



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
cont RO32 RZBR 0000 0600 1609 9295, agentia Apulum Alba Iulia;
tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

Pr. Nr. 356/2022

PROIECT NR. 356/2022

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

EXTINDERE SPATIU COMERCIAL PARTER – ALIMENTATIE PUBLICA

Loc. ALBA IULIA, Str. SEPTIMIUS SEVERUS, Nr. 25, Jud. ALBA

BENEFICIAR: SC CERES SERVICES SRL

PROIECTANT: ARHIMAR PROIECT SRL

Data: NOIEMBRIE 2022

Exemplar nr. 1



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
cont RO32 RZBR 0000 0600 1609 9295, agentia Apulum Alba Iulia;
tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

Pr. Nr. 356/2022

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

A PIESE SCRISE

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

B PIESE DESENATE

- 0 PLAN DE INCADRARE IN LOCALITATE
- 1 PLAN DE SITUATIE EXISTENT
- 2 PLANSA REGLEMENTARI
- 3 ECHIPARE EDILITARA
- 4 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR
- 5 ANALIZA FOTO. PROPUNERE

Se anexeaza :

- CERTIFICAT URBANISM
- DOCUMENTATIE TOPOGRAFICA
- EXTRAS CF.

INTOCMIT
arh. MIREA IULIAN



MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

a) DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

- **Denumire proiect:** EXTINDERE SPATIU COMERCIAL PARTER – ALIMENTATIE PUBLICA
- **Adresa obiectiv:** Alba Iulia, Str.Septimius Severus, nr. 25
- **Proiect numar:** 356/2022
- **Beneficiar:** SC CERES SERVICES SRL
- **Proiectant:** ARHIMAR PROIECT SRL
- **Data elaborarii:** NOIEMBRIE 2022

b) OBIECTUL STUDIULUI P.U.D.

Prin tema de proiectare intocmita de catre beneficiar, se doreste reglementarea prin documentatie PUD a modificarilor privind volumetria si fatada imobilului, ca urmare a extinderii parterului cladirii – functiune actuala restaurant. Extinderea propusa va fi tip “bowindow” si se va realiza , atat peretii cat si partea superioara, din elemente tripane sticla tip termopan pe structura metalica (Al). Peretii de sticla vor fi realizati in tipologia unei structuri glisante – cu posibilitatea deschiderii acestora in sezonul cald.

Terenul studiat are suprafata de 384.00 mp si este proprietatea privata a firmei SC CERES SERVICES SRL in vederea extinderii spatiului comercial de la parter - alimentatie publica.

(CF NR. 116397, 115401 nr. cad. 116397,115401 S= 384 mp)

NECESITATEA SI OPORTUNITATEA INVESTITIEI

- Acest studiu urbanistic analizeaza posibilitatea dezvoltarii functiunii prezente, prin extinderea salii de restaurant cu o zona tip « bowindow», in suprafata de 15.46 mp. Zona servire masa tip separeu, vitrata catre exterior, cu posibilitatea deschiderii peretilor pe perioada anotimpului cald.
 - Intr-un proces de finalizare a restaurantului si de realizarea a unei imagini deschise catre spatiul public, toti peretii restaurantului, care au corespondenta cu spatiul public – adica atat sala existenta cat si extinderea propusa, vor fi transparenti cu posibilitatea deschiderii pe perioada anotimpului cald.
- P.U.D.-ul va elabora un regulament urbanistic care va fi respectat la elaborarea DTAC.

2. INCADRARE IN ZONA:

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE:

Alba Iulia, Str.Septimius Severus, nr. 25

Conform datelor preluate din CF si CU, suprafata de terenului intravilan studiat este de: 384.00 mp.

UTR = zona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual situata in afara zonei protejate.



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
cont RO32 RZBR 0000 0600 1609 9295, agentia Apulum Alba Iulia;
tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

Pr. Nr. 356/2022

cu functiune dominanta:

Restaurante, cofertarii, cafenele, comert cu amanuntul

functiuni complementare admise prin PUG pt. zona echipamente publice dispersate:

- sedii ale unor companii sau firme
- Servicii sociale, colective si personale

Conform planului de incadrare in zona se evidentiaza pozitia amplasamentului in intravilanul localitatii Alba Iulia, str. Septimius Severusi, nr. 25, jud. Alba, avand ca proprietar SC CERES SERVICES SRL, identificat prin

**CF NR. 116397 nr. cad. 116397, cu suprafata 84 mp, 115401 ,nr cad.115401 cu suprafata 300 mp,
S Total = 384 mp**

Conform datelor preluate din documentatia topografica suprafata de teren intravilan (384 mp) are situare in zona centrala a localitatii cu acces din str. Sptimius Severus pe latura nord estica si sud estica..

Categoria de folosinta: arabil si curti constructii

Rețele existente in zona:

- apa (rețeaua de apa a localitatii)
- curent (rețeaua aeriana de curent de joasa tensiune)
- gaz (rețea gaz)
- canalizare (rețea de canalizare a orasului)

3. SITUATIA EXISTENTA

Regim juridic

Tipul de proprietate :

In zona : particulara a persoanelor fizice si juridice.

Imobilul este inclus In lIstele monumentelor istorice sau in zona de protectie a acestora sIt arheologic de categoria A, avand cod LMI AB-I-m-A- 00001.02, cod RAN 10 26.01.02”

Parcela studiata: Terenul pe care se doreste extinderea spatiului comercial se afla in intravilanul municipiului Alba Iulia si este proprietatea privata a firmei a SC CERES SERVICES SRL

Imobilul este identificat prin:

Folosinta actuala: arabil (84 mp) in CF nr 116397 PE CARE SE PROPUNE EXTINDEREA,

curti constructii (300 mp) pt CF nr 115401 - foaia colectiva,

- CF 115401-C1-U13= apartament Spatiu alimentatie publica I, situat la demisol cu S utila totala = 126.50 mp; cote parti teren /apartament = 32.30/300
- CF 115401-CI-U14= apartament Spatiu alimentatie publica II, situat la parter cu S utila 105,1 mp, cote parti teren/apartament = 26.78/300



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
cont RO32 RZBR 0000 0600 1609 9295, agentia Apulum Alba Iulia;
tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

Pr. Nr. 356/2022

- CF 115401-C1-U15= apartament Spatiu alimentatie publica III, situat la parter cu S
utila 103,3 mp, cote parti teren/apartament = 26.32/300

Are folosinta actuala – arabil si curti constructii

Destinatia stabilita prin documentatiile de urbanism, conform PUG aprobat, UTR = zona mixta
cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual situata in afara zonei protejate.

b- Regim economic

Are folosinta actuala – arabil, curti constructii

Destinatia stabilita prin documentatiile de urbanism, conform PUG aprobat, zona mixta cu
regim de construire continuu, discontinuu sau punctual situata in afara zonei protejate.

POT maxim 70%.

c- Regim tehnic – caracteristicile arhitectural urbanistice si tehnico-edilitare ale zonei studiate si ale parcelei care a generat PUD

Amplasament:

Alba Iulia, Str.Septimius Severus, nr. 25

Caracterul zonei, aspect arhitectural urbanistic:

Zona cu echipamente publice dispersate.

Cladiri in stare buna (constructie noua finalizata si receptionata in ultimii 3 ani) .

Aspect relativ destructurat al zonei marcata de delimitari vizuala intre zona veche de locuinte
colective P+3 si zona de locuinte individuale.

Destinatia cladirilor :

In zona = locuinte individuale si locuinte colective dotari de cartier.

Regim inaltime

- inaltimea in zona studziata: P+3 E

Analiza frontului construit :

Frontul la strada Septimius Severus, din intersectia cu aleea catre Calea Motilor – intersectie
marcata de cladirea studziata – catre Nord/Nord Vest este destructurat constituit din gradini
pozitionate in spatele loturilor cu front la Calea Motilor. In contract, frontal opus este puternic
marcat de locuintele colective realizate inainte de 1980, ca o interventie ulterioara in tipologia
zonei. Se remarca tendinta de a mobiliza frontul slab prin parcelarea gradinilor generoase si
realizarea de noi investitii care vor continua tendinta de constituire a frontului inexistent.

Accesul principal

Se face din str. Septimius Severus. cu un profil stradal de 10.50 m.

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

Suprafata ocupata, limite si vecinatati:

Amplasamentul studiat nu este liber de constructii si are o forma neregulata rezultand in urma
apartamentarii blocului cu spatii comerciale la parter si a terenului aferent.

- limita nord-est = str Septimus Severus



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
cont RO32 RZBR 0000 0600 1609 9295, agentia Apulum Alba Iulia;
tel. 0723673130; e-mail mireia_iulian@yahoo.com;

Pr. Nr. 356/2022

- limita nord-vest = proprietate privata SC ANET CONSTRUCT SRL
- limita sud-vest = CF 116396; 116020 proprietati private in coproprietate - locatari imobil
- limita sud est = alee din str Septimus Severus catre Calea Motilor – sens unic

Suprafete de teren construite/libere:

Pe terenul studiat, format din:

CF nr 116397 = arabil: 84 mp - proprietate Ceres Services SRL,
CF nr 115401 = curti constructii: 300 mp. - foaia colectiva,
CF 115401-C1-U13= apartament Spatiu alimentatie publica I, situat la demisol cu S utila totala = 126.50 mp; cote parti teren /apartament = 32.30/300, proprietate Ceres Services SRL,
CF 115401-CI-U14= apartament Spatiu alimentatie publica II, situat la parter cu S utila 105,10 mp, cote parti teren/apartament = 26.78/300, proprietate Ceres Services SRL,
CF 115401-C1-U15= apartament Spatiu alimentatie publica III, situat la parter cu S utila 103,3 mp, cote parti teren/apartament = 26.32/300, proprietate Ceres Services SRL,

Suprafata totala spatiu alimentatie publica =

- 84 mp teren liber de constructii (arabil)
- $126.50 + 105.10 + 103.30$ mp = 134.90 mp spatiu alimentatie publica la demisol si parter bloc P + 3

Caracteristici geotehnice:

Din punct de vedere geologic municipiul Alba Iulia si perimetrul cercetat se inscrie in partea sud-vestica a Bazinului Transilvaniei.

Amplasamentul prezintă o suprafață plană, fără denivelări importante, înregistrându-se totuși o ușoară înclinare spre est, stabil și rezistent la fenomene de degradare prin alunecare sau eroziune

Conform STAS 6054/77 adancimea de inghet in zona cercetata este de 0,80 -0.90 m de la nivelul terenului natural sau sistematizat.

Avand in vedere stratificatia generala a terenului, de proprietatile fizico-mecanice ale strarurilor, de regimul de inaltime al constructiei si de prevederile STAS 3300/2-85, Normativ NP 112-04, recomandarile in ceea ce privesc conditiile de fundare sunt:

- adancimea de fundare minima: 1.00-1.10m care asigura adancimea minima de inghet conform STAS 6054/77 si o incastrare minima de 0.10-0.20m in terenul de fundare recomandat.
- presiunea conventionala ce se va lua in calcul: $P_{conv.}=280$ kPa conform STAS 3300/2-85 pentru $B = 1.00$ m si $D_f=2.00$ m.

Accidente de teren:

Nu s-au evidentiat in urma cercetarilor facute la fata locului.

Adancimea apei subterane:

In zona adancimea panzei freatice evidentiate in forajele efectuate pe amplasamente limitrofe = 2.00 - 2.50 m.

Parametrii seismici:

Conform prevederilor Codului P100-1/2006 privind zonarea teritoriului, teritoriul administrativ al Municipiului Alba Iulia se incadreaza in zona seismica "F" cu valori $ag = 0,08g$ si $T_c = 0.7$ sec



Analiza frontului construit:

Constructii cu specific zonei de echipamente publice dispersate.

Echipare existenta:

In zona exista:

- retea de curent joasa tensiune
- retea locala de apa si canalizare
- retea de gaz metan

4. REGLEMENTARI

- DESCRIEREA SOLUTIEI

Se propune modificarea formei cladirii = imobil locuinte ciolective cu spatiu alimentatie publica la parter prin extinderea acestui spatiu.

Extinderea propusa va fi tip "bowindow" si se va realiza , atat peretii cat si partea superioara, din elemente tripane sticla tip termopan pe structura metalica (Al). Peretii de sticla vor fi realizati in tipologia unei structuri glisante – cu posibilitatea deschiderii acestora in sezonul cald.

Extinderea propusa prezinta urmatoarele caracteristici:

- a. pozitionare in retragerea volumelor din intersectie – clot strada Septimius Severus cu Aleea sens unic catre Calea Motilor
- b. 7.52 m x 2.25 cu suprafata de S = 15.46 mp,
- c. regim de inaltime: P
- d. structura alcatuita din elemente metalice Al tip perete cortina si inchideri geam tripan. Inchidere la opartea superioara idéntica.

Conform reglementarilor in vigoare in acest spatiul cu functiunea de alimentatie publica este interzisa comercializarea bauturilor alcoolice.

Aerisirea si ventilatia se va face natural, iar iluminarea spatiilor va fi mixta.

Obiectivul va fi dotat cu utilitatile necesare programului.

- ACCESE:

Accesul principal in spatiul alimentatie publica se realizeaza din strada Str.Septimius Severus.

- SISTEMATIZARE:

VERTICALA:

- Cota ± 0.00 a extinderilor propuse va fi la cota +0.05 fata de cota terenului natural/sistematizat, si va prelua cota de interior a finisajului pardoselii spatiului cu functiune de alimentatie publica.

CIRCULATII carosabile/pietonale in incinta:

Obiectivul propus este/va fi deservit de :

- un trotuar de garda care dubleaza trotuarul public – trotuar cu latime variabila 1.10 – 1.30 cm.
 - o platforma parcare pentru clienti amenajata pe terenul invecinat (nord) identificat prin CF 113161, suprafata 521.00 mp, proprietate SC ANET CONSTRUCT SRL.
- Aici sunt alocate un numar de 8 parcare destinate restaurantului, reglementate juridic prin contract comodat pe perioada nedeterminata..



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
cont RO32 RZBR 0000 0600 1609 9295, agentia Apulum Alba Iulia;
tel. 0723673130; e-mail mireia_iulian@yahoo.com;

Pr. Nr. 356/2022

- FUNCTIUNI PROPUSE:

CONFORM P.U.G. ALBA IULIA

UTR pentru zona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual situata in afara zonei protejate.

functiuni principale: Restaurante, cofertarii, cafenele, comert cu amanuntul

- REGIM ALINIERE (pentru extinderea propusa):

Nord-Est – la fatada imobilului pe care il extinde.

Sud-Vest – la fatada imobilului pe care il extiende, zona de retragere colt, adancime 2.25 m, pana la coltul fatadei laterale la aleea catre Calea Motilor.

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

- REGIM INALTIME

Pentru extinderea propusa regimul de inaltime va fi: P(parter)

Regimul maxim admisibil P+3.

- ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

Constructia este echipata/functioneaza cu urmatoarele utilitati:

1. Energie electrica de la reseaua de energie electrica a localitatii.
2. Apa de la reseaua de apa a localitatii.
3. Incalzire pe gaz
4. Canalizarea prin racord la reseaua de canalizare existenta.

- INDICI URBANISTICI

POT existent = 36.58%, CUT existent = 1.

POT propus = 38.50%, CUT propus = 1.78

POT max. adm. = 70%, CUT max. adm. = 2.0

- RESTRICTII FATA DE VECINI

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

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

- BILANT TERITORIAL :

Bilant teritorial existent:

A teren = 806 mp

Ac = 294.90 mp

Ad = 1560.14 mp

Adc = 1418,54 mp

H. streasina = 13.93 m

H. maxim = 16.45 m

Invelitoare din tabla cutata



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
cont RO32 RZBR 0000 0600 1609 9295, agentia Apulum Alba Iulia;
tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

Pr. Nr. 356/2022

P.O.T. = 36.58%

C.U.T. = 1.7

Bilant teritorial propus:

A extindere propusa = 15.46 mp

Ac = 294.90 + 15.46 = 310.36 mp

Ad = 1560.14 + 15.46 = 1575.60 mp

Adc = 1418,54 + 15.46 = 1434.00 mp

H. streasina = 13.93 m

H. maxim = 16.45 m

P.O.T. = 38.50%

C.U.T. = 1.78

5. CONCLUZII

Extinderea propusa va deservi activitatea spatiului alimentatie publica – braserie si restaurant, prin creerea unui spatiu deschis vara si inchis in anotimpul rece – spatiu de separeu tip « bowindow», in suprafata de 15.46 mp.

Extinderea propusa, prin modul de realizare cu inchideri vitrate integral, si datorita specificului circulatiei:

- Un optureaza vizibilitatea auto
- Se va realiza pe teren proprietate particulara
- In zona circulatia pietonala este redusa
- sexe, grup sanitar pentru personal, zona pentru prespalare/ semipreparare, depozitare alimente ambalate, camera frigorifica, depozit bauturi, zona de depozitare si evacuare deseuri menajere, depozit vesela curata, spalator vesela murdara si sala de mese.

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

Intocmit:
ARH. IULIAN MIREA



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
cont RO32 RZBR 0000 0600 1609 9295, agentia Apulum Alba Iulia;
tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

Pr. Nr. 356/2022

Tema de proiectare

Beneficiar: CERES SERVICES SRL prin SCHULLER HANS,

Se va intocmi documentatia urbanistica PUD pentru reglementarea modificarilor privind volumetria si fatada imobilului, ca urmare a extinderii parterului cladirii – functiune actuala restaurant. Extinderea propusa va fi tip “bowindow” si se va realiza , atat peretii cat si partea superioara, din elemente tripane sticla tip termopan pe structura metalica (Al). Peretii de sticla vor fi realizati in tipologia unei structuri glisante – cu posibilitatea deschiderii acestora in sezonul cald.

De asemenea se vor studia circulatii auto si pietonale in incinta.

Intocmit:
SC ARHIMAR PROIECT SRL