

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

ELABORARE DTAC PENTRU DOUA HALE INDUSTRIALE SI IMPREJMUIRE



Titularul și beneficiarul investiției:
PRIPORAN IOAN VASILE

ALBA IULIA,
MARTIE 2025



S.C. LINIE PUNCT DESIGN S.R.L.

ARHITECTURĂ ȘI DESIGN

Alba Iulia, str. Vârtop, nr. 2A, jud. Alba, cod 510228

C.U.I 46725120; J1/1248/2022

Tel. 0 744 584 726; e-mail generalproiectstudio@gmail.com;

FIȘA PROIECTULUI

DENUMIREA LUCRĂRII: Plan Urbanistic de Detaliu
*ELABORARE DTAC PENTRU DOUA HALE INDUSTRIALE SI
IMPREJMUIRE*

AMPLASAMENT: Municipiul Alba Iulia, județul Alba
Strada Rogozului, nr. 14
CF 82025

BENEFICIAR: PRIPORAN IOAN VASILE

FAZA DE PROIECTARE: Plan Urbanistic de Detaliu
– realizat conform Ordinului GM 009 - 2000
SPECIALITATEA: Urbanism

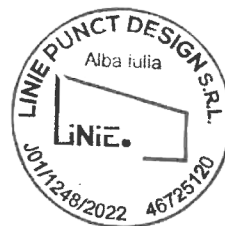
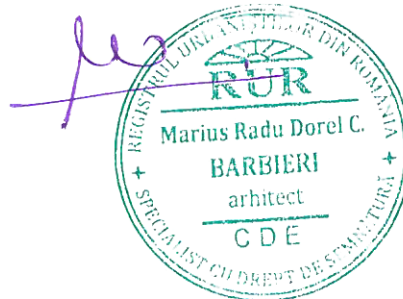
PROIECTANT GENERAL: S.C. LINIE PUNCT DESIGN S.R.L.
str. Vârtop, nr. 2A, Alba Iulia, jud. Alba

PROIECTANT SPECIALITATE: S.C. BARBIERI PROIECT S.R.L.
str. Traian, Nr. 17A, Alba Iulia, jud. Alba

urb. Marius Barbieri

NUMĂR PROIECT: 5 / 2025

DATA ELABORĂRII: MARTIE 2025





S.C. LINIE PUNCT DESIGN S.R.L.

ARHITECTURĂ ȘI DESIGN

Alba Iulia, str. Vârtop, nr. 2A, jud. Alba, cod 510228

C.U.I 46725120; J1/1248/2022

Tel. 0 744 584 726; e-mail generalproiectstudio@gmail.com;

BORDEROU

PIESE SCRISE :

FIȘA PROIECTULUI

Borderou de piese scrise și desenate

Memoriu justificativ

PIESE DESENAȚE:

U1. Plan de Încadrare în zonă 1:2000

U2. Încadrare în PUG 1:5000

U3. Situația existentă 1:250

U4. Reglementări urbanistice 1:250

U5. Posibilitate de mobilare urbanistică 1:250

U6. Proprietatea terenurilor 1:250

U7. Rețele tehnico edilitare 1:250

U8. Profil Stradal 1:50

U9. Analiză Foto

U10. Panou Consultarea Populației

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea proiectului: „ELABORARE DTAC PENTRU DOUA HALE INDUSTRIALE SI ÎMPREJMUIRE”

Inițiator: PRIPORAN IOAN VASILE

Elaborator proiect: S.C. BARBIERI PROIECT S.R.L. cu sediul în Municipiul Alba-Iulia, str. Traian, nr. 17A, județul Alba, autorizația nr. J01/567/2005

Data elaborării: MARTIE 2025

Obiectul lucrării:

Documentația s-a realizat la cererea beneficiarului, care, conform certificatului de urbanism nr. 123 din 06.02.2025, eliberat de Primăria municipiului Alba Iulia, are obligația de a elabora Plan Urbanistic de Detaliu pentru terenul în studiu.

Obiectul prezentului plan este de a defini, din punct de vedere al reglementărilor urbanistice, cadrul în care se va înscrie construirea a două hale industriale și împrejmuire în municipiul Alba Iulia, Rogozului, nr. 14.

Planul Urbanistic de Detaliu aprobat este necesar pentru etapa următoare, și anume elaborarea Documentației Tehnice pentru obținerea Autorizației de Construcție (DTAC), în baza căreia beneficiarul urmează să solicite eliberarea autorizației de construire.

2. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentatiile deja elaborate

Terenul studiat prin P.U.D. (1300 mp) este situat conform P.U.Z. Municipiul Alba Iulia aprobat în mun Alba Iulia, str. Rogozului nr. 14, județul Alba și are ca vecinătăți definite următoarele limite:

- la nord-est: – proprietate privată - (CF IE 82030)
- la sud-vest: – proprietate privată - (CF IE 102597)
- la nord-vest: – proprietate privată - (CF IE 102597)
- la sud-est: – domeniul public - Str. Rogozului

Prezenta documentație propune studierea terenului cu suprafața totală de 1300 mp, situat în mun. Alba Iulia, Str. Rogozului, Nr. 14, zona M (zona mixtă cu înălțime maximă P+2 și 20,00 m , în regim de construire izolat, cuplat sau înșiruit conform P.U.Z. aprobat, cu scopul de a realiza două hale industriale cu regim de înălțime Parter (P) .

Terenul studiat are categoria actuală de folosință „arabil” – 1300 mp, conform extrasului C.F. nr. 82025, nr. cad. 82025.

Accesul pe parcela studiată se realizează din strada Rogozului.

Obiectul lucrării este elaborarea soluției urbanistice pentru construirea unei hale producție pe parcelă cu regim de înălțime **Parter**, inclusiv sistematizarea terenului rămas liber de construcții cu alei pietonale, alei carosabile și parcaje. Construcția propusă respectă tipologia de construire specifică zonei de podiș. Restul terenului va fi amenajat cu vegetație de talie mică și medie, recomandat fiind utilizarea speciilor locale de arbori și arbuști, precum și alte amenajări, dotări și servicii impuse de necesitățile investiției.

Principalele prescripții și reglementări cuprinse în documentațiile elaborate anterior sunt:

A. Regimul juridic

- Identificare imobil: Plan de situație, Plan de încadrare în zonă, extras CF. nr. 82025, nr. cad. 82025;
- Imobil: teren în suprafața măsurată de 1300 mp, situat conform planului de situație în intravilanul localității Alba Iulia;
- Drept de proprietate: PRIPORAN IOAN VASILE- Întabulare drept de proprietate cu titlu cumpărare, bun comun, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1, conf. Extras de CF;
- Imobilul nu este inclus în listele monumentelor istorice sau în zona de protecție a acestora.

Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism : conf. PUZ aprobat , UTR= M- zona mixtă și zonă activități productive cu înălțime maximă P+2 și 20,00 m , situate în afara arilor protejate, în regim de construire izolat, cuplat sau înșiruit;

Utilizări admise:

- Activități productive de diferite profile (agro-industriale, industriale) având în general dimensiuni mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, parcaje pentru angajați, accese și platforme pentru mijloace auto – încărcat / descărcat și manevre (inclusive containere). În mod obișnuit sunt premise activitățile care necesită spații mari în jurul clădirilor și care sunt compatibile ca vecinătate;
- Servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare.
- Birouri profesionale, tehnice și manageriale.

Utilizări admise cu condiții:

- Depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- Depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.
- Terenurile accesibile pe cale ferată industrială vor fi rezervate activităților productive și de depozitare care utilizează acest mod de transport pentru volume mari de materie primă și produse;

Utilizări interzise:

- localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic ridicat;
- Amplasarea pe DN și DJ a activităților care prin natura lor au un aspect dezagrabil (depozite de deșeuri metalice, depozite de combustibili solizi, etc.) astfel de unități vor fi retrase de la circulațiile principale de acces în oraș și de la linia de cale ferată principală și vor fi mascate prin perdele de vegetație înaltă și medie
- Se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA.
- Se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.

C. Regimul tehnic

Asupra imobilului nu este instituit nici un regim urbanistic special. Echiparea cu utilități existente (la mai puțin de 30m): rețea canal, rețea apă, rețea gaz. La solicitarea Autorizației de construire se va prezenta soluția de racordare/ branșare sau extindere la utilitățile publice (obligatoriu apă, canal). Recepția la terminarea lucrărilor de construire

pentru lucrările prevăzute în Certificatul de urbanism se va face numai împreună cu recepția la terminarea lucrărilor bransamentelor la infrastructura tehnico-edilitară aferente ansamblurilor de construcții individuale și a căilor de acces.

Regimul de aliniere a terenului este la str. Rogozului, cu profil transversal de 8 metri din care 6 metri carosabil și două trotuare de 1 metru.

Regimul de aliniere a construcțiilor – la 5,00 respectiv 39,90 metri față de aliniament.

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul public și domeniul privat. Clădirile vor fi amplasate retrase cu minim 3m față de drumul existent care are o lățime suficientă deci nu necesită lărgire pe terenul beneficiarilor. Față de limitele laterale ale parcelei, clădirile se vor amplasa, cu respectarea codului civil și conform planșei de reglementări al PUZ aprobat.

Se vor autoriza doar construcțiile ce au accesul direct sau prin servitute la drumul public. Toate clădirile vor avea prevăzute accese carosabile care să respecte normele autovehiculelor pe drumurile publice; accesele vor fi directe;

Se vor prevedea accese pietonale la toate clădirile; se vor prevedea facilități pentru circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Prin amplasarea și funcționarea, construcțiilor nu vor afecta buna desfășurare a circulațiilor pe căile rutiere în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță.

Se interzice realizarea oricărei construcții care prin amplasare, configurație sau exploatare impiedică asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului de pe drumuri și vor prezenta riscuri de accidente. Acestea vor fi interzise în zona de siguranță și protecție a drumului cu excepția celor care le deservește.

Stationarea autovehiculelor:

- Stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- Numărul de locuri de parcare minim necesar este în funcție de specificul activității desfășurate pe fiecare parcelă, circulațiile de aprovizionare vor fi rezolvate în incintă
- Suprafețele ocupate la sol de garaje se iau în calcul la stabilirea procentului de ocupare a terenului.

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:

Înălțimea maximă P+2 și 20,00m la cornișă sau atic măsurată de pe bordura trotuarului la mijlocul laturii dinspre strada a lotului. Aceste înălțimi sunt limitative, putându-se oricând și executa clădiri cu înălțimi sub aceste cote.

Aspectul exterior al clădirilor:

Cu următoarele condiții:

- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul zonei și se va armoniza cu vecinătatea imediată;
- se va acorda atenție modului de tratare a fațadelor, acoperisurilor și amenajărilor din curți, perceptibile într-o perspectivă descendentă din Cetate;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca arhitectura și finisaje cu clădirea principală.

Împrejmuiri:

La autorizarea împrejmuirilor, se va cere acordul (legalizat) al vecinului pentru recunoașterea limitelor de proprietate ;

Împrejmuirea spre strada vor avea înălțimea de maxim 2.10 metri din care un soclu opac de 0.70 m și o parte transparentă dublată sau cu gard viu.

2.2. Concluzii din documentațiile elaborate anterior

Prevederi ale P.U.Z.:

Destinația imobilului conform PUZ aprobat, a municipiului Alba Iulia imobilul este situat în zona M (zonă mixtă și zonă activități productive, înălțime maximă P+2 și 20,00 metri, în regim de construire izolat, cuplat sau înșiruit). Nu sunt alte prevederi rezultate din hotărâri ale consiliului local sau județean cu privire la zona în care se află situat imobilul.

Planul Urbanistic de Detaliu este necesar pentru trecerea la elaborarea documentației tehnice în baza căreia beneficiarul urmează să solicite eliberarea autorizației de construire.

Elaborarea prezentului Plan Urbanistic de Detaliu presupune o analiză complexă în vederea definirii, din punct de vedere al reglementărilor urbanistice, cadrul în care se va înscrie construirea unei hale producție și împrejmuire teren, având în vedere prevederile temei de proiectare întocmite cu beneficiarul lucrării.

Prin realizarea acestei documentații de urbanism se urmărește:

- integrarea construcției cu rolul de hală producție pe parcelă, cu respectarea reglementărilor din P.U.Z aflate în vigoare;
- aprofundarea și rezolvarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice ale zonei, având în vedere mobilarea în perspectivă;
- amenajarea terenului din punct de vedere urbanistic, ținând cont de condițiile cadrului natural și construit existent;

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Accesibilitate la căile de comunicație

Prezenta documentație propune studierea terenului cu suprafața de 1300 mp care nu conține nici o clădire. Amplasamentul studiat este situat în Alba Iulia, jud. Alba, str. Rogozului, nr. 14. Accesul la parcelă se face din str. Rogozului. Acesta se află o distanță de aproximativ 3 km de Primăria Municipiul Alba Iulia, distanță măsurată pe partea carosabilă.

3.2. Suprafață ocupată, limite și vecinătăți

Terenul în suprafață de 1300 mp, are o formă aproximativ dreptunghiulară cu o adâncime maximă de 69,40 ml și cu următoarele dimensiuni:

- 16,80 ml – la nord-vest
- 56,87 ml – la nord-est
- 69,40 ml – la sud-vest
- 30,70 ml – la sud-est

Investiția propusă constă în construcția a două hale industriale și împrejmuire aceasta având principala funcțiune de depozitare a materialelor de construcții, cu regim de înălțime P. Acestea vor ocupa o suprafață de SC=285,60 mp.

Vecinătățile terenului studiat

Conform ridicării topografice vizate de OCPI, terenul studiat are ca vecinătăți definite următoarele limite:

- la nord-est: – proprietate privată–CF IE 82030;
- la nord-vest: – proprietate privată–CF IE 102597;
- la sud-est: – domeniu public–str. Rogozului;
- la sud-vest: – proprietate privată–CF IE 102597;

3.3. Suprafața de teren construită și suprafața de teren liber

Pe terenul studiat nu se regăsește în prezent nici o construcție. Așadar, din totalul de 1300 mp al parcelei, va rămâne o suprafață de 1014,40 de mp de teren liber de construcții.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Din punct de vedere urbanistic, zona nu are puternice influențe urbanistice ea ne fiind foarte populată.

Țesutul urban dominant este alcătuit dintr-un sistem parcellar destructurat, ocupat de clădirea cu funcțiuni Mixte, conform documentație de urbanism aprobată prin HCL NR. 346 art. 8 din 26.11.2023, „MODIFICARE PUZ ZONA IUSURI DIN ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE IN ZONA MIXTA, ALBA IULIA, STRADA ROGOZULUI”.

În ceea ce privește arhitectura zonei, construcțiile din arealul de studiu nu prezintă valoare arhitectural-ambientală, o buna parte dintre acestea fiind hale metalice și extinderi ale acestora realizate în ultimii 10 ani.

3.5. Destinația clădirilor

Destinația clădirilor este de hale industriale, respectând reglementările urbanistice a documentației de urbanism aprobate, menționate mai sus.

Suprafețele utile ale încăperilor vor fi dimensionate conform unui proiect de arhitectură avizat și aprobat conform legii.

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

Parcela în suprafața de 1300 mp care face obiectul PUD-ului se află în proprietatea privată a beneficiarului PRIPORAN IOAN VASILE.

Aceasta se învecinează cu alte proprietăți private pe laturile de nord-est, nord-vest și sud-vest iar pe latura sud-est învecinându-se cu domeniul public de interes municipal, respectiv cu str. Rogozului.

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

Topografie

- Forma terenului prezentată în planul de situație, este una aproximativ dreptunghiulară. Terenul este compus dintr-o parcelă înscrisă în cartea funciară prin CF 82025, nr. topo/cadastral CAD 82025, arabil în suprafață de 1300 mp.
- Din punct de vedere topografic terenul prezintă o ușoară declivitate pe direcția nord-vest – sud-est.

Clima

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

Geologie și seismicitate

- **Strat de fundare:** Stratul superficial al aluviunilor cu granulometrie fină, constituite local din: argile prafoase și/sau nisipuri argiloase, cafenii-galbui la brun-cenusii, plastic consistente.
- **Adâncimea de fundare:** - Se va stabili de către proiectantul de rezistență, din considerații constructive și/sau de sistematizare verticală; din punct de vedere geotehnic se impune realizarea unei adâncimi de fundare de minimum 0.90-1.00m de la nivelul Ts/Tn actual;
- **Capacitatea portantă:** - Se precizează valoarea presiunii convenționale de bază (specifica pentru lățimi de fundare $B = 1.00\text{m}$ și adâncimi de fundare $D = 2.00\text{m}$): $P_{conv.} = 270 \text{ kPa}$. [Proiectantul structurist urmând a efectua corecțiile (C_b) și (C_d) pentru lățimi de fundare (B) și adâncimi de fundare (D) diferite de 1.00 și respectiv, 2.00m (pentru presiunea convențională) și verificările la stările limită de capacitate portantă, pe care le consideră necesare (conform NP 112-14)].

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

Nu este cazul.

3.9. Hidrografia și hidrogeologia amplasamentului

Cel mai important curs de apă din zona este râul MUREȘ care, împreună cu râurile AMPOI și SEBES (Alba Iulia se consideră a fi un nod hidrografic) și cu o serie de alți tributari locali de rang inferior (vai minore) drenează întreaga rețea hidrografică, cu caracter permanent și/sau semipermanent torential.

În zona amplasamentului [zona de lunca/albie majoră comuna râurilor Mures și Ampoi], apele subterane se organizează ca acumulări freatice, de mai largă extindere, cantonate fiind în masa aluviunilor cu granulometrie medie-grosieră, la contactul cu roca de bază, cvasi-impermeabilă, la adâncimi relativ mici, de cca 2.00-5.00m de la nivelul Tn actual (cu posibilități de ridicare a nivelului lor hidrostatic cu cca 0.50-1.00m, în perioadele cu pluviozitate accentuată).

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

În cazul de față se consideră ca apele subterane din cadrul amplasamentului nu

afecteaza si nici nu vor afecta, permanent sau secvential, fundatiile obiectivului in cauza.

3.10. Parametrii seismici caracteristici zonei

Seismicitatea:- In conformitate cu prevederile CODULUI DE PROIECTARE SEISMICA, indicativ P 100-1/2013, amplasamentul in cauza se caracterizeaza prin valoarea $a_g = 0.10g$ (valoare de varf a acceleratiei terenului pentru proiectare - pentru cutremure avand intervalul de recurenta $IMR = 225$ de ani si 20 % probabilitate de depasire in 50 de ani); din punctul de vedere al perioadei de control (perioadei de colt) a spectului de raspuns, pentru amplasamentul studiat este caracteristica valoarea $T_c = 0.7$ sec.

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

Țesutul urban dominant este alcătuit dintr-un sistem parcellar existent, structurat, cu parcele de forme variate, dispuse perpendicular pe un sistem organizat de circulații carosabile, propus prin PUZ-ul existent în zonă.

În ceea ce privește arhitectura zonei, construcțiile din arealul de studiu nu prezintă valoare arhitectural-ambientală, o buna parte dintre acestea fiind hale metalice realizate în ultimii 10 ani.

Regimul de înălțime preponderent în zonă este de P.

3.12. Echiparea edilitară

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă se va realiza prin branșare la rețeaua publică existentă în zonă respectiv din str. Rogozului

Canalizarea

Apele uzate menajere provenite din construcțiile propuse vor fi descărcate la rețeaua existentă în zonă.

Încălzirea

Încălzirea în corpul de construcție cu funcțiunea de hală producție se va realiza prin intermediul unor panouri radiante.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin racordarea la rețeaua existentă în zonă, respectiv din Str. Rogozului.

Alimentarea cu gaze naturale

Nu este cazul.

Telecomunicații

Zona este racordată la rețeaua de telecomunicații.

4. REGLEMENTĂRI

4.1. Obiective noi solicitate prin tema-program

Lucrarea P.U.D. pentru „ELABORARE DTAC PENTRU DOUA HALE INDUSTRIALE SI IMPREJMUIRE”, cu amplasamentul în localitatea Alba Iulia, jud. Alba, str. Rogozului, nr. 14, s-a realizat la cererea beneficiarului PRIPORAN IOAN VASILE, care are obligația

prezentării unei documentații în faza P.U.D.

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:

- Noile obiective – hale industriale, vor avea o configurație planimetrică și expresie arhitecturală personalizată în conformitate cu exigențele beneficiarului, dar și în concordanță cu expresia arhitecturală a construcțiilor existente în sit.

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

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Prezenta documentație propune studierea terenului cu suprafața totală de 1300 mp, situat în localitatea Alba Iulia, str. Rogozului, nr. 14, județul Alba.

Accesul în incintă se realizează din strada Rogozului prin intermediul unei platforme de acces carosabil și pietonal care comunică cu clădirile propuse.

Incinta va fi betonată sau dalată pe zona de acces auto și pietonal și pe zona de parcare iar în zonele adiacente se va amenaja spațiu verde. Incinta va fi betonată pe zona de acces, pe zona de parcare, și pe zona de amplasare a clădirilor. Parcarea va conține un număr de 8 locuri pentru parcare autoturismelor.

Restul terenului va fi amenajat cu vegetație de talie mică, recomandat fiind utilizarea speciilor pentru aliniament sau plante ornamentale de arbori și arbuști, alei pietonale ocazional carosabile și alte amenajări.

Accesul principal la clădirile propuse se va realiza din interiorul incintei prin fațadele sud-estică (Corp clădire C1) și nord-estică (Corp clădire C2), la nivelul parterului.

Amplasarea și funcționalitatea clădirilor propuse este în concordanță cu tema de proiectare și nevoile beneficiarului pentru a-și asigura condițiile optime de desfășurare a activității propuse.

Retragerile obligatorii sunt conform Codului Civil, a Certificatului de Urbanism și a normelor PSI în vigoare.

Amplasarea clădirilor în interiorul parcelei se face conform planșei cu propunerea: U5 – „POSIBILITATE MOBILARE URBANISTICĂ” atașată documentației.

Propunerile de amenajare peisajeră și volumetria corpurilor de arhitectură propuse nu obturează vizibilitatea unor obiecte de arhitectură, monumente istorice sau obiective naturale.

4.3. Capacitate, suprafață construită și desfășurată

Construcțiile propuse cu destinația de hale industriale (depozitare) vor avea o suprafață construită cumulată de aproximativ 285,60 mp și o suprafață desfășurată de 285,60 mp, suprafețele individuale ale acestora fiind:

- Corp clădire C1: S.c. = 186,80 mp , S.d. = 186,80 mp
- Corp clădire C2: S.c. = 98,80 mp , S.d. = 98,80 mp

4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe fata de construcțiile existente, accese pietonale și auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor, etc)

Noile construcții vor avea o volumetrie simplă, cu accente discrete în fațade.

Distanța dintre construcția propusă față de construcțiile de pe loturile vecine:

- 7,44 m față de cea mai apropiată clădire la nord-vest – proprietate privată
- Nu există alte clădiri în apropierea parcelei studiate.

Accesul auto și accesul pietonal pe parcelă se vor realiza din Str. Rogozului.

Accesul utilajelor de stingere a incendiilor se vor putea realiza din Str. Rogozului prin zona de platforma auto.

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

Construcțiile propuse respectă tipologia de construire specifică zonei de podiș și arhitectura locală.

4.6. Principii de intervenție asupra clădirilor existente

Nu există clădiri existente.

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

Având în vedere poziția parcelei, și deschiderea acesteia la strada Rogozului se propune ca accesul pietonal și carosabil să se realizeze din Str. Rogozului. Accesul în clădire se va realiza de pe fațata sud-estică, prin intermediul unei alei auto și pietonale amenajată pentru realizarea accesului în hală.

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

Terenul este amplasat în intravilanul municipiului Alba Iulia, într-o zonă cu densitate scăzută și nu prezintă caracteristici deosebite sau valoroase în ceea ce privește cadrul natural.

Terenul are o pantă medie cu mici diferențe de nivel, acestea având direcția de la nord-vest spre sud-est astfel, totuși construcția propusă nu va trebui să adopte o structură care se adapteze la panta terenului aceasta fiind nesemnificativă.

Prin propunere se va delimita o suprafață de 370,05 mp de spații verzi care să deservească parcelei cu CF 82025 și care vor reprezenta aproximativ 28,47 % din suprafața totală a parcelei.

4.9. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări 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 zonă. Funcțiunea propusă **nu reprezintă o sursă de poluare**, constând în două clădiri cu funcțiunea de hale industriale de depozitare a materialelor de construcții. Intervențiile propuse prin PUD nu periclitează în nici un fel arealul, producerea unor riscuri naturale fiind inexistente.

Apele uzate vor fi evacuate către rețeaua de canalizare existentă în zonă.

Atât în cadrul lucrărilor de construire a obiectivului cât și în faza de exploatare, **nu sunt folosite** sau depozitate materiale care să 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 poluările accidentale ale solului.

Parcela va dispune de o platformă destinată **colectării selective a deșeurilor menajere**, dimensionate conform normelor. În funcție de natura deșeurilor generate prin activitatea desfășurată, se vor asigura spații amenajate corespunzător pentru fiecare tip de deșeu special, conform normelor în vigoare. Deșeurile vor fi periodic colectate pe baza unui contract al beneficiarului cu o societate specializată care deservește zona.

Este necesar ca spațiile exterioare semi-publique să fie dotate cu coșuri de gunoi pentru colectare selectivă.

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.

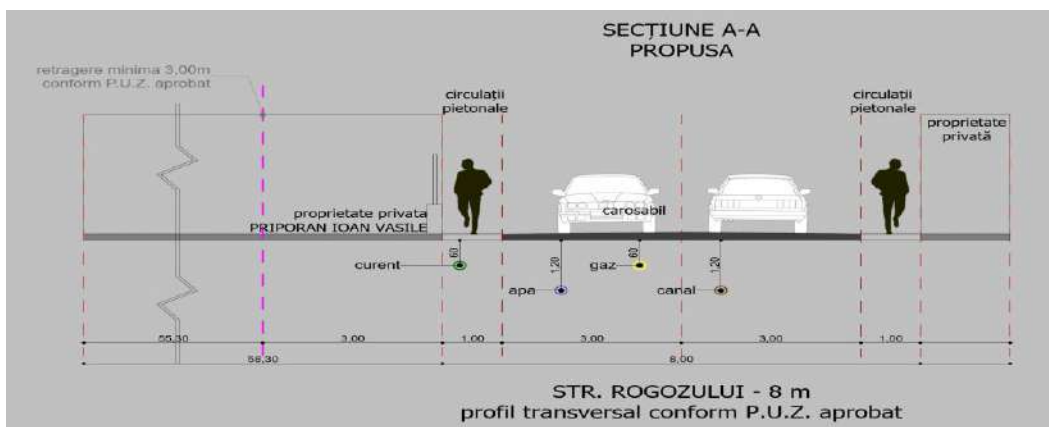
4.11. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului

Nu este cazul

4.12. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Conform propunerii, parcela va fi ocupată în procent de aproximativ 28,47% de spații verzi amenajate. Pe această suprafață va fi plantat gazon natural cât și arbori și arbuști, dispuși pe toate suprafețele verzi propuse, care vor participa la ameliorarea climatului zonei.

4.13. Profiluri transversale caracteristice



4.14. Lucrări necesare de sistematizare verticală

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

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

Construcțiile propuse vor fi retrase față de limitele de proprietate astfel:

C1

- la 39,90 m față de limita de sud-est a parcelei. (str. Rogozului)
- la 3,00 m față de limita de nord-vest a parcelei. (C.F. 102597)
- la 4,15 m față de limita de sud-vest a parcelei. (C.F. 102597)
- la 1,00 m față de limita de nord-est a parcelei. (C.F. 82030)

C2

- la 5,00 m față de limita de sud-est a parcelei. (str. Rogozului)
- la 44,05 m față de limita de nord-vest a parcelei. (C.F. 102597)
- la 3,00 m față de limita de sud-vest a parcelei. (C.F. 102597)
- la 10,80 m față de limita de nord-est a parcelei. (C.F. 82030)

•

4.16. Coeficientul de utilizare al terenurilor

Înălțimea construcțiilor propuse:

- Regimul de înălțime propus: **P**.

Procentul de ocupare al terenului:

- P.O.T. propus prin P.U.D. = 21,96%
- P.O.T. maxim admis prin P.U.Z. = 80 %

Coeficientul de utilizare al terenului:

- C.U.T. propus prin P.U.D. = 0, 219
- C.U.T. maxim admis prin P.U.Z. = 2,40

•

4.17. Bilanț teritorial

Amprenta la sol a construcțiilor propuse:	285,60 mp	- 21,96%
Spațiu verde și amenajări conexe:	370,05 mp	- 28,47%
Circulații pietonale/carosabile:	538,35 mp	- 41,42
Parcaje în incintă:	105,00 mp	- 8,15%
P.O.T. = 21,96%	C.U.T. =	- 0, 219

4.14. Asigurarea utilitatilor(surse, rețele, racorduri)

Alimentare cu apă:

Alimentarea cu apă se va realiza prin branșare la extinderea rețelei publice respectiv din str. Rogozului.

Evacuarea apelor uzate:

Apele uzate menajere provenite din construcțiile propuse vor fi descărcate la rețeaua existentă de canalizare din zonă.

Asigurarea agentului termic:

Încălzirea în corpurile de construcție cu funcțiunea de hale industriale (depozitare) se va realiza prin intermediul unor panouri radiante.

Alimentarea cu energie electrică:

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

Alimentarea cu gaze naturale

Nu este cazul

Salubritate:

Activitatea nu este generatoare de deșeuri periculoase. Conform Hotărârii Guvernului Nr. 856 din martie 2002 privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, beneficiarul ca generator de deșeuri, are obligația să țină evidența lunară a gestiunii acestora, în conformitate cu prevederile Anexei Nr. 1 a acestei H.G., pentru fiecare tip de deșeu.

Beneficiarul va încheia un contract cu o firmă specializată, care va asigura transportul și tratarea deșeurilor în instalații autorizate sau depozitarea deșeurilor .

5. CONCLUZII

Prin P.U.D. se dorește construirea a două hale industriale cu principala funcțiune de depozitare , ce vor avea regimul de înălțime P și amenajarea terenului rămas liber de construcții cu alei pietonale și auto, și spații verzi amenajate minimal, cu vegetație de talie medie, recomandat fiind utilizarea speciilor pentru aliniament sau plante ornamentale de arbori și arbuști, precum și realizarea unui spațiu funcțional și estetic din punct de vedere arhitectural, care să îmbine elemente ale arhitecturii locale cu arhitectura specifică acestui tip de construcții, având în vedere integrarea acestora în zona studiată.

Realizarea investiției va continua tendința firească de dezvoltare a zonei și va contribui pozitiv la creșterea calitativă a confortului prin realizare de construcții noi cu materiale noi și tehnologii de funcționare noi.

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

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

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

Întocmit,
arh. Florin Ciorgovean

verificat,
arh. Barbieri Marius

