



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth IIIit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.
tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PROIECT NR. 378/2022

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

**ELABORARE PUD PENTRU DOUA HALE PRODUCȚIE
ALBA IULIA, STR.AL.I.CUZA, 33D**

BENEFICIARI: DASGI TEAM SRL

PROIECTANT: SC ARHIMAR PROIECT S.R.L.

Data: DECEMBRIE 2022

Exemplar nr. 1



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth III, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.
tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

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

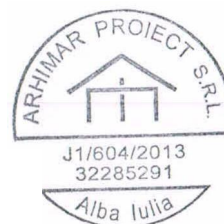
B PIESE DESENATE

- 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

Se anexeaza :

- CERTIFICAT URBANISM
- DOCUMENTATIE TOPOGRAFICA
- EXTRAS CF.

INTOCMIT
arh. MIREA IULIAN





MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

- Denumire proiect: **ELABORARE PUD PENTRU DOUA HALE PRODUCȚIE**
- Adresa obiectiv: **ALBA IULIA, STR.AL.I.CUZA, 33D**
- Proiect numar: **338/2022**
- Beneficiar: **DASGI TEAM SRL**
- Proiectant: **SC ARHIMAR PROIECT S.R.L.**
- Data elaborarii: **NOIEMBRIE 2022**

1.2 OBIECTUL LUCRARIII

Prin tema de proiectare intocmita de catre beneficiar, se doreste:

Construirea a doua hale de productie, spatii birouri, realizarea imprejurii terenului, studierea aleilor, parcuri, aliniamentelor laterale, fata si spate si a POT si CUT.

Terenul pe care se doreste construirea locuintei propuse se afla in proprietatea **DASGI TEAM SRL. C.F. nr. 116437, nr. cadastral 116437, S parcela = 2501 mp**, si se afla in intravilanul Mun. Alba Iulia, str. Alexandru Ioan Cuza, Nr. 33D.

NECESITATEA SI OPORTUNITATEA INVESTITIEI

Oprtunitatea întocmirii acestui Plan Urbanistic de Detaliu a fost determinată de intenția beneficiarului de a construi a doua hale de productie, spatii pentru birouri pe terenul aflat în discuție și prin urmare, de necesitatea studierii și reglementării posibilităților de amplasare ale acesteia în teren. Regimul de înălțime propus este P + Ep, iar suprafața construită propusa este de 797.50 mp. reprezentand un procent de ocupare a terenului de 31.90%.

Se vor studia accese, circulatii in incinta, parcuri, aliniamente laterale, etc

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

2. INCADRARE IN ZONA:

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE:

Mun. Alba Iulia, str. Alexandru Ioan Cuza, Nr.8.

Conform datelor preluate din PUG si CU, suprafata de teren 2501 mp se afla in intravilan in **UTR – MI- Zona mixta situata in zona industrială- servicii / activitati de productie**

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

Conform datelor preluate din documentatia topografica suprafata de teren (2501 mp) are situare in zona de nord-estica a mun. Alba Iulia cu acces din str. Alexandru Ioan Cuza care are un profil de 21.35 m

Terenul studiat are categoria de folosinta : arabil

Rețele in zona:

- Energie electrica
- Retea apa potabila



- Retea gaz metan
- Retea canalizare

2.2 CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII ELABORATE CONCOMITENT CU PUD

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

3. SITUATIA EXISTENTA

a) AMPLASAMENT:

INTRAVILAN, ALBA IULIA, STR. Alexandru Ioan Cuza, NR.33D, Jud. ALBA

3.1 ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATIE:

Accesul se face din str. Alexandru Ioan Cuza cu un profil stradal de 21.35 m (2 trotuare de 2.5, respectiv 2.75 m, pistade biciclete de 2.5 m si carosabil de 13.20 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:

Terenul studiat este liber de constructii si are o forma dreptunghiulara,
S teren liber = 2501 mp (categorie de folosinta – arabil)

- limita proprietate nord-est (**SC CARESTA BAGS SRL**)
- limita proprietate sud-est (**Str. ALEXANDRU IOAN CUZA**)
- limita proprietate sud-vest (**AGROSEM INTERNATIONAL SRL**)
- limita proprietate nord-vest (**LINIA FERATA**)

3.3 SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUITE/LIBERE:

Suprafata libera = 2501 mp. Pe terenul studiat nu exista constructii existente.

3.4 CARACTERUL ZONEI, ASPECT ARHITECTURAL URBANISTIC:

Aspect destructurat – zona industriala in etapa de edificare.

3.5 DESTINATIA CLADIRILOR:

Zona mixta situata in zona industriala- servicii/activitati de productie
In zona = hale industriale/depozitare.

3.6 TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR CU PRECIZAREA SUPRAFETELOR OCUPATE:

In zona: Proprietate a persoanelor fizice si juridice.

Parcela studiată:

Terenul apartine **DASGI TEAM SRL., C.F. nr. 116437, nr. cadastral 116437, S parcela = 2501 mp** si se afla in intravilanul Mun. Alba Iulia, str. Alexandru Ioan Cuza, Nr. 33D.
Folosinta actuala a terenului: arabil.

3.7 CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDITIILE DE FUNDARE:

Din punctul de vedere geomorfologiei majore, municipiul ALBA IULIA si implicit amplasamentul cercetat se incadreaza in zona de terasa superioara, bine individualizata cu o dezvoltare larga pe malul drept al raului Mures ce se continua spre vest cu zona de racord cu



pantele reliefului colinar. Cu ocazia efectuării observațiilor directe pe teren se constată că acesta se prezintă în ușoară pantă fără denivelări fizico-geologice majore (forme sau urme de alunecare).

Presiunea convențională în grupa de bază pentru depozite deluviale constituite din (argila prafoasă cafenie plastic vartoasă este de $P_{conv} = 300\text{kPa}$.

Zona seismică conf. norm. P 100-92, este 'F' ($K_s=0,10; T_c=0,7\text{sec.}$)

Seismicitatea: Municipiul Alba Iulia se încadrează în zona seismică "F".

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

Nu s-au evidențiat în urma cercetărilor făcute la fața locului.

3.9 ADANCIMEA APEI SUBTERANE:

Principalul curs de apă din zona este râul Mureș care curge la est la vest de localitatea Alba Iulia drenând toate apele din regiune prin intermediul principalilor afluenți locali permanenți sau semipermanenți (torentiali).

Apă subterană sub formă de panză freatică captivă poate fi interceptată la adâncimi variabile de la cca 6.50 - 7.00 m în stratele detritice grosiere de bolovanis cu pietris și nisip, având o direcție generală de curgere de la vest spre est.

3.10 PARAMETRII SEISMICI:

Conform normativului P100/2005, privind zonarea teritoriului, perimetrul cercetat se înscrie d.p.d.v. al valorilor de vârf ale accelerației terenului cu valori $a_g = 0,10$ și $T_c = 0,7$ sec.

3.11 ANALIZA FRONTULUI CONSTRUIT:

Construcții industriale/depozitare.

3.12 ECHIPARE EXISTENTĂ:

Rețele în zona:

- Retea de energie electrică
- Retea apă potabilă
- Retea gaz metan
- Retea canalizare

4. REGLEMENTĂRI

4.1 OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA :

Pe terenul liber de construcții, beneficiarul dorește edificarea a două hale de producție și spații pentru birouri cu regim de înălțime P și realizarea împrejurii terenului. Obiectivul principal al prezentului PUD este reglementarea privind amplasarea noului imobil în teren față de limite laterale, limita spate și retragere strădă.

Halele de producție/depozitare vor avea:

- a. regim de înălțime: P+Ep
- c. structură metalică cu închideri panouri tip sandwich/perete cortina în zona

birouri

Împrejmuirea la strădă se va executa pe terenul propriu, cu stâlpii pe terenul propriu și cu scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu.



Gardul spre stradă va fi transparent, va avea $H_{\min} = 2.00$ m înălțime din care soclul opac de $h_{\max} = 0.60$ m și poate fi dublat de gard viu cu $h_{\max} = 2.50$ m;

4.2 FUNCȚIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR

CONFORM P.U.G. MUN. ALBA IULIA

- UTR pentru zona studiată – **MI- Zona mixta situata in zona industriala - servicii/ activitati de productie**
 - funcțiuni principale:
 - activitati productive de diferite profile (agro-industriale, industriale)
 - servicii pentru zona industriala, transporturi, depozitare comerciala, servicii comerciale legate de transporturi si depozitare
 - birouri profesionale, tehnice si manageriale
 - funcțiuni complementare compatibile zonei industriale - servicii/activitati de productie

Functional obiectivele propuse se incadreaza in prevederile PUG aprobat cu HCL 158/2014, mentionandu-se utilizările permise, respectiv:

- hale depozitare si spatii birouri curegim de inaltime P+2E
- POT max. Adm. = 40%

Amplasarea fata de aliniament:

- Halele de productie/depozitare si birourile se va amplasa retrase fata de aliniament (limita de proprietate strada) cu minim **10.00 m**.

Hale productie si birouri

- fata de limita de proprietate catre **nord-est (SC CARESTA BAGS SRL.)** constructiile sunt retrase cu **6.00 m**
- fata de limita de proprietate catre **nord-vest (Linia ferata)** constructiile sunt retrase cu 10.47 m
- fata de limita de proprietate catre sud-est (AGROSEM INTERNATIONAL SRL.) constructiile sunt retrase cu **6.00 m**.

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 studiată vor respecta normele in vigoare:

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

4.3 CAPACITATE, SUPRAFAȚA DESFAȘURATA

S construita C1 = 477.80 mp,
S desfasurata C1 = 612.80 mp

S construita C2 = 319.70 mp,
S desfasurata C2 = 319.70 mp



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.
tel. 0723673130; e-mail: mirea_julian@yahoo.com

S construita totala = 797.50 mp,
S desfasurata totala = 931.50 mp

POT max. adm. = 40 %

CUT max. adm = 1.6 mp.ADC/mp.teren

CUT max. adm. = 5 (volumetric) mc./mp. teren

H. max. streasina = 12.00 m fata de cota teren natural

Regim maxim adm. = P+2E

Regim inaltime propus. = P+Ep

POT propus = 31.90%;

CUT propus = 0.37 mp.ADC/mp.teren

S teren	= 2501.00 mp	
S construita totala (C1+C2)	= 797.50 mp,	- 31.89%
S desfasurata totala	= 931.50 mp,	
S platforme in incinta	= 1202.00 mp	- 48.06%
S zone verzi	= 501.50 mp	- 20.05%

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 stilul zonei, neintrand in contradictie cu caracterul acesteia, prin respectarea urmatoarelor principii :

- limbajul arhitectural va fi contemporan, cu cromatica deschisa si accente in culori nesaturate.
- toate cladirile vor fi prevazute cu acoperis din materiale durabile; se interzice folosirea asbocimentului si a tablei stralucitoare pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.
- se vor utiliza finisaje de calitate
- constructiile anexe vizibile din spatiul public vor fi tratate arhitectural in aceiasi maniera precum constructiile principale si se vor integra compozitional in ansamblu.

Accesul:

Accesul la locuinta se va face din strada Alexandru Ioan Cuza, atat pietonal cat si auto prin intermediul platformelor si aleilor propuse conf. Plansa nr.2 Reglementari.

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

Constructia noua se va integra in caracterul general al zonei. Constructiile invecinate avand un aspect clasic din punct de vedere arhitectural, se urmareste crearea unui imobil de calitate superioara, caracterizat de folosirea unui limbaj arhitectural cu finisaje de calitate si exprimarea functiunilor interioare in aspectul exterior. Constructiile anexe vizibile din spatiul public vor fi tratate arhitectural in aceiasi maniera precum constructiile principale si se vor integra compozitional in ansamblu. Se interzice folosirea asbocimentului si a tablei stralucitoare pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor, finisajelor in culori saturate, nearmonizate cu cele ale cladirilor invecinate.



4.6 PRINCIPII DE INTERVENȚIE ASUPRA CLADIRILOR EXISTENTE

Nu este cazul aplicării unor principii deoarece pe amplasamentul studiat nu există construcții existente.

4.7 MODALITĂȚI DE ORGANIZARE ȘI REZOLVARE A CIRCULAȚIEI CAROSABILE ȘI PIETONALE

Accesul pietonal și cel carosabil se va asigura separat direct din strada Alexandru Ioan Cuza. Stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei în afara circulațiilor publice.

Suprafața platformelor, aleilor auto și pietonale este de 1202.00 mp conf. Plansa nr. 2 Reglementări .

În incintă se vor organiza 7 parcuri autoturisme.

4.8 PRINCIPII ȘI MODALITĂȚI DE INTEGRARE ȘI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL ȘI DE ADAPTARE A SOLUȚIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI

Nu este cazul, terenul studiat se află într-o zonă de platou și este relativ plat.

Amenajarea incintei va folosi caracteristicile terenului prin crearea unor alei de acces.

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

Nu este cazul, terenul studiat nu se află în zona protejată.

4.10 SOLUȚII PENTRU REABILITARE ECOLOGICĂ ȘI DIMENSIONAREA POLUĂRII

Activitățile propuse să se desfășoare pe parcelă, nu sunt producătoare de substanțe poluante. Deșeurile menajere se vor depozita pe o platformă special amenajată conform normelor în vigoare și se vor îndepărta periodic, în baza unui contract de servicii de salubritate cu o firmă abilitată în domeniu.

Suprafața spațiilor verzi va fi de 501.50 mp din totalul terenului de 2501.00 mp.

Pe terenurile în pantă se recomandă plantarea limitelor de proprietate cu specii locale de arbori sau de pomi fructiferi care prin forma rădăcinilor favorizează stabilizarea versanților.

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fatadă;

Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă și de grădina cultivată vor fi înierbate și plantate cu un arbori sau pomi fructifer la fiecare 50 mp.

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 501.50 mp din totalul terenului de 2501.00 mp.

Pe terenurile în pantă se recomandă plantarea limitelor de proprietate cu specii locale de arbori sau de pomi fructiferi care prin forma rădăcinilor favorizează stabilizarea versanților.

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca spații verzi ornamentale - de fatadă;



Spatiile neconstruite si neocupate de accese, trotuare de garda si de gradina cultivata vor fi inierbate si plantate cu un arbore sau pom fructifer la fiecare 50 mp.

4.13 PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Se pastreaza profilul stradal al strazii Alexandru Ioan Cuza, prezentat in partea desenata de 21.35 – 23.60 m (variabil).

4.14 LUCRARI NECESARE DE SISTEMATIZARE VERTICALA

- SISTEMATIZARE:

- Cota ± 0.00 a halelor va fi situata la $+0.05$ m fata de CTS-ul propus in zona de intrare (platforme in incinta).
- Se va proceda la o sistematizare locala pentru amenajarea platformei partiale.
- Apele pluviale se vor scurge printr-o rigola deschisa pe spatiu verde.

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

Halele de productie si birourile vor fi construite vor regimul de inaltime propus **P+E** si **H max. 12.00 m** de la cota terenului sistematizat.

- ALINIAREA CONSTRUCȚIILOR :

Amplasarea fata de aliniament:

- Halele de productie si birourile se vor amplasa retrase fata de aliniament (limita de proprietate strada) cu **10.00 m**.

Amplasarea fata de limitele de proptietate

- **Hale de productie si spatii birouri**
 - fata de limita de proprietate catre **nord-est** (SC CARESTA BAGS SRL.) constructiile sunt retrase cu minim 6.00 m
 - fata de limita de proprietate catre **nord-vest** (Linia ferata) constructiile sunt retrase cu 10.40 m (zona de protectie a stalpului eléctrica)
 - fata de limita de proprietate catre sud-est (AGROSEM S.R.L.) constructiile sunt retrase cu **6.00 m**.

4.16 COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENURILOR

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. existent = **0.00**

CUT max. adm = 1.6 mp.ADC/mp.teren

CUT max. adm. = 5 (volumetric) mc./mp. teren

CUT propus = 0.37 mp.ADC/mp.teren

4.17 ASIGURAREA UTILITATILOR(SURSE, REȚELE, RACORDURI)

Constructia va functiona cu urmatoarele utilitati:



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.
tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

Retele in zona:

- Retea de energie electrica
- Retea apa potabila
- Retea gaz metan
- Retea de canalizare

4.18 BILANȚ TERITORIAL

nr. crt.	DENUMIREA SUPRAFETELOR	UM (mp)	%
1	Total suprafata studiata din care:	2501.00	100
2	Suprafata construita propusa	797.50	31.89%
3	Suprafata desfasurata propusa	931.50	-
4	Suprafata alei si platforme in incinta	1202.00	48.06%
5	Zona verde	501.50	20.05%
6	P.O.T. prop.	-	31.90
7	C.U.T prop.	-	0.37
8	P.O.T. max. adm.	-	40
9	C.U.T. max. adm.	-	1.6

5. CONCLUZII

Obiectivele propuse spre realizare sunt: Construirea a doua hale de productie, a unor spatii pentru birouri cu regim de inaltime P+E pentru C1 si P pentru hala C2, realizarea imprejurii terenului, studierea aleilor, parcuri, aliniamentelor laterale, fata si spate si a POT si CUT.

Terenul pe care se doreste construirea locuintei propuse se afla in proprietatea DASGI TEAM SRL., C.F. nr. 116437, nr. cadastral 116437, S parcela = 2501 mp, si se afla in intravilanul Mun. Alba Iulia, str. Alexandru Ioan Cuza, Nr. 33D.

- Constructia nou propusa va fi realizata pe o structura alcatuita din fundatii izolate, legate intre ele prin grinzi de fundare, structura metalica si inchideri panouri tip sandwich / perete cortina in zona de birouri.

- Respecta prevederile Cod Civil privind vizibilitatea la parcelele invecinate si pluvialele in incinta
- Nu constituie factor poluant.

Intocmit:
ARH. IULIAN MIREA





ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth III, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.
tel. 0723673130; e-mail: mirea_julian@yahoo.com

Tema de proiectare

Beneficiar: DASGI TEAM SRL

Se dorește construirea a două hale de producție, a unor spații pentru birouri cu regim de înălțime P+E și realizarea împrejmurii, studiarea aleilor, parcuri, aliniamentelor laterale, fața și spatele și a POT și CUT.

Construcția nouă propusă va fi realizată pe o structură alcătuită din fundații izolate, legate între ele prin grinzi de fundare, structura metalică și închideri panouri tip sandwich / perete cortina în zona de birouri.

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

Intocmit:
ARHIMAR PROIECT SRL

/

