calea Moșilor

Canalizarea - se va realiza prin racordarea la rețeaua municipală de canalizare de pe Str. Calea Moșilor

Incalzirea - Nu este necesar pentru funcțiunea propusă

Alimentarea cu energie electrică - alimentarea cu energie electrică se va face prin racordarea la rețeaua existentă în proximitatea amplasamentului, respectiv din Str. Calea Moșilor

Alimentarea cu gaze naturale - alimentarea cu gaze naturale se va realiza prin bransare la rețeaua Publică de pe Str. Calea Moșilor.

Telecomunitii se va realiza prin racordare la rețeaua existentă, de pe Str. Calea Moșilor.



ARENCO GRUP

Alba Iulia, str. Septimius Severus, bl. TON7, ap. 13, jud. Alba
C.U.I. RO41214958

4. Reglementari

4.1. Obiective noi solicitate prin tema-program

Lucrarea P.U.D. pentru " CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO SELF SERVICE, REALIZARE ÎMPREJMUIRE, BRANSAMENTE LA UTILITĂȚI " cu amplasamentul în localitatea Alba Iulia, jud. Alba, Str. Milenium, nr. 1, s-a realizat la cererea beneficiarului EFYMARM SRL, care are obligația prezentării unei documentații în faza P.U.D.

Proiectul propus constă în amenajarea unei spălătorii auto de tip self-service, amplasată pe un teren situat în intravilan cu acces direct din strada Calea Moșilor pe baza unui drum de incintă de 6m cu două benzi de circulație intrare ieseire.

Investiția urmărește oferirea unui serviciu modern, eficient și ecologic de spălare a autovehiculelor adresat atât persoanelor fizice cât și a flotelor comerciale.

- Spălătoria este compusă din următoarele elemente principale:
- 6 boxe de splăre auto self-service acoperite parțial, și o boxă în exterior fiecare cu acces individual pentru autovehicule fiind dotate cu echipamente de înaltă presiune, spumă activă clătire și opțional ceruire
- boxele sunt dispuse linear, în paralel cu două benzi de circulație pentru acces facil
- fiecare boxă este marcată și numerotată, și sunt reprezentate cu simboluri grafice ale mașinilor din interior
- acces auto cu fluxuri de intrare și ieseire clar delimitate prin marcaje și semnalizare rutieră
- spații tehnice pentru echipamente de spălare
- automat de plată
- sistem de canalizare conectat la rețeaua urbană cu separator se hidrocarburi și decantor
- zone de parcare temporară sau așteptare
- zone uscare/ștergere și aspirare

Respectând obiectivele propuse de către investitor și opțiunile lui privitor la: structura funcțională, alcătuirea constructivă și expresia arhitecturală, și ținând seama de particularitățile amplasamentului propunem: - Construirea spălătorii auto self-service, realizarea împrejmuirii terenului și bransamente la utilități, conform temei de proiectare și discuțiilor cu beneficiarul de investiție, prezentul studiu urmând să stabilească suprafața pentru construirea spălătoriei și amplasarea acesteia în cadrul parcelei.

Prin soluția propusă se asigură o integrare echilibrată în țesutul urban existent fără obstrucționarea vizibilității sau afectarea accesibilității în zonă. Volumetria redusă și caracterul deschis al boxelor de spălare păstrează transparența vizuală și nu creează un front construit agresiv

Noul obiectiv se încadrează armonios în configurația urbană a zonei, caracterizată printr-o funcțiune predominant mixtă -rezidențială și servicii. Începăturile directe includ construcții cu regim de înălțime redus P sau P+1, iar funcțiunea propusă nu generează conflicte de utilizare a terenului.

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

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Funcționalitatea

Construcția propusă prin prezenta documentație are ca scop deservirea unei spălătorii auto tip self-service, funcțiune încadrată în categoria "servicii" conform RLU aplicabil. Activitatea principală



ARENCO GRUP

Alba Iulia, str. Septimius Severus, bl. TON7, ap. 13, jud. Alba
C.U.I. RO41214958

presupune spălarea autovehiculelor prin operare directă de către utilizatori, fără personal angajat pentru deservire.

Funcționalitatea este completată de :

- Automat de plată centralizat, pentru gestionarea serviciilor și plății (cash/card)
- Spații tehnice aferente echipamentelor (pompe, instalații de apă, sistem de dedurizare)
- Sisteme de canalizare, filtrare și reciclare a apei uzate, în conformitate cu normele de protecție a mediului

Amplasarea pe teren

- boxele spălătoriei sunt dispuse central, longitudinal, paralel cu latura lungă a terenului, cu acces facil din strada Calea Moșilor
- retragerile față de limitele laterale și posterioare sunt asigurate și conforme cu reglementările urbanistice
- construcția propusă are regim de înălțime redus (P) și sunt de tip ușor, fără impact semnificativ asupra fondului construit existent

Conformare arhitecturală /tehnică

- construcția este realizată sub formă de structură metalică ușoară acoperită parțial fără ziduri permnate,
- regimul de înălțime este parter cu înălțime de 4.20m
- finisajele și materialele utilizate sunt durabile, ușor de întreținut și nepoluante, adaptate funcțiunii și cerințelor de igienă și siguranță.
- spațiile tehnice vor fi închise cu panouri PVC
- conformarea construcțiilor este neintruzivă, având caracter semi-deschis și vizibilitate redusă asupra zonelor adiacente
- nu se crează discomfort fonic semnificativ, iar instalațiile respectă reglementările privind zgomotul și emisiile.
- prin utilizarea unor soluții de amenajare verde (gard viu, arbuști decorativi) se asigură integrarea estetică în contextual urban local.
- funcțiunea propusă este compatibilă cu zona într-un context cu funcțiuni mixte- locuințe-servicii
- volumetria scăzută și organizarea spațială permit păstrarea coerenței vizuale a frontului urban
- Amplasarea și funcționalitatea clădirii propuse este în concordanță cu tema de proiectare și nevoile beneficiarului pentru a-și asigura condițiile optime de desfășurare a activității propuse.

Distanta propusă fata de limita de proprietate si constructiile de pe loturile vecine:

De 3.00m față de limita de proprietate din sud (domeniul public actual canal Anif dar reglementata puz HCL 108/2008) Str. Constantin Noica) și 15.3m fata de spatiul comercial;

De 4.00 m față de limita de proprietate din vest și 11.00m fata de locuinta vecina

De 20.00 m față de limita de proprietate din est (domeniul public) str. Calea Moșilor

De 3.00 m față de limita de proprietate din nord (strada privata Milenium) și 15.9 față de ansamblul spalatoriei respectiv 11.1m de la blocul de locuinte la limita de proprietate studiată;

Funcțiunea: servicii;

S teren totală=1681 m²

S teren ramasă după cedare pentru dezvoltare stradală 1462 m² la care se vor calcula indici urbanistici



ARENCO GRUP

Alba Iulia, str. Septimius Severus, bl. TON7, ap. 13, jud. Alba
C.U.I. RO41214958

UTR ZM2

Regim de inaltime: P

Hmax streasina = +4.20. m fata de cota +/- 0.00 m fata de CTS/CTN,

H coama max = +4.20 m fata de cota +/- 0.00 fata de CTS/CTN

COTA ±0.00 = 245.30

CTA = -0.05 = 245.25

CTN = 245.30 > 245.25

Suprafata construita Sc= 229.8 m²;

Suprafata desfasurata Sd= 229.8 m²;

POT propus = 15.71 %; (a fost calculat la suprafata ramasă după cedare pt. Dezv. stradală de 1462mp)

CUT propus = 0.15;

S spatii verzi = 227 m²

S acces carosabil în incintă = 390m²

S platformă dalata în incintă = 615.2 m²

S teren pentru dezvoltare stradală = 219 m²

Accesul pietonal si auto pe parcela

Accesul auto și pietonal este organizat din Str. Calea Moșilor, cu fluxuri clare de intrare/ieșire, astfel încât sa fie evitată intersectarea fluxurilor și blocajele.

Amplasarea lasă libere retragerile reglementare față de limitele de proprietate conform plansei cu propunerea: U5 – „REGLEMENTARIU URBANISTICE-MOBILARE”, asigurând zone de protecție față de vecinătăți spații verzi plantate cu vegetație de talie medie Chiparos, Leylandi plantate pe limitele laterale la aproximativ 5m între ele iar față de limita posterioară se va asigura o perdea mai densă de vegetație pentru protejarea funcțiunii de locuință care există pe parcela vecină.

4.3. Capacitate, suprafata construita si desfasurata

Constructia propusă, spălătoria auto self-service, va avea o suprafata construita de aproximativ 229.8mp si o suprafată desfasurată de aproximativ 229.8 mp, cu regim de inaltime P.

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

Construcția propusă are caracter tehnic temporar , cu regim de înălțime redus (P) și desing simplu, adaptat specificului unei spălătorii auto self-service.

Prin folosirea unor materiale neutre si durabile (metal vopsit, panouri sandwich, PVC), se evită impactul vizual negativ asupra vecinătăților.

Distanța propusă fata de constructiile de pe loturile vecine:

- de 11.00 ml – la vest – IE 105282 (locuinta);
- de 15.30 ml - la sud – fata de spatiul comercial
- de 20.00 ml - la est - domeniul public str. Calea Moșilor;
- de 11.1ml respectiv 15.9ml - la nord – fata de bloc de locuinte;

Accesul pietonal si auto pe parcela se vor realiza din strada Calea Moșilor



ARENCO GRUP

Alba Iulia, str. Septimius Severus, bl. TON7, ap. 13, jud. Alba
C.U.I. RO41214958

Accesul utilajelor de stingere a incendiilor se va putea realiza din strada Calea Moșilor

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

Funcțiunea propusă este compatibilă cu zona, încadrată într-un context cu funcțiuni mixte-locuințe și servicii. Prin soluția propusă se asigură o integrare echilibrată în țesutul urban existent, fără obstrucționarea vizibilității sau afectarea accesibilității în zonă.

Volumetria redusă și organizarea spațială permit pastrarea coerenței vizuale a frontului urban și nu crează un front construit agresiv.

4.6. Principii de intervenție asupra clădirilor existente

Amplasamentul propus este liber de construcții, (conform Plansei U.03 Situația existentă).

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

- accesul principal se realizează din strada Calea Moșilor printr-o intrare directă pe teren cu delimitare clară a sensurilor de intrare /ieșire.
- traficul suto se desfășoară pe o bandă de circulație interioară dimensionată conform normativelor
- sunt prevăzute spații de întoarcere și manevră, pentru evitarea blocajelor

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

Spălătoria auto propusă se amplasează în interiorul parcelei în mod central și ordonat permițând o organizare funcțională eficientă a circulației auto și a activității.

Organizarea pe parcelă permite menținerea unor zone verzi pe latura de nord și vest care vor avea rol de ecran vizual și fonic, contribuind la integrarea în peisajul urban existent.

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

Nu este cazul

4.10. Soluții pentru reabilitare ecologică și dimensionarea poluării

Impactul intervenției asupra mediului va fi unul mic, reprezentat de apariția unei construcții noi în zona. Funcțiunea propusă nu reprezintă o sursă de poluare, constând într-o spălătorie auto care va fi echipată cu echipamente corespunzătoare și care să nu afecteze mediul astfel:

- apele pluviale și uzate rezultate de pe platformele proiectate, se preiau printr-o rigolă centrală (conform plansei de mobilare atasate), cu ajutorul careia se transmit la separatorul de hidrocarburi proiectat; separatorul, după separarea materialelor uzate cu potențial periculos, transmite apele ecologizate către bazinul de stocare proiectat; atât materialele uzate cu potențial periculos din separator, cât și apele ecologizate din bazinul de stocare vor fi evacuate regulat de către firme specializate în acest sens, pe baza de contracte"

Se respecta distanța între spalatorie și limitele de proprietate vecine care adapostesc funcțiunea de locuire, pe toate direcțiile, în baza și cu respectarea OMS 119/2014, actualizat"

Deseurile vor fi periodic colectate pe baza unui contract al beneficiarului cu o societate specializată care deserveste zona. După implementare, proiectul va respecta cerințele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental și vibrațiile. Funcțiunea propusă nu este generatoare de zgomot/vibrații și nu necesită planuri de acțiune speciale.

4.11. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului



ARENCO GRUP

Alba Iulia, str. Septimius Severus, bl. TON7, ap. 13, jud. Alba
C.U.I. RO41214958

Nu este cazul

4.12. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Conform propunerii, parcela va fi ocupată în procent de aproximativ 15.52% de spații verzi amenajate. Pe aceasta suprafață va fi plantat gazon natural cât și arbori și arbuști, dispusi pe toate suprafețele verzi propuse Chiparos Leylandi, talie medie, care vor participa la ameliorarea climatului zonei.

4.13. Profiluri transversale caracteristice

Nu este cazul

4.14. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Se vor face conform proiectului tehnic de arhitectură, care va adapta noua construcție la condițiile de relief prezente în zona studiată.

Apele pluviale se vor scurge spre strada Milenium, latura nord a parcelei. Pământul rezultat din săpături se va folosi la umplutură și la sistematizare teren.

4.15. Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare al terenurilor)

Construcția propusă va fi retrasă față de limitele de proprietate ale parcelei astfel:

De 3.00 m față de limita de proprietate din sud (domeniul public, str. Constantin Noica (actual canal Anif dar reglementată puț HCL 108/2008)

De 3.00 m față de limita de proprietate din vest (proprietate privată)

De 20.00 m față de limita de proprietate din est (domeniu public Str. Calea Moșilor);

De 3.00 m față de limita de proprietate din nord (strada privată. Milenium);

4.16. Coeficientul de utilizare al terenurilor

Înălțimea construcției propuse:

Regimul de înălțime propus: P;

Procentul de ocupare al terenului:

P.O.T. maxim admis ZM2 = 35%

POT propus = 15.71 %;

Coeficientul de utilizare al terenului:

CUT maxim admis ZM2 = 1.8

CUT propus = 0.15;

4.17. Bilanț teritorial

BILANT TERITORIAL				
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
		%	mp	%
teren studiat	1681	100	-	-
teren ramas după cedare pentru dezvolt. stradală	1462	100	-	-
construcție propusă-spalatorie	-	-	229.8	15.71
spațiu verde amenajat în incintă	-	-	227	15.52
acces auto în incintă	-	-	390	26.81
platforma betonată în incintă	-	-	615.2	42.07
Total	1462	100	1462	100



ARENCO GRUP

Alba Iulia, str. Septimius Severus, bl. TON7, ap. 13, jud. Alba
C.U.I. RO41214958

4.18. Asigurarea utilitatilor(surse, retele, racorduri)

Alimentarea cu apa - se va realiza prin bransare la reseaua publica existenta in zona, respectiv din str.Calea Moșilor

Canalizarea – se va realiza prin racordarea la reseaua municipala de canalizare de pe strada Calea Moșilor .

Apele pluviale si uzate rezultate de pe platformele proiectate, se preiau printr-o rigola centrala (conform planse atasate), cu ajutorul careia se transmit la separatorul de hidrocarburi proiectat; separatorul, dupa separarea materialelor uzate cu potential periculos, transmite apele ecologice catre bazinul de stocare proiectat; atat materialele uzate cu potential periculos din separator, cat si apele ecologizate din bazinul de stocare vor fi evacuate regulat de catre firme specializate in acest sens, pe baza de contracte"

Incalzirea - Nu este necesar pentru functiunea propusa

Alimentarea cu energie electrica - alimentarea cu energie electrica se va face prin racordarea la reseaua existenta in proximitatea amplasamentului, respectiv din Str Calea Moșilor

Alimentarea cu gaze naturale - alimentarea cu gaze naturale se va realiza prin bransare la reseaua Publica de pe strada Calea Moșilor.

Telecomunicatii - se va realiza prin racordare la reseaua existenta, de pe strada Calea Moșilor.

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.

Antreprenorul va încheia un contract cu o firma specializata, care va asigura transportul si tratarea deseurilor in instalatii autorizate sau depozitarea deseurilor in depozite ecologice.

5. Concluzii

Investiția propusă se încadrează în caracterul urbanistic al zonei, respectând prevederile Regulamentului Local de urbanism și cerințele funcționale impuse de amplasament.

Proiectul contribuie la diversificarea serviciilor oferite populației și la valorificarea eficientă a terenului, fără a afecta negativ vecinătățile.

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

Intocmit,
arh.Curea Spiridon