

S.C. BARBIERI PROIECT S.R.L.

Str. Traian , nr.17 A
510 109, Alba Iulia, jud. Alba
J01/567/2005
CUI 17574610

Tel/fax : (+40)258 811 500

Tel: (+40)744 633 713

E-MAIL: capitel_proiect@yahoo.com

barbieri



P R O I E C T

PROIECT NR. 19 /2022

PLAN URBANISTIC DE DETALIU (PUD)

„ELABORARE PUD+DTAC PENTRU HALĂ PENTRU SPAȚII
ADMINISTRATIVE, DE DEPOZITARE ȘI ÎMPREJMUIRE,,

MEMORIU GENERAL

BENEFICIAR

S.C IMROGLASS S.R.L ALBA IULIA

ADRESA AMPLASAMENT

JUDEȚUL ALBA, LOC. ALBA IULIA, ȘOSEUA DE CENTURĂ, NR. 168

PROIECTANT DE SPECIALITATE

SC BARBIERI PROIECT SRL

Alba Iulia, Str. Traian , nr.17A, Jud. Alba

DENUMIRE PROIECT: „ELABORARE DTAC PENTRU HALĂ PENTRU SPAȚII
ADMINISTRATIVE, DE DEPOZITARE SI IMPREJMUIRE,,

NR. PROIECT: 19 / 2022

FAZA DE PROIECTARE: FAZA P.U.D. + D.T.A.C.

SPECIALITATEA: URBANISM

AMPLASAMENT: JUD. ALBA, LOC. ALBA IULIA, ȘOSEAUA DE CENTURĂ, NR. 168

BENEFICIAR: SC IMROGLASS SRL

PROIECTANT DE SPECIALITATE: S.C. BARBIERI PROIECT S.R.L.

SEF PROIECT: arh. Marius Barbieri

URBANISM: arh. Marius Barbieri
ing. Gabriela Dumitrache

DESENAT: ing. Gabriela Dumitrache



BORDEROU PIESE SCRISE ȘI DESENATE

Cuprins

A. PIESE SCRISE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

1.2. Obiectul lucrării .

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații elaborate

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație

3.2. Suprafața ocupată, limite, vecinătăți

3.3. Suprafețe de teren construite, suprafețe de teren libere

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

3.5. Destinația clădirilor

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

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare, accidente de teren, adâncimea apei subterane, parametri seismici caracteristici zonei.

3.8. Adâncimea apei subterane

3.9. Parametri seismici caracteristici zonei

3.10. Analiza fondului construit existent

3.11. Echiparea existentă

4. REGLEMENTĂRI

4.1. Obiective noi solicitate prin temă

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

4.3. Capacitate, suprafața desfășurată

4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi.

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

4.6. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural

4.7. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta

4.8. Soluții pentru reabilitare ecologică și dimensionarea poluării

4.9. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

4.10. Profiluri transversale specifice

4.11. Lucrări necesare de sistematizare verticală

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

4.13. Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri).

5. Concluzii

6. Anexe

B PIESE DESENATE:

NR. CRT. DENUMIRE PLANȘA

SCARA

1. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	SC 1:5000 0
2. SITUAȚIA EXISTENTĂ	SC 1:500 1
3. SITUAȚIA PROPUȘĂ	SC 1:500 2
4. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	SC 1:500 3
5. ECHIPARE EDILITARĂ	SC 1:500 4

DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ

A. PIESE SCRISE

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

Planul Urbanistic de Detaliu reprezintă documentația prin care se asigură condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a unui sau mai multor obiective, pe o parcelă, în corelare cu funcțiunea predominantă și vecinătățile imediate. Documentația are caracter de reglementare specifică și se elaborează pentru aprofundarea prevederilor din Planul Urbanistic General, corelate cu condiționările din Certificatul de Urbanism

Obiectul prezentului PLAN URBANISTIC DE DETALIU îl constituie studierea și stabilirea unor condiții urbanistice privind „ELABORARE DTAC PENTRU HALĂ PENTRU SPAȚII ADMINISTRATIVE, DE DEPOZITARE ȘI IMPREJMUIRE,,

Documentația se elaborează în conformitate cu Legea nr. 50/1991 privind "Autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor", corelată cu HGR 525/1996, cu cadrul conținut elaborat de MLPAT cât și cu alte reglementări în materie de urbanism și amenajare a teritoriului. Prezentul PUD capătă, după aprobare, valoare juridică și se constituie în act de autoritate a administrației locale. Conform cadrului conținut cuprins în Ghidul privind metodologia de elaborare a P.U.D.-ului, indicativ 010-2000, documentația de față prezintă următoarele:

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea proiectului: „ELABORARE DTAC PENTRU HALĂ, PENTRU SPAȚII ADMINISTRATIVE, DE DEPOZITARE SI IMPREJMUIRE,,

Inițiator (beneficiar): SC IMROGLASS SRL

Proiectant de specialitate: S.C. BARBIERI PROIECT S.R.L

Data elaborării: aprilie 2022

1.2 Obiectul lucrării

Terenul studiat este proprietatea privată a S.C IMROGLASS S.R.L ALBA IULIA, intabulare drept de PROPRIETATE titlu cumpărare, dobandit prin Convenție, cota actuală 1/1.

Prin tema de proiectare se dorește construirea unei hale pentru spații administrative, de depozitare și împrejmuire. Spațiile administrative vor fi amplasate la intrarea în incintă și va avea regim de înălțime de P+Ep, Hala de producție și magazinele vor fi alipite între ele și vor avea regim de înălțime de parter- P

În incintă se va realiza un sistem de circulații pietonale/carosabile și locuri de parcare. De asemenea se vor amenaja spații verzi în interiorul incintei.

Accesul în incintă se va realiza direct din Șoseaua de Centură prin intermediul unei alei de acces carosabil/pietonal care comunică cu obiectivele din incintă.

În planșa Reglementari – Situația propusă (A2) este aplasată hala, zonele de parcare atât pentru auto, cât și pentru tiruri și zona verde, în limita perimetrelor constructibile.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații elaborate

- Situat în cadrul localității, cu prezentarea caracteristicilor zonei/subzonei în care acesta este inclus

Amplasamentul construcției propuse este situat în localitatea Alba Iulia județul Alba Șoseaua de Centură, nr.168.



Prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate/aprobate anterior

- Conform PUG terenul studiat se află situat în intravilan în UTR. A1- Zonă de activități productive grupate în districte specializate.

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD

Concomitent cu elaborarea documentației PUD pentru obiectivul descris nu sunt elaborate alte documentații de urbanism în zonă, motiv pentru care nu sunt necesare corelări decât cu cele avizate anterior.

Funcțiunea propusă se încadrează în reglementările prevăzute în PUG aprobate.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Regimul juridic

- Teren situat în intravilanul jud. Alba, loc. Alba Iulia, în suprafață de 5423 mp,
- Dreptul de proprietate: privată a S.C IMROGLASS S.R.L ALBA IULIA, drept de întăbulare, dobândit prin Convenție, cotă actuală 1/1, conf. C.F. nr. 115841.
- Imobilul nu este inclus în lista monumentelor istorice sau în zona de protecție a acestora.

- Imobilul teren este afectat parțial de următoarele zone de protecție:
- a conductei magistrale de apă;
- a drumurilor naționale;
- a SNCFR.

- Terenul este amplasat în zona inundabilă.

Regimul economic

Folosință actuală: arabil – 5423 mp

Destinația conform PUG aprobat - UTR- A1- Zonă de activități productive grupate în districte specializate.

- **Utilizări admise:**
- funcțiuni de servicii agro-industriale
- funcțiuni industriale
- funcțiuni de gospodărire comunală
- amenajării destinate infrastructurii de circulație

Regimul tehnic

- regimul de aliniere al terenurilor față de drumurile adiacente la Șoseau de Centură
- asupra imobilului teren nu este instituit un regim urbanistic special
- terenul în suprafață de 5423 are formă dreptunghiulară cu o latură la Șoseaua de Centură
- se propune construirea unei hale pentru spații administrative, de depozitare și împrejmuire
- rețele existente în zonă: energie electrică, rețea de apă, rețea de canalizare.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI- POT

– **POT max.=80%**

COEFICIENT DE UTILIZARE AL TERENULUI – CUT

- **CUT max.= 9.0** volumetric mc./mp. teren

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ

Înălțimea maximă admisibilă pentru hale de producție și servicii va fi pe un nivel cu o înălțime maximă de 15-20m. Se permite în această înălțime etajarea specifică prin subpante a spațiului interior.

Se permite realizarea de construcții cu înălțimea maximă de P+2 dar nu mai mult de 10m la cornișă, 13m la coamă, pentru clădiri de birouri/corpur administrative adiacente hălelor de producție și servicii.

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație

Accesul la imobil se realizează direct din Șoseaua de Centură.

3.2. Suprafața ocupată, limite, vecinătăți

La momentul actual pe teren nu există construcții.

Forma terenului este dreptunghiulară.

Vecinătăți:

- la nord față de proprietate privată – Tanase Vasile, Tanase Livia – 3 m;
- la sud față de proprietate privată – CRIOS, retragere – 9,14 m;
- la est față de proprietate privată – Bumbu Ion Gruia, retragere – 85 m;
- la vest față de domeniul public – Statul Roman - Șoseaua de Centură, retragere – 23,55 m.

3.3. Suprafețe de teren construite, suprafețe de teren libere

Suprafața teren liberă = 5423 mp

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Zona cuprinsă în interiorul zonei studiate este definită ca o zonă de unități productive grupate în districte specializate. Parcelele învecinate au forme dreptunghiulare, asemenea parcelei studiate, având aceeași funcțiune cu caracter industrial de producție și servicii etc. Arhitectura construcțiilor se caracterizează prin volumetrie simplă, acoperișuri de tip șarpantă și materiale de construcție care exprimă caracterul de zonă de producție și servicii.

3.5. Destinația clădirilor

În zonă – producție și servicii.

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

Predominant în zonă: proprietate privată a persoanelor fizice

Parcela studiată este proprietate privată a beneficiarului S.C. IMROGLASS S.R.L ALBA IULIA, conform extrasului C.F. nr. 115841 cu înțabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumpărare, dobandit prin Convenție, cota actuală 1/1.

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare, accidente de teren, adâncimea apei subterane, parametri seismici caracteristici zonei.

În cadrul amplasamentului cercetat, terenurile evidențiate, în condițiile de fundare preconizate, nu prezintă contractilitate ridicată și practic, nu pot conduce la apariția de tasări diferențiale semnificative.

Amplasament nu se observă fenomene de alunecare de teren.

Zona seismică – F ($T_c=0,7s$)

Accidente de teren- nu este cazul

3.8. Adâncimea apei subterane

În zonă adâncimea pânzei freatice este de 5,00-6,00 m.

3.9. Parametri seismici caracteristici zonei

Zona seismică – F ($T_c=0,7s$). Conform normativ P100/2006 și P100/2013 $a_g=0,10$ și $T_c=0,7s$.

3.10. Analiza fondului construit existent

Din punct de vedere a fondului construit, zona din perimetrul studiat se identifică ca o zonă în curs de dezvoltare cu construcții cu caracter industrial și servicii.

3.11. Echiparea edilitară existentă

Rețelele existente în zonă:

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

Obiectivele propuse pot fi racordate la toate rețelele edilitate existente în zonă.

4. REGLEMENTĂRI

4.1. Obiective noi solicitate prin temă

Se propune „ELABORARE DTAC PENTRU HALĂ PENTRU SPAȚII ADMINISTRATIVE, DE DEPOZITARE ȘI IMPREJMUIRE,,

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Prezenta documentație tratează proiectul de „ELABORARE DTAC PENTRU HALĂ

PENTRU SPAȚII ADMINISTRATIVE, DE DEPOZITARE ȘI IMPREJMUIRE,, conform temei de proiectare și a certificatului de urbanism **nr. 33 /10.01.2022**, eliberat de Primăria Municipiului Alba Iulia.

Terenul este în proprietatea privată a beneficiarului S.C. IMROGLASS S.R.L ALBA IULIA, conform extrasului C.F. nr. 115841 cu întabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1.

CLĂDIREA de BIROURI este structurată pe P+1E

Structura zidarie portanta, plansee din beton armat, acoperis terasa cu hidroizolat

Termoizolat cu polistiren expandat 10cm + tencuiala decorativa la fatade

Hmax = 7m

HALA DE PRODUCȚIE - P

Hmax hala mare 11.40m, Hstreasina hala mare 9.80m

Hmax depozit 5.90m, Hstreasina depozit 4.50m

Infrastructura: va fi cu fundații izolate și grinzi de fundare.

Suprastructura: structura metalică, cu stalpi și grinzi, contravantuiri, pereți și acoperiș.

Pereți și acoperis: panouri tip sandwich.

AMENAJARE INCINTA:

- alei pietonale și auto din dale de beton vibropresate și platforme betonate;

- spații verzi –amenajate, plantate cu flori, arbori și arbuști specifici zonei;

Accesul în incintă: se face din Șoseaua de Centură – acces auto și pietonal,

Amenajare incinta: alei pietonale și platformă parcare auto, amenajare spații verzi.

Bilantul teritorial propus

Suprafata teren = 5423mp

Suprafata construita propusa = 1071 mp

Suprafata desfasurata = 1071mp

Suprafata alee carosabila/pietonal/parcare = 2359 mp

Suprafata zona verde = 1995 mp

INDICI TEHNICI DE UTILIZARE A TERENULUI

POT propus= 19.75 %; POTmax=80%

CUT propus= 0.19; CUTmax=9.0

4.3. Capacitate, suprafață desfășurată

Suprafață teren= 5423mp

Suprafata construita propusa = 1071mp

Suprafata desfasurata = 1071mp

4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi.

Construcțiile noi vor respecta prevederile PUG aprobat, privind funcțiunea, amplasarea pe parcelă, aspectul exterior, POT max și CUT max, relația cu existentul.

Distanțe

Construcția propusă va fi amplasată astfel, conform planșei de reglementări atașate:

- la nord față de proprietate privată – Tanase Vasile, Tanase Livia retragere – 3 m;
- la sud față de proprietate privată – CRIOS, retragere – 9,14 m;
- la est față de proprietate privată – Bumbu Ion Gruia, retragere – 85 m;
- la vest față de domeniul public – Statul Roman - Șoseaua de Centură, retragere – 23,55 m.

Accese pietonale și auto

Accesele auto și pietonal în incintă se vor realiza din Șoseaua de Centură.

Accese utilaje pentru stingerea incendiilor
Se respectă normativul P118/99.

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

Accesul auto și pietonal în incintă se va realiza din Șoseaua de Centură.

4.6. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural

Conform prevederilor PUG aprobat.

4.7. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta

- imobilul nu este inclus în zona de sit arheologic conf. PUG.

4.8.Soluții pentru reabilitare ecologică și dimensionarea poluării

Nu este cazul.

4.9.Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Se vor amenaja spații verzi pe terenul proprietate privată. Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate .

4.10. Profiluri transversale specifice

În incintă se vor realiza alei pietonale /carosabile.

4.11. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Pământul rezultat în urma săpăturilor va fi utilizat pentru sistematizarea verticală, iar surplusul va fi evacuat și depozitat în locuri special amenajate.

Accesul auto și pietonal în incinta proprietatii se realizeaza din Șoseaua de Centură.

Pentru utilizarea terenului se vor sistematiza trotuarele pietonale cu o inclinație care permite accesul spre intrările principale în construcție cât și spre terenul amenajat din incinta imobilului.

Scurgerea apelor de pe teren se va face în sensul normal, din spatele parcelei înspre strada. Acestea vor avea o pantă de minim 1% pentru înlăturarea apelor de lângă imobil și de pe terenul amenajat.

Pământul rezultat din săpături va fi folosit ca umplutură până la cota terenului sistematizat.

4.12. Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare al terenului)

ALINIAREA CONSTRUCȚIILOR

Obiectivele propuse se vor amplasa în perimetrul construibil propus conform planșei

2 – Reglementări urbanistice – Situația propusă

- la nord față de proprietate privată – Tanase Vasile, Tanase Livia, retragere – 3 m;
- la sud față de proprietate privată – CRIOS, retragere – 9,14 m;
- la est față de proprietate privată – Bumbu Ion Gruia, retragere – 85 m;

la vest față de domeniul public – Statul Roman - Șoseaua de Centură, retragere – 23,55 m.

ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

- **Funcțiunea propusă: Hală de producție**
- Hmax hala mare 11.40m, Hstreasina hala mare 9.80m
- Hmax depozit 5.90m, Hstreasina depozit 4.50m

Funcțiunea propusă: clădire birouri

- Regimul de înălțime: P+Ep
- Hmax = 7m

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

P.O.T. existent = $Ac / St \times 100 = 0,00 \text{ mp} / 5423 \text{ mp} \times 100 = 0,00 \%$

P.O.T. propus = $Ac / St \times 100 = 1071 \text{ mp} / 5423 \text{ mp} \times 100 = 17.95\%$

COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI

C.U.T. existent = $Ad / St = 0,00 \text{ mp} / 5423 \text{ mp} = 0,00$

C.U.T. propus = $Ad / St = 1071 \text{ mp} / 5423 \text{ mp} = 0.19$

4.13. Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri).

În prezent zona dispune de următoarele utilități:

Alimentarea cu energie electrică

Construcția propusă se va brânșa la rețeaua de alimentare cu energie electrică existentă în zonă.

Alimentare cu apa rece

Construcția propusă se va brânșa la rețeaua de alimentare cu apă existentă în zonă.

Alimentarea cu căldură

Încălzirea locuinței se va realiza prin intermediul centralei termice care va funcționa cu combustibil gaz.

Canalizare/ ape uzate menajere

Construcția propusă se va brânșa la rețeaua de canalizare existentă în zonă.

4.18. BILANȚ TERITORIAL

Bilanț Teritorial Existent/Propus:

Bilanț teritorial	Existent mp	%	Popus mp	%
Suprafață teren sudiat	5423		-	
Suprafață construită	-	-	1071.2	19.75
Circulații pieonale/auto/parcare/platformă betonată	-	-	2359	43.5
Spații verzi	-	-	1993	36.75
TOTAL	5423	100	5423	100

5. Concluzii

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

Realizarea noilor construcții va continua tendința firească de dezvoltare a zonei și va contribui pozitiv la creșterea calitativă a aspectului arhitectural urbanistic.

Soluția propusă nu afectează în niciun 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.

Se respectă prevederile Codului Civil privind vizibilitatea la percelele învecinate și scurgerea apelor pluviale se realizează în incinta proprie.

6. Anexe

- Tema program;

Întocmit:

ing. Gabriela Dumitrache

Șef proiect

arh.Marius Barbieri