



ARHIMAR PROIECT SRL
Alba Iulia, str. Nazareth III, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba PR. NR. 379/2022



ARENCO SOLUTIONS SRL
architecture, engineering, construction

PROIECT NR. 379/2023

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

**ELABORARE PUD - TEHNOLOGIZARE INOVATOARE ȘI
CREȘTEREA COMPETITIVITĂȚII ECONOMICE PRIN
INVESTIȚII IN ACTIVE FIXE CORPORALE ȘI
NECORPORALE PENTRU PRESTAREA DE SERVICII
AVANSATE ÎN DOMENIUL ÎNTREȚINERII ȘI REPARĂRII
AUTOMOBILELOR - VIABILIZARE TEREN, ASIGURARE
ACCES ȘI RACORDURI UTILITĂȚI, INCLUSIV
PRODUCERE ENERGIE VERDE PENTRU AUTOCONSUM,
CONSTRUIRE HALĂ, ILUMINAT ȘI LOGISTICĂ DE
SUPRAVEGHERE, ACHIZIȚIONARE DE UTILAJE,
ECHIPAMENTE ȘI INSTALAȚII DE ULTIMĂ GENERAȚIE**
Mun Alba Iulia, Strada Alexandru Ioan Cuza, nr. 31C, jud. Alba

BENEFICIAR: SC ADAM'S SERVICE SRL

PROIECTANT: SC ARHIMAR PROIECT SRL, SC ARENCO SOLUTIONS SRL

Data: MAI 2023

Exemplar nr. **1**



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth III, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba **PR. NR. 379/2022**



ARENCO SOLUTIONS SRL

architecture, engineering, construction

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

A PIESE SCRISE

- 1 FOAIE DE CAPAT.
- 2 BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE.
- 3 MEMORIU GENERAL.
- 4 REGLEMENTARI
- 5 TEMA DE PROIECTARE
- 6 AVIZE SI ACORDURI

B PIESE DESENATE

- 0 PLAN DE INCADRARE IN LOCALITATE 1:5000
- 1 PLAN DE SITUATIE EXISTENT 1: 500
- 2 PLANSA REGLEMENTARI 1:500
- 3 PLANSA ECHIPARE EDILITARA 1:500
- 4 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR 1:500
- 5 PLANSA PREZENTARE PERSPECTIVE VOLUMETRICE

Se anexeaza:

- CERTIFICAT URBANISM
- DOCUMENTATIE TOPOGRAFICA
- EXTRAS CF.

INTOCMIT
arh. MIREA IULIAN



ARHIMAR PROIECT SRL
Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba **PR. NR. 379/2022**



ARENCO SOLUTIONS SRL
architecture, engineering, construction

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

- Denumire proiect:

ELABORARE PUD - Tehnologizare inovatoare și creșterea competitivității economice prin investiții în active fixe corporale și necorporale pentru prestarea de servicii avansate în domeniul întreținerii și reparării automobilelor - viabilizare teren, asigurare acces și racorduri utilități, inclusiv producere energie verde pentru autoconsum, construire hală, iluminat și logistică de supraveghere, achiziționare de utilaje, echipamente și instalații de ultimă generație

- Adresa obiectiv:

Mun Alba Iulia, Strada Alexandru Ioan Cuza, nr. 31C, jud. Alba

- Proiect numar: 379/2023

- Beneficiar: SC ADAM'S SERVICE SRL

- Proiectant: SC ARHIMAR PROIECT SRL, SC ARENCO SOLUTIONS SRL

- Data elaborarii: MAI 2023

1.2 OBIECTUL LUCRARIII

Prin tema de proiectare întocmită de către beneficiar, se dorește:

Realizarea unei construcții pentru prestarea de servicii avansate în domeniul întreținerii și reparării automobilelor, compusă din 5 corpuri (Corp 1 – Birouri (P+1E), Corp 2 - Service Auto (P), Corp 3 - Tinichigerie Auto (P), Corp 4 - Spalatorie Auto (P), Corp 5 - Depozitare Piese Auto (P)), amenajarea incintei cu accese și platforme de lucru, realizare imprejmuire, iluminat și logistică de supraveghere, inclusiv racorduri la utilități a obiectivului propus, precum și pe un lot în suprafața de 4500 mp; se vor studia alei, parcuri, aliniamentelor laterale, fața, spate și POT, CUT.

Terenul pe care se dorește construirea imobilului propus se afla în proprietatea Firmei **SC ADAM'S SERVICE SRL, CF nr. 77719, top./cad 77719, S teren = 4 500.00 mp** și se afla în intravilanul Mun. Alba Iulia - Alba Iulia, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 31C, jud. Alba

NECESITATEA SI OPORTUNITATEA INVESTITIEI

Oportunitatea întocmirii acestui Plan Urbanistic de Detaliu a fost determinată de intenția beneficiarului de a edifica o construcție cu funcțiune de servicii avansate în domeniul întreținerii și reparării automobilelor, compusă din 5 corpuri de cladire pe terenul aflat în discuție și prin urmare, de necesitatea studierii și reglementării posibilităților de amplasare a acesteia în teren. Regimul de înălțime propus este: Corp 1 – Birouri (P+1E), Corp 2 - Service Auto (P), Corp 3 - Tinichigerie Auto (P), Corp 4 - Spalatorie Auto (P), Corp 5 - Depozitare Piese Auto (P), iar suprafața construită totală va fi de 1717.80 mp.

Se vor studia accese, circulații în incintă, parcuri, aliniamente laterale, etc

P.U.D. va elabora un regulament urbanistic care va fi respectat la elaborarea DTAC.



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba **PR. NR. 379/2022**



ARENCO SOLUTIONS SRL

architecture, engineering, construction

2. INCADRARE IN ZONA:

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE:

Mun Alba Iulia, Strada Alexandru Ioan Cuza, nr. 31C, jud. Alba.

Conform datelor preluate din PUG si CU, suprafata de teren 4500.00 mp conf. CF se afla in intravilan in **UTR MI** - Zona mixta situata in zona industriala- servicii / activitati de productie, cu inaltimi maxime de P+2 niveluri.

Conform planului de incadrare in zona se evidentiaza pozitia amplasamentului in intravilanul Mun. Alba Iulia.

Conform datelor preluate din documentatia topografica suprafata de teren (4500 mp) are situare in zona nordica a mun. Alba Iulia, cu acces pietonal si auto din Strada Alexandru Ioan Cuza cu profil de 17.56 m (12.00m carosabil, 1.40 m spariu verde stradal pe o parte, 4.15m trotuare).

Terenul studiat are categoria de folosinta: arabil.

Retele existente in zona:

- Energie electrica
- Retea gaz
- Retea apa potabila si canalizare

2.2 CONCLUZII DIN DOCUMENTATIILE ELABORATE CONCOMITENT CU PUD

Nu exista documentatii de urbanism care se desfasoara concomitent cu PUD.

3. SITUATIA EXISTENTA

a) AMPLASAMENT:

INTRAVILAN, Mun. Alba Iulia, Strada Alexandru Ioan Cuza, nr. 31C, jud. Alba.

3.1 ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATIE:

Accesul pietonal si auto se face din Str. **Alexandru Ioan Cuza** cu un profil stradal de 17.56 m.

S-a efectuat o ridicare topografica pentru delimitarea terenului, a terenurilor invecinate si a accesului pe parcela.

3.2 SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE SI VECINATATI:

Pe terenul studiat nu exista constructii existente, terenul este liber de constructii.

Terenul are o forma dreptunghiulara,

S teren = 4500 mp (categorie de folosinta – arabil)

- limita proprietate nord (**PARAU FLAVIUS EMIL INTREPRINDERE INDIVIDUALA**)
- limita proprietate sud (**SC MORRISON CONSTRUCT SRL**)
- limita proprietate vest (**SC DRUMURI SI PODURI LOCALE ALBA SA**)
- limita proprietate est (**Str. Alexandru Ioan Cuza**)



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba PR. NR. 379/2022



ARENCO SOLUTIONS SRL

architecture, engineering, construction

3.3 SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUITE/LIBERE:

Suprafata teren = 4500 mp. Pe terenul studiat nu exista constructii existente. Terenul este liber de constructii.

3.4 CARACTERUL ZONEI, ASPECT ARHITECTURAL URBANISTIC:

Zona mixta situata in zona industriala – servicii,comert / activitati de productie.

Aspect structurat.

3.5 DESTINATIA CLADIRILOR:

In zona = constructii servicii, constructii industriale, constructii cu activitati de productie.

3.6 TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR CU PRECIZAREA SUPRAFETELOR OCUPATE:

In zona: Predominant proprietate particulara a persoanelor fizice si juridice.

Parcela studiată: Terenul apartine **SC ADAM'S SERVICE SRL, CF nr. 77719, top./cad 77719, S teren = 4 500.00 mp** si se afla in intravilanul Mun. Alba Iulia, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 31C, jud. Alba.

Folosinta actuala a terenului: arabil.

3.7 CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDITIILE DE FUNDARE:

Caracteristici geotehnice:

D.p.d.v. geomorfologic zona perimetrului se afla pe zona de terasa superioara a râului Ampoi, la circa 4-5 m deasupra terasei inferioare a râului Ampoi. Este în general plană fără denivelări importante, totuși având o cadere ușoară vest-est cu o panta de 3-4 grade.

Amplasamentul prezintă o suprafață plană, fără denivelări importante, stabil și rezistent la fenomene de degradare prin alunecare sau eroziune.

Zona seismică conf. norm. P 100-92, este 'F'(Ks=0,10;Tc=0.7sec.)

Seismicitatea: Municipiul Alba Iulia se incadreaza in zona seismică "F".

3.8 ACCIDENTE DE TEREN (BECIURI HRUBE SI UMPLUTURI) CU PRECIZAREA POZITIEI ACESTORA:

Nu s-au evidentiat alte accidente de teren in urma cercetarilor facute la fata locului.

3.9 ADANCIMEA APEI SUBTERANE:

In zona adancimea panzei freatice evidentiate in forajele efectuate pe amplasamente limitrofe = 7 m.

3.10 PARAMETRII SEISMICI:

Conform normativului P100/2005, privind zonarea teritoriului, perimetrul cercetat se inscrie d.p.d.v. al valorilor de varf ale acceleratiei terenului cu valori $a_g = 0.10$ si $T_c = 0.7$ sec.

Seismicitatea: Municipiul Alba Iulia se incadreaza in zona seismică "F".

3.11 ANALIZA FRONTULUI CONSTRUIT:

Constructii cu functiunea de servicii, comert – activitati de productie specifice zonei industriale.



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba PR. NR. 379/2022



ARENCO SOLUTIONS SRL

architecture, engineering, construction

3.12 ECHIPARE EXISTENTA:

In zona exista:

- Retea de energie electrica
- Retea gaz
- Retea apa potabila si canalizare
- Retele de telefonie si internet

4. REGLEMENTARI

4.1 OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA :

Pe terenul studiat in actualul PUD, beneficiarul doreste edificarea unei constructii pentru prestarea de servicii avansate în domeniul întreținerii și reparării automobilelor, compusa din 5 corpuri (Corp 1 – Birouri (P+1E), Corp 2 - Service Auto (P), Corp 3 - Tinichigerie Auto (P), Corp 4 - Spalatorie Auto (P), Corp 5 - Depozitare Piese Auto (P)), amenajarea incintei cu accese si platforme de lucru, realizare imprejmuire, iluminat si logistica de supraveghere, inclusiv racorduri la utilitati a obiectivului propus, precum si pe un lot in suprafata de 4500 mp; se vor studia alei, parcar, aliniamentelor laterale, fata,spate si POT,CUT.

Obiectivul principal al prezentului PUD este reglementarea privind amplasarea noului imobil in teren fata de limite laterale, limita spate si retragere strada, precum si studierea realizarii de parcar, spatii verzi, platforme de lucru si alei in incinta.

Imobil propus :

- a. dimensiuni de 101.40m x 16.50m **corp 2-5** si 19.50m – **corp 1**
- b. regim de inaltime: **P+1E (Corp 1), P (Corpuri 2-5)**
- c. Structura constructiei din zidarie BCA in conlucrare cu cadre prefabricate din beton armat. Planseul pe sol si planseul intre parter si etajul partial sunt din beton armat monolit. Infrastructura este realizata din fundatii izolate si elevatii la partea superioara. Acoperisul este realizat din grinzi prefabricate din beton si plansee prefabricate din beton, avand finisaj membrana hidoizolanta.

IMPREJMUIREA propusa – se va realiza pe limitele Nord, Sud si Vest, avand o lungime totala de 335.79 m, h = 2.00 m, este cu fundatii izolate din beton (la stalpi), elevatii din beton armat, stalpi prefabricati din beton (tip H). Intre stalpi sunt montate panouri prefabricate din beton, cu capace prefabricate de beton la partea superioara.

Finisaje imprejmuire

- stalpi prefabricati din beton (tip H), finisaj natural, culoare gri beton
- panouri prefabricate din beton, finisaj natural, culoare gri beton
- capace prefabricate de beton, finisaj natural, culoare gri beton



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba **PR. NR. 379/2022**



ARENCO SOLUTIONS SRL

architecture, engineering, construction

4.2 FUNCȚIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR

CONFORM P.U.G. MUN. ALBA IULIA

UTR pentru zona studiată :

- **UTR MI - Zona mixta situata in zona industrială – servicii,comert / activitati de productie** cu inalțimi maxime de P+2 niveluri.
- funcțiuni principale: – activități productive de diferite profile (agro-industriale, industriale) având în general mărimi mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, parcaje pentru angajați, accese și platforme pentru mijloace auto – încărcat / descărcat și manevre (inclusi containere). În mod obișnuit sunt permise 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.

•funcțiuni complementare compatibile zonei mixte situata in **zona industrială – servicii,comert / activitati de productie** .

Functional obiectivele propuse se încadrează în prevederile PUG aprobat cu HCL 158/ 2014, și menționându-se utilizările permise, respectiv:

- construcție pentru prestarea de servicii avansate în domeniul întreținerii și reparării automobilelor, compusă din 5 corpuri (Corp 1 – Birouri (P+1E), Corp 2 - Service Auto (P), Corp 3 - Tinichigerie Auto (P), Corp 4 - Spalatorie Auto (P), Corp 5 - Depozitare Piese Auto (P))
- regim de înălțime **P+1E (Corp 1), P (Corpuri 2-5)**
- POT max. Adm. = 40%
- CUT max. Adm. = 1.6

Amplasarea fata de aliniament :

- Imobilul propus se vor amplasa retras fata de aliniament - limita de proprietate strada Al. I. Cuza cu min. **12.07 m.**

Retragerile obiectivelor fata de limitele laterale și posterioara a parcelei.

Imobil propus:

- fata de limita de proprietate catre **Sud (SC MORRISON CONSTRUCT SRL)** construcția este retrasa cu minim **8.00 m.**
- fata de limita de propr. catre **Nord (PARAU FLAVIUS EMIL INTREPRINDERE INDIVIDUALA)** construcția este retrasa cu **6.00 m.**
- fata de limita posterioara catre **Vest (SC DRUMURI SI PODURI LOCALE ALBA SA)** imobilul va fi retras cu minim **20.79 m.**



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba PR. NR. 379/2022



ARENCO SOLUTIONS SRL

architecture, engineering, construction

Se vor respecta prevederile Cod Civil legate de vizibilitatea catre parcelele vecine si de scurgerile pluviale in incinta parcelei.

Constructiile care se vor executa pe parcela studiata vor respecta normele in vigoare:

- Cod Civil
- Reglementari sanitare privind sanatatea populatiei.
- Reglementari privind protectia mediului

4.3 CAPACITATE, SUPRAFAȚA DESFAȘURATA

Suprafata teren = 4 500.00 mp

Corpuri cladire propuse:

Corp 1 - Birouri (P+1E)

Sc = 290.55 mp

Scd = 554.20 mp

Corp 2 - Service Auto (P)

Sc = 330.00 mp

Scd = 330.00 mp

Corp 3 - Tinichigerie Auto (P)

Sc = 330.00 mp

Scd = 330.00 mp

Corp 4 - Spalatorie Auto (P)

Sc = 330.00 mp

Scd = 330.00 mp

Corp 5 - Depozitare Piese Auto (P)

Sc = 437.25 mp

Scd = 437.25 mp

TOTAL

Sc = 1 717.80 mp

Sd = 1 981.45 mp

Corpurile de cladire propuse se realizeaza in regim cuplat (cu rost de tasare intre ele) si pot functiona atat individual, cat si ca un tot unitar.

Platforme de lucru (auto si pietonale, parcaje) = 2 624.55 mp

Spatii verzi = 910.50 mp

Imprejmuire propusa = 335.79 ml



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba **PR. NR. 379/2022**



ARENCO SOLUTIONS SRL

architecture, engineering, construction

Se propun a se planta 17 copaci talie mica spre medie, inaltime max. 4-5 m, partial pe limita Est si pe limita Vest.

Categoria de importanta: C - Normala

Grad de rezistenta la foc: II, risc mic

Regim de inaltime maxim admis: P+2

Regim de inaltime propus: P+1E (Corp 1), P (Corpuri 2-5)

Inaltime maxima admisa: 12 m

Inaltime maxima constructie:

Corp 1

+8.15 m la atic fata de cota ± 0.00 m

+8.30 m la atic fata de CTS

+8.00 m la atic fata de CTN

Corpuri 2-5

+7.00 m la atic fata de cota ± 0.00 m

+7.15 m la atic fata de CTS

+6.85 m la atic fata de CTN

Se propune un numar total de 8 locuri de parcare pentru angajati si un numar total de 15 locuri de parcare pentru vizitatori (din care 10 locuri pentru autoturisme si 5 locuri pentru masini tonaj mediu).

POT max admis = 40% POT propus = 38.17%

CUT max admis = 1.60 CUT propus = 0.44

4.4 PRINCIPII DE COMPOZIȚIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI (DISTANTE FATA DE CONSTRUCTIILE EXISTENTE, ACCESE PIETONALE SI AUTO, ACCESE PENTRU UTILAJELE DE STINGERE A INCENDIILOR, ETC)

Obiectivul propus se va incadra in reglementarile preluate din Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG.

La momentul actual caraterul zonei este unul structurat, caracterizat prin zone construite – constructii industriale, rezultand o imagine omogena. De altfel reglementarile aferente PUG prevad pentru aceasta zona un regim de inaltime de P+2.

Se vor propune:

- limbajul arhitectural contemporan, cu cromatica deschisa si accente in culori nesaturate.
- solutii moderne de finisare si de echipare a cladirii si finisaje de calitate



ARHIMAR PROIECT SRL
Alba Iulia, str. Nazareth IIIit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba PR. NR. 379/2022



ARENCO SOLUTIONS SRL
architecture, engineering, construction

Accesul:

Accesul la imobil se va face atat pietonal cat si auto din strada Al. I Cuza pe latura de est, iar iesirea se va face tot pe latura de est prin intermediul platformelor si aleilor propuse conf. Plansa nr.2 Reglementari.

4.5 INTEGRAREA ȘI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCȚII ȘI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE MENȚINUTE

Caracterul zonei este unul mixt situat in zona industrială. Pe de o parte sunt constructii servicii si depozitare cu regim de inaltime P, P+1, P+2 si constructii cu activitati de productie.

4.6 PRINCIPII DE INTERVENȚIE ASUPRA CLADIRILOR EXISTENTE

Nu este cazul.

4.7 MODALITAȚI DE ORGANIZARE ȘI REZOLVARE A CIRCULAȚIEI CAROSABILE ȘI PIETONALE

Accesul pietonal si cel carosabil se va asigura direct din strada Al. I. Cuza. Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei in afara circulatiilor publice. Suprafata platformelor, aleilor auto si pietonale este de 2624.55 mp conf. Plansa nr. 2 Reglementari.

Nr. parcarilor propuse = 23 parcarilor in incinta

(8 locuri pentru angajati si 15 locuri vizitatori din care 10 locuri pentru autoturisme si 5 locuri pentru masini cu tonaj mediu).

4.8 PRINCIPII ȘI MODALITAȚI DE INTEGRARE ȘI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL SI DE ADAPTARE A SOLUTIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI

Terenul studiat este plat, cu acces direct de la nivelul strazii. Se propune sistematizarea terenului pe toate laturile.

4.9 CONDIȚII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONA PROTEJATA ȘI CONDIȚIONARI IMPUSE DE ACESTA

Terenul studiat nu este inclus in listele monumentelor sau in zona de protectie a acestora.

4.10 SOLUȚII PENTRU REABILITARE ECOLOGICA ȘI DIMENSIONAREA POLUARII

Activitatile propuse a se desfasura pe parcela, nu sunt producatoare de substante poluante periculoase, se vor recicla deseuri metalice feroase, neferoase si conexe acestora. Deseurile rezultate se vor depozita pe o platforma ecologica special amenajata conform normelor in vigoare si se vor indeparta periodic, in baza unui contract de servicii de salubritate cu o firma abilitata in domeniu.

Suprafata spatiilor verzi va fi de 910.50 mp din totalul terenului de 4500 mp.

Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, va fi astfel utilizata si amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.

Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;



Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;

Se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor, în special a celor care sunt totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință;

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public.

4.11 PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE ÎN VECINĂTATEA AMPLASAMENTULUI

Nu este cazul .

4.12 SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ȘI DEZVOLTAREA SPAȚIILOR VERZI

Suprafața spațiilor verzi va fi de 910.50 mp din totalul terenului de 4500 mp.

Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;

4.13 PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Se pastrează profilul stradal al străzii Alexandru Ioan Cuza.

4.14 LUCRARI NECESARE DE SISTEMATIZARE VERTICALĂ - SISTEMATIZARE:

Sistematizare verticală imobil propus (P+1Ep):

- **Cota ±0.00 (226.45)** reprezintă cota pardoselii finite a parterului și se află la +0.15 m față de CTS (226.30) în dreptul intrării principale.
- Se va proceda la o sistematizare locală pentru amenajarea platformei parțiale.
- Apele pluviale și uzate rezultate, atât de pe platformele de lucru exterioare, cât și din interiorul corpului de clădire proiectat (zona reciclare), se vor prelua printr-un sistem de rigole pluviale, care deversează într-un separator de produse petroliere.
- Apele ecologizate se transmit către bazinul proiectat, în care se vor stoca temporar și se vor elibera controlat în sol, iar pentru uleiurile și produsele poluante rezultate, se va face contract cu firma specializată, în vederea preluării acestora.

4.15 REGIMUL DE CONSTRUIRE (ALINIAREA ȘI ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR, PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENURILOR)

Imobilul propus va fi construit în regim de construire izolat având regim de înălțime propus :

1. Corp 1 - P+1E și H max. la atic = 8.15 m față de cota ± 0.00 și 8.30 m față de cota terenului sistematizat.
2. Corpuri 2-5 – P și H max. la atic = 7.00 m față de cota ± 0.00 și 7.15 m față de cota terenului sistematizat.



ALINIERIA CONSTRUCTIILOR:

Amplasarea fata de aliniament :

- Imobilul propus se vor amplasa retras fata de aliniament - limita de proprietate strada Al. I Cuza cu min. **12.07 m.**

Retragerile obiectivelor fata de limitele laterale si posterioara a parcelei.

Imobil propus:

- fata de limita de proprietate catre **Sud (SC MORRISON CONSTRUCT SRL)** constructia este retrasa cu minim **8.00 m.**
- fata de limita de propr. catre **Nord (PARAU FLAVIUS EMIL INTREPRINDERE INDIVIDUALA)** constructia este retrasa cu **6.00 m.**
- fata de limita posterioara catre **Vest (SC DRUMURI SI PODURI LOCALE ALBA SA)** imobilul va fi retras cu minim **20.79 m.**

POT propus = 38.17% POT max. adm. = 40%

4.16 COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENURILOR

- Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. propus = **0.44**
- Conform Certificatului de Urbanism limita maxima a C.U.T. este de **1.60**

4.17 ASIGURAREA UTILITATILOR (SURSE, RETELE, RACORDURI)

Constructia va functiona cu urmatoarele utilitati:

1. Energie electrica de la reseaua stradala.
2. Apa potabila de la retea.
3. Incalzirea centralizata cu gaz de la retea.
4. Canalizarea se va rezolva cu bransament la reseaua existenta pe strada Al. I. Cuza.

4.18 BILANȚ TERITORIAL

nr. crt.	DENUMIREA SUPRAFETELOR	UM (mp)	%
1	Total suprafata studiata din care:	4500.00	100
2	Suprafata construita imobil propus	1717.80	38.17
3	Suprafata desfasurata propusa total	1981.45	-
4	Suprafata alei si platforme in incinta	2624.55	58.32
5	Zona verde	910.50	20.23
6	P.O.T. prop	-----	38.17%
7	C.U.T. prop	-----	0.44
8	P.O.T. max. adm.	-----	40.00%



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth III, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba PR. NR. 379/2022



ARENCO SOLUTIONS SRL

architecture, engineering, construction

5. CONCLUZII

Obiectivele propuse spre realizare sunt:

- Edificarea unei constructii pentru prestarea de servicii avansate în domeniul întreținerii și reparării automobilelor, compusa din 5 corpuri (Corp 1 – Birouri (P+1E), Corp 2 - Service Auto (P), Corp 3 - Tinichigerie Auto (P), Corp 4 - Spalatorie Auto (P), Corp 5 - Depozitare Piese Auto (P)),
- Amenajarea incintei cu accese si platforme de lucru, realizare imprejmuire, iluminat si logistica de supraveghere, inclusiv racorduri la utilitati a obiectivului propus, precum si pe un lot in suprafata de 4500 mp;
- Se vor studia alei, parcar, aliniamentelor laterale, fata,spate si POT,CUT.

Obiectivul principal al prezentului PUD este reglementarea privind amplasarea noului imobil in teren fata de limite laterale, limita spate si retragere strada, precum si studierea realizarii de parcar, spatii verzi, platforme de lucru si alei in incinta.

Structura constructiei propuse este din prefabricate din beton armat cu inchideri zidarie BCA. Plansele sunt din beton armat monolit. Infrastructura este realizata fundatii izolatecu elevatii continue la partea superioara. Acoperisul va fi de tip terasa necirculabila formata din placa beton armat, termo si hidroizolata pe care vor fi montate instalatii panouri fotovoltaice.

- Respecta prevederile Cod Civil privind vizibilitatea la parcelele invecinate si pluvialele in incinta

Intocmit:
ARH. IULIAN MIREA

**ARHIMAR PROIECT SRL**

Alba Iulia, str. Nazareth III, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba **PR. NR. 379/2022**

**ARENCO SOLUTIONS SRL**

architecture, engineering, construction

Tema de proiectare**Beneficiar: SC ADAM'S SERVICE SRL**

Se dorește edificarea unei construcții pentru prestarea de servicii avansate în domeniul întreținerii și reparării automobilelor, compusă din 5 corpuri (Corp 1 – Birouri (P+1E), Corp 2 - Service Auto (P), Corp 3 - Tinichigerie Auto (P), Corp 4 - Spalatorie Auto (P), Corp 5 - Depozitare Piese Auto (P)), amenajarea incintei cu accese și platforme de lucru, realizare împrejurimi, iluminat și logistică de supraveghere, inclusiv racorduri la utilități a obiectivului propus, precum și pe un lot în suprafața de 4500 mp;

Se vor studia alei, parcuri, aliniamentelor laterale, față, spate și POT, CUT.

Obiectivul principal al prezentului PUD este reglementarea privind amplasarea noului imobil în teren față de limite laterale, limita spate și retragere stradă, precum și studierea realizării de parcuri, spații verzi, platforme de lucru și alei în incintă.

Structura construcției propuse este din prefabricate din beton armat cu închideri zidărie BCA. Planșeele sunt din beton armat monolit. Infrastructura este realizată fundații izolate cu elevații continue la partea superioară. Acoperișul va fi de tip terasă necirculabilă formată din placă beton armat, termo și hidroizolată pe care vor fi montate instalații panouri fotovoltaice.

De asemenea se vor realiza parcuri circulației auto și pietonale în incintă.

Intocmit: **SC ADAM'S SERVICE SRL** prin
FLORIN ADAM