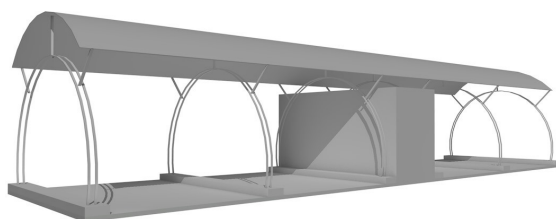


PROIECT NR. 21 / 2020
PUD
CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO
loc. Alba Iulia, str. Livezii, nr.35R, jud.Alba



UNIVERSAL CONSTRUCT MARKET SA

PROIECTANT GENERAL:
SC BP FREUND SRL
Alba Iulia, str. Gardeniei, nr.12.1, jud.Alba

Colectiv de elaborare:

arh. Zsolt Freund-Fleschin	sef proiect
arh. Zsolt Freund-Fleschin	urbanism
arh. Daniel Nicolae Chira	
ing. Radu Enache	retele edilitare

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

1. Foaie de capat

2. Borderou PUD

3. Memoriu justificativ

4. Anexe:

- Certificat de urbanism
- Extras CF
- Documentul de planificare a procesului de informare si consultare a publicului;
- Raportul informarii si consultarii publicului;

B. PIESE DESENATE

1. Plan incadrare in zona	scara 1/2000	pl. 0
2. Situatia existenta	scara 1/500	pl. 1
3. Reglementari urbanistice	scara 1/500	pl. 2
6. Reglementari edilitare	scara 1/500	pl. 3
7. Proprietatea asupra terenurilor	scara 1/500	pl. 4

Intocmit,
arh.Zsolt FREUND-FLESCHIN

PR. NR. 21 / 2020

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. Introducere

a. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii :

CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO

loc. Alba Iulia, str. Livezii, nr.35R, jud.Alba

Beneficiar:

UNIVERSAL CONSTRUCT MARKET SA

Sibiu, str. Autogarii, nr.3, jud.Sibiu

Proiectantul general:

S.C. BP FREUND S.R.L.

Alba Iulia, str. Gardeniei, nr. 12.1

Data elaborarii documentatiei: decembrie 2020

b. Obiectul lucrarii

Solicitari ale temei program:

1. Denumirea lucrarii:

CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO

2. Obiectul lucrarii:

Prin prezenta documentatie se urmareste realizarea unei analize urbanistice in vederea construirii unei spalatorii auto, in conformitate cu tema de proiectare stabilita impreuna cu beneficiarul, pe suprafata de teren din str. Livezii.

Se va realiza o amenajare a terenului d.p.d.v. urbanistic, tinand cont de conditiile cadrului natural existent astfel:

-Se propune realizarea unei platforme pentru circulatia autovehiculelor si parcaje.

-Se propune amenajarea unei zonei vezi de protectie cu rol ambiental si peisager spre str. Livezii.

-Se propune construirea spalatoriei

3. Amplasament: Terenul se afla in intavilanul Municipiului Alba Iulia, str. Livezii, nr.35R, jud.Alba. Suprafata terenului este de 3496 mp si are ca vecini:

-la sud-vest- domeniul privat particular (92633) AGRO TRANSPORT -

Moldan Petru;

- la nord-vest - domeniul public : str. Livezii;

- la sud-est – domeniul privat particular (IE 88367) Rotaru Razvan;
- la nord-est – domeniul privat particular (Nr.top 5022/1/2/2/1/1/1/1/1) UNIVERSAL CONSTRUCT MARKET SA, Muresan Angela, Bimbea Felicia Maria

c. Surse documentare

- Studiu geotehnic;
- Ridicarea topografica a terenului studiat;

2. Incadrarea in zona:

2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate:

Reglementarile asupra terenului studiat sunt date in PUG Alba Iulia aprobat cu HCL 158/2014:terenul face parte din zona ZMA4. Zona a fost detaliata in 2008 prin PUZ, aprobat cu HCL 402/2018, ;ZMA 4-subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime maxime de P+4 niveluri.

Funcțiunea propusa de spalatorie auto.

Ridicarea topografica aferenta terenului studiat prezinta conditii favorabile pentru investitia propusa, terenul fiind relativ plat.

Accesul la terenul studiat se realizeaza din str. Livezii. Regimul de aliniere a constructiilor propuse se va stabili prin PUD (conform planului de situatie- retragere de 5,00m de la str. Livezii). Regimul de inaltime, precum si P.O.T. si C.U.T. se vor mentine in limitele indicilor stabiliti in Certificatul de urbanism. Utilitati existente in zona: retea de alimentare cu energie electrica si apa.

2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu P.U.D.

S-a elaborat concomitent cu P.U.D. studiul geo aferent terenului studiat, care prevede conditii de teren favorabile investitiei propuse prin conditii de fundare obisnuite.

3. Situatia existenta:

Accesibilitatea la caile de comunicatie:

Terenul studiat are acces direct din str. Livezii pe latura de nord-vest.

Suprafata ocupata, limite si vecinatati:

Terenul are o suprafata totala de 3496.0 mp.

Terenul se invecineaza cu:

- la sud-vest– domeniul privat particular (92633) AGRO TRANSPORT Moldan Petru ;
- la nord-vest – domeniul public : str. Livezii;
- la sud-est – domeniul privat particular (IE 88367) Rotaru Razvan;

- la nord-est – domeniul privat particular (Nr.top 5022/1/2/2/1/1/1/1/1)
UNIVERSAL CONSTRUCT MARKET SA, Muresan Angela, Bimbea Felicia Maria

Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere:

Pe terenul studiat exista o constructie cu functiunea de spatiu comercial (magazin/depozit de materiale constructii) dar nu afecteaza amplasarea noii constructii de spalatorie.

Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic:

Terenul face parte din zona intravilanului Municipiului Alba Iulia, subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime maxime de P+4 niveluri.

Destinatia cladirilor:

Pe terenul studiat exista o constructie.

Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate:

Terenul studiat face parte din domeniul privat al persoanelor juridice.

Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare:

În urma interpretării și analizării lucrărilor geotehnice pe amplasamentul propus a fost identificată următoarea stratificație a terenului:

- în suprafață un strat superficial de sol vegetal argilos-nisipos, negru-cafeniu la cenusiu, tare, cu raspandire cvasi-generală si grosimi de cca.0,90m
- în adancime, pana la cca. 4,60m, apar aluviunile cu granulometrie mai fina a luncii, construita din: argile prafoase, argile nisipoase, prafuri nisipoase si nisipuri argiloase, cafenii-galbui la cenusii-verzui, plastic consistente.
- la partea inferioara a profilului apar aluviunile medii-grosiere ale albiei majore, constituite din pietrisuri cu nisip, bolovanis si liant argilos-prafos, cenusii, saturate, cu grad de indesare mediu/ridicat si care, la randul lor, repauzeaza direct pe roca de baza supra-consolidata (in zona, la adancimi de cca 8.00-10.00m).

Adancimea apei subterane:

Se prezinta la adancimi de la cca. 0,90-1,00m de la nivelul Tn actual

Parametrii seismici caracteristici zonei:

$a_g=0,10g$ si $T_c=0,7sec$ – conform P100/1-2013.

Analiza fondului construit existent (inaltime, structura, stare, etc.):

Cladirea de pe parcela studiata au regimul de inaltime P, structura formata din cadre, fiind usor degradate.

Echiparea existenta:

Utilitati existente in zona: retea de alimentare cu energie electrica si apa, canal, gaze naturale.

4. Reglementari:

Obiectivele noi solicitate prin tema-program:

Se solicita construirea unei cladiri cu regim de inaltime P care va avea functiunea de servicii pentru salaltorie auto.

Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor:

Cladirea propusa va avea functiunile de: servicii – spalatorie auto.

Cladirea va respecta prevederile continute in Regulamentul local de urbanism al PUZ si se retrage de la str. Livezii cu 5,00m. Inaltimea maxima a cladiri este de 5,00m si respecta inaltimea maxima admisa.

Accesul la amplasamentul se va face din str. Livezii printr-o raza minima de 4.0m pe latura de nord-vest a amplasamentului studiat.

Aspectul exterior va reflecta in totalitate importanta cladirii, iar materialele utilizate pentru finisaje vor fi de calitate superioara adecvate sitului si functiunii propuse(elemente metalice, etc)

Destinatia principala este cea de servicii.

Capacitatea, suprafata desfasurata:

Procentul maxim de ocupare a terenului este de 70%.

Procentul propus de ocupare a terenului (rezultat)este de 17,01%

Coeficientul maxim de utilizare a terenului este 3,5.

Coeficientul propus de utilizare (rezultat) a terenului este 0,17.

Ac=595,0mp; Ad=595,0 mp.

Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi (distante fata de constructiile existente, accese pietonale si auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor, etc.)

Constructia va respecta prevederile Codului Civil, asigurand accesul mijloacelor de interventie in caz de incendiu.

Pentru iesirea din incinta in STRADA LIVEZII se monteaza indicatorul - STOP.

Principii de interventie asupra constructiilor existente:

Nu este cazul.

Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale:

Platformele si parcajele din incinta studiata vor avea o suprafata de 2867mp.

Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei:

Terenul studiat fiind relativ plat, nu sunt probleme deosebite in ceea ce priveste sistematizarea acestuia. Se va propune amenajarea spatiilor verzi in incinta pe o suprafata de 33,23mp.

Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta:

Nu este cazul.

Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii (dupa caz):

Nu sunt suprafete supuse unor riscuri naturale, in acest sens nu sunt prevazute nici un fel de masuri de reabilitare a terenurilor.

Apele pluviale de pe acoperis si din rigole vor fi colectate si deversate pe spatiile verzi sau in sol impreuna cu cele de pe trotare. Apele rezultate din bai vor fi deversate intr-un bazin vidanjabil etans. Apele rezultate din spalatorie vor trece printr-un separator de grasimi , inainte dea fi deversate in bazinul vidanjabil etans. Se va prevedea si un sistem de recirculare a apei folosita in spalatorie.

Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului (dupa caz):

Nu este cazul.

Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi:

Spatiile verzi propuse vor fi plantate cu tufe si arbusti de talie joasa cu scopul crearii unor amenajari peisagere si stabilizarii terenului in panta.

Profiluri transversale caracteristice:

Se vor prezenta in parea desenata.

Lucrari necesare de sistematizare verticala:

Se vor prevedea rigole pentru scurgerea apelor pluviale.

Regimul de construire (aliniera si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare a terenurilor):

Cladirea propusa va mentine toate conditionarile urbanistice impuse prin PUG si PUZ aprobat pentru terenul studiat, fiind propus un regim de inaltime P.

Înălțimea maximă la coama a ansamblului va fi de 5.00 m.

Suprafața teren=3496 mp, $A_c=595,0$ mp, $A_d=595,0$ mp, rezultând un P.O.T. = 17,01% din cel maxim admis de 70%.

Suprafața de teren la care se raportează procentul de ocupare al terenului este de 3496 .0mp.

Coeficientul de utilizare a terenurilor: raportat la $S_{\text{teren}}=3496.0$ mp

C.U.T. Propus = 0,17 mpAdc/mp din 3,50 admis

Asigurarea utilitatilor (surse, rețele, racorduri):

Alimentare cu energie electrică:

- se va realiza alimentarea cu energie electrică de la rețeaua de medie tensiune prin intermediul unui post de transformare sau conform soluției de bransare dată de detinatorul rețelei electrice din zonă.

Alimentare cu apă:

- obiectivul va fi racordat la rețeaua de apă existentă în zonă .

Canalizare:

- obiectivul se va racorda la un bazin vidanjabil etans.

Gaze naturale:

nu este rețea în zonă.

Telecomunicații:

- nu este cazul.

Bilant teritorial, în limita amplasamentului studiat (existent și propus):

BILANT TERITORIAL		EXISTENT		PROPUS	
		m ²	%	m ²	%
	S_{teren}	3496,00	100,00	3496,00	100,0
	$S_{\text{construcții}}$	470,00	13,44	595,00	17,01
	$S_{\text{desfasurata constructii}}$	470,00		595,00	
	$S_{\text{alei - circulatii auto}}$	2992,77	85,60	2867,77	82,03
	$S_{\text{zona verde}}$	33,23	0,95	33,23	0,95
POT		13,44%		17,01%	
CUT		0,13		0,17	

5. Concluzii:

Consecintele realizarii obiectivelor propuse:

Vor beneficia de pe urma realizarii investitiei proprietarii, populatia din zona si localitatile invecinate.

Masuri ce decurg in continuarea P.U.D.-lui:

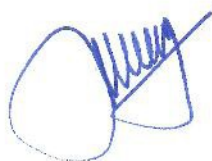
Beneficiarul va obtine autorizatia de construire conform prevederilor legale in vigoare.

Punctul de vedere al elaboratorului asupra solutiei:

Obiectivul propus prin PUD, va asigura cresterea locurilor de munca in domeniul serviciilor din localitate.

Sef proiect:

arh. ZSOLT FREUND-FLESCHIN



3. Raport de specialitate

UNIVERSAL CONSTRUCT MARKET SA PRIN DANILA VALENTIN solicita Consiliul Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei **P.U.D. – CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO, ALBA IULIA, STR. LIVEZII, NR. 35R**

Documentatia a fost intocmita de: SC BP FREUND SRL

OBIECTUL P.U.D.-ului: Scopul documentatiei de urbanism este de a defini din punct de vedere al reglementarilor urbanistice cadrul in care se va inscrie construirea unei spalatorii auto.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilanul localitatii Alba Iulia.

Natura proprietatii: privata a persoanelor juridice.

Imobilul nu este inclus in listele monumentelor istorice sau in zona de protectie a acestora.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: curti constructii, constructii industriale si edilitare - S= 3496 m²

UTR= conform PUZ aprobat, UTR = ZMA4= subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime maxime de P+4 niveluri.

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat.

Regimul de aliniere a terenului fata de strada – la strada Livezii.

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada – la 5.00m conform RLU si plansei de reglementari urbanistice aferente PUD.

Retragerile fata de proprietatile vecine - la 19.78m fata de limita Nord, 3.00m fata de limita Sud si 74.32m fata de limita posterioara, conf. plansei de reglementari urbanistice, Cod civil si pompieri.

Regim maxim de inaltime admis = P+4

Regim de inaltime propus = P

POT max. admis = 70%, CUT max.admis = 3.5

POT propus = 17.01%; CUT propus =0.17

Descrierea solutiei: Se propune construirea unei spalatorii auto, care va avea:

1. dimensiuni maxime de 21.00 m x 5.95 m

2. regim de inaltime: P;

4. solutia propusa nu afecteaza in vreun fel trasaturile specifice zonei din care face parte

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesele auto și pietonal în incintă se vor realiza din strada Livezii.

Echiparea tehnico-edilitara: Constructia se va bransa la toate utilitatile existente in zona.

*Punctul de vedere al serviciului de urbanism privind **Raportul informarii si consultarii publicului:** Documentatia care atesta parcurgerea etapei de informare si consultare a publicului intruneste conditiile de aprobare conform legislatiei in vigoare.*

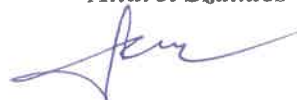
In sedinta Comisiei de organizare si dezvoltare urbanistica si in sedinta Comisiei tehnice de urbanism, ambele din data de 14.01.2021, s-a primit aviz favorabil, fara conditii.

Alba Iulia, 22.01.2021

p. Arhitect Sef,
Alexandru Romanitan



Intocmit,
Andrei Szakacs



RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI
PUD CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO

mun. Alba Iulia, str. Livezii, nr.35R, jud.Alba

Pr. nr. 21 / 2020

Beneficiar

SC UNVERSAL CONSTRUCT MARKET SA

mun. Sibiu, str.Autogarii, nr.3, jud. Alba

a) Tehnici si metode utilizate pentru a informa si consulta publicul:

1) Datele si locurile intalnirilor la care cetatenii au fost invitati sa dezbata propunerea:

- Au fost organizate intalniri, au avut loc convorbiri telefonice.

-Au fost transmise direct vecinilor directi notificari si declaratii pentru instiintare.

2) Continutul, datele de transmitere prin posta si numarul trimiterilor postale, inclusiv scrisori, invitatii la intalniri, buletine informative si alte publicatii:

-vecinii au fost instiintati prin notificarile inmanate personal de beneficiar, prezentandu-li-se planul de situatie propus cu reglementarile urbanistice si volumetria aferenta;

- nu au fost trimise informatii prin posta;

- este afisat panou informativ cu viitoarea investitie pe amplasament.

3) Localizarea rezidentilor, proprietarilor si partilor interesate care au primit notificari, buletine informative sau alte materiale scrise:

Au primit notificare urmatoarele persoane:

1.SC AGROTRANSPORT SA (Moldan Petru) - proprietarul terenului invecinat pe latura de Sud-Vest

2.RAZVAN ROTAR- proprietarul terenului invecinat pe latura de Sud-Est

3.UNIVERSAL CONSTRUCT MARKET SA, MURESAN ANGELA VIRGINIA si BIMBEA FELICIA MARIA - proprietarii terenului invecinat pe latura de Nord-Est

4) Numarul persoanelor care au participat la acest proces: 4(patru).

- Au fost trimise notificari vecinilor directi, la care s-a primit raspuns favorabil prin declaratie din partea SC AGROTRANSPORT SA (Moldan Petru) si d-lui RAZVAN ROTAR, in data de 05.11.2020, respectiv 27.11.2020.

b) Prezentarea succinta a problemelor, observatiilor si rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare si consultare:

Neavand o situatie clara si actualizata conform ridicarii topografice, beneficiarul a inmanat notificarile vecinilor pe care ii stia, d-na Bimbea Felicia Maria si Muresan Angela Virginia care nu sunt de acord cu reglementarea urbanistica, motivand in scris pe notificare opinia danselor. Analizand cele declarate consideram aceste opinii nefondate.

1) Modul in care solicitantul a rezolvat, intentioneaza sa rezolve sau se va ocupa de problemele, observatiile si rezervele exprimate de public:

- Spalatoria auto se va construi impreuna cu un bazin vidanjabil etans, separator de hidrocarburi si statia de recirculare a apei.

2) Probleme, observatii si rezerve pe care initiatorul planului de urbanism nu poate sau nu e dispus sa le rezolve, impreuna cu motivatia acestui lucru:

-Referitor la observatiile d-nei Bimbea Felicia Maria si Muresan Angela Virginia care nu sunt de acord cu realizarea spalatorie motivand ca in apropiere mai sunt si alte spalatorii auto, iar apele uzate de la acestea se varsa pe terenul acestora, este o incertitudine si nu reprezinta o problema urbanistica.

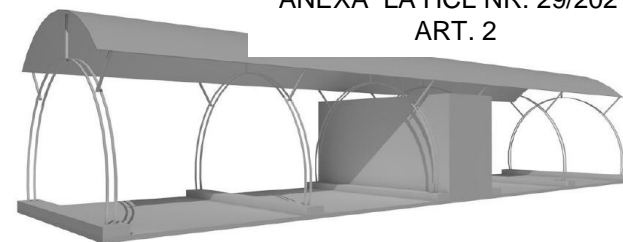
3) Alte informatii considerate necesare pentru a sustine preluarea sau nepreluarea propunerilor:

Funciunea propusa se incadreaza in prevederile PUG Alba Iulia in vigoare si PUZ 402/30.10.2018.

Intocmit:

arh. Freund **FREUND-FLESCHE**





C - ZONA CAI DE COMUNICATII RUTIERE

Subzona cailor de circulatie auto si pietonale

LEGENDA:

- Limita zonei studiate / Limita de proprietate
- Limita de proprietate
- Retragerie 5m
- Spalatorie auto propusa
- Construcții existente
- Cai de circulatie auto si pietonale
- Spatii verzi
- Acees auto
- Acees pietonal
- BVE Bazin vidanjabil etans
- SH Separator hidrocarburi
- SR Statie recirculare apa
- Gard beton
- Camin pluvial
- Stalp beton
- Canal
- Drum
- Scurgerea apelor pluviale
- Rigola

CF nr. 113252, nr. cad: 113252
S teren = 3496 mp
Sc Corp C1 = 470,00 mp
Sc Construcție propusă = 125 mp
Sd Construcție propusă = 125 mp
S construită totală = 595,00 mp
S desfășurată totală = 595,00 mp
COEFICIENTI URBANISTICI
POT existent = 13,44% CUT existent = 0,13
POT propus = 17,01% CUT propus = 0,17
POT max = 70% CUT max = 3,5
CATEGORIA DE IMPORTANȚĂ C-reducă
GRADUL DE REZISTENȚĂ LA FOC IV
ZONA SEISMICĂ Ag=0,10g Tc=0,7
ZONA CLIMATICĂ A

BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS	
	m ²	%	m ²	%
S teren	3496,00	100,00	3496,00	100,0
S construcții	470,00	13,44	595,00	17,01
S desfășurată construcții	470,00		595,00	
S alei - circulații auto	2992,77	85,60	2867,77	82,03
S zona verde	33,23	0,95	33,23	0,95
			17,01%	
			0,17	

Nr. P.d.	Coordonate pct. de contur		Lungimi laturi D(j+1)
	X [m]	Y [m]	
19	50997.480	39089.050	9.668
18	50998.701	39086.459	18.894
12	50971.791	39087.803	0.239
121	50971.653	39087.825	5.944
122	50969.002	39088.545	19.690
123	50960.219	39090.168	7.839
124	50956.722	39090.184	29.600
125	50943.518	39093.467	35.500
126	50927.683	39096.449	1.392
97	50927.196	39096.754	0.199
127	50927.379	39096.836	4.453
128	50931.353	39096.845	7.947
129	50938.432	39097.345	8.775
130	50946.249	39097.443	13.374
98	50958.163	39098.520	32.248
110	50972.899	39095.436	19.554
80	50981.712	39097.381	27.039
67	50993.744	39091.317	14.512
131	51000.622	39090.389	6.843
132	50994.459	39089.715	5.210
133	50988.844	39089.610	5.908

ALBA IULIA 29.01.2021

SC. BP FREUND S.R.L. Nr. ord. reg. com. J01/535/2017 C.U.I. 37534504 ALBA IULIA, str. Gradenel, nr. 12/1, jud. ALBA			Beneficiar:	Proiect Nr.
			UNIVERSAL CONSTRUCT MARKET SA	21 / 2020
			strada Autogarii, nr.3, loc. Siblu, jud. Siblu	
Specificație	Nume	Semnatura	Scara:	Titlu proiect:
			1:100	CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO
Șef proiect:	Arh. Zsolt Freund-Fleschin			strada LIVEZII, nr.3SR, Alba Iulia, jud. Alba
Proiectat:	Arh. Zsolt Freund-Fleschin		Data:	Titlu planșă
	Arh. Daniel Nicolae Chira		11/2020	REGLI
anat:	Arh. Daniel Nicolae Chira			

CONTRASEMNEAZA,

SECRETAR GENERAL

MARCEL JELER

PRESEDINTELE SEDINTEI,
CONSILIER
SANDU CORNEL STELIAN