

PUD

Construire cabină poartă, stație carburanți pentru autovehicole proprii și platformă betonată parcare

Șoseaua de Centură, nr.162, localitatea Alba Iulia, județ
Alba

TITULARUL ȘI BENEFICIARUL INVESTIȚIEI
SC TRANS PRIMA SRL ALBA

ALBA IULIA, aprilie 2019

FIȘA PROIECTULUI

DENUMIREA LUCRĂRII: <i>platformă betonată parcare</i>	<i>Construire cabină poartă, stație carburanți pentru autovehicole proprii și</i>
AMPLASAMENT:	Șoseaua de Centură, nr. 162, localitatea, Alba Iulia, județ Alba
TITULARUL/BENEFICIARUL INVESTIȚIEI:	SC TRANS PRIMA ALBA SRL
FAZA DE PROIECTARE	PUD
SPECIALITATEA	Urbanism
PROIECTANT GENERAL	S.C. ARHITECT MAGDA S.R.L. Alba Iulia , strada Florilor nr 13 COD CAEN 7111 tel/fax 0358 401 439 Email sorinmagda@yahoo.com <i>arh. Sorin MAGDA</i> <i>arh. Oana BULGARU</i> <i>ing. Calin ROMAN</i>
PROIECTANT DE SPECIALITATE	S.C. URBAN SYNAPSE SRL COD CAEN tel/fax Email <i>urb. Alexandru DAMIAN</i>
NUMĂR PROIECT:	16 / 2019
DATA ELABORĂRII:	aprilie 2019

BORDEROU

PIESE SCRISE :

FIȘA PROIECTULUI

Borderou de piese scrise și desenate

Memoriu justificativ

Consultarea populației

Anexe

Certificat de urbanism

Extras de carte funciară

PIESE DESENATE:

1. Încadrare în zonă (planșa 01)	1:2000/1:5000
2. Situația existentă (planșa 02)	1:500
3. Reglementări urbanistice (planșa 03)	1:500
4. Obiective de utilitate publică (planșa 04)	1:500
5. Echipare edilitară (planșa 05)	1:500

Memoriu Justificativ

Construire cabină poartă, stație carburanți pentru autovehicole proprii și platformă betonată parcare

1. Introducere

1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea proiectului

Construire cabină poartă, stație carburanți pentru autovehicole proprii și platformă betonată parcare

Inițiator (beneficiar)

SC TRANS PRIMA ALBA SRL
str. Blajului, nr. 238, localitatea Sântimbru, jud. Alba

Elaborator (proiectant), subproiectanți, colaboratori

Proiectant general:
S.C. ARHITECT MAGDA S.R.L. Alba Iulia , strada Florilor nr 13
COD CAEN 7111
tel/fax 0358 401 439
Email sorinmagda@yahoo.com

Proiectant de specialitate:

Data elaborării

- martie 2019

2. Obiectul lucrării

Documentația s-a realizat la cererea beneficiarului, care are, conform certificatului de urbanism nr. 1675 din 05.11.2018, eliberat de Primăria Municipiului Alba Iulia, obligația de a elabora Plan Urbanistic de Detaliu pentru terenul în studiu și anume, două parcele în suprafață de 17.538 mp (9586 mp+7952 mp).

Obiectul prezentului plan este de a defini din punct de vedere al reglementărilor urbanistice, regimul de aliniere al construcțiilor și amplasarea și conformarea lor în interiorul parcelei, inclusiv volumetria.

Planul Urbanistic de Detaliu aprobat este necesar pentru etapa următoare, și anume elaborarea Documentației Tehnice pentru obținerea Autorizației de Construcție (DTAC), în baza căreia beneficiarul urmează să solicite eliberarea autorizației de construire.

Proiectul are la bază Certificatul de Urbanism nr. 1675 din 05.11.2018, eliberat de Primăria Municipiului Alba Iulia.

2. Încadrarea în zonă

1. Concluzii din documentații deja elaborate

Situarea obiectivului în cadrul localității, cu prezentarea caracteristicilor zonei/subzonei în care acesta este inclus

Terenul pe care se dorește realizarea investiției este situat, parțial, în zona construită-reglementată în baza PUZ aprobat prin HCL nr.206 art.10 din 26.07.2016 și cu AC nr. 885/02.11.2017.

Acesta are o formă neregulată, având folosința actuală de teren arător și este situat în intravilanul Municipiului Alba Iulia. Imobilul nu este inclus în listele monumentelor istorice sau în zonele de protecție a acestora. Pe teren există o construcție alcătuită din două sectoare. Primul adăpostește spații comerciale și administrative, cu regim de înălțime P+2, iar al doilea o hală depozitare și service auto, cu regim de înălțime P.

Zona în care este situat terenul este, conform PUG - UTR A1 - Zona de activități productive grupate în districte specializate.

Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona/subzona/ansamblul care include obiectivul studiat

Nu este cazul

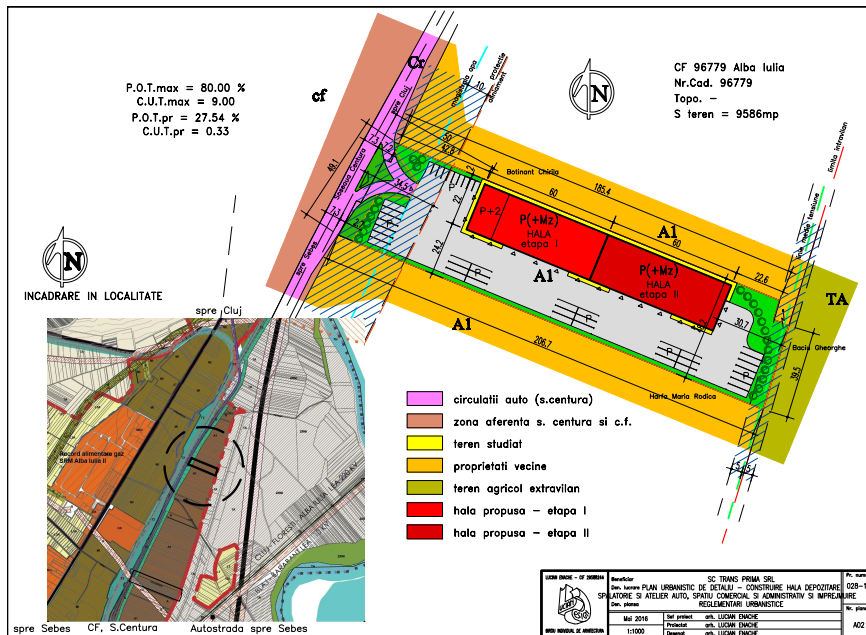
Prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate/aprobate anterior

Extras PUD aprobat prin HCL 206/26.07.2016:

Planul urbanistic de detaliu, aprobat prin HCL 206 din 26.07.2016, studiază parcela identificată cu CF nr. 96779, având o suprafață de 9.586 mp.

S-a studiat construirea unei hale depozitare, spălătorie și atelier auto, spațiu comercial și împrejmuire pe laturile nord, est și vest.

De asemenea, s-a studiat (și obținut la faza DTAC) avizul CNADR pentru reglementările urbanistice propuse.



Art.10 din HCL 206/26.07.2016

2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD

Se vor prezenta și comenta concluziile studiilor elaborate concomitent cu PUD, precum și condiționările impuse de acestea.

Nu este cazul

5. Situația existentă

Regimul juridic – conform CU

Amplasament: în intravilanul municipiului Alba Iulia.

Natura proprietății: proprietate privată a persoanelor juridice.

Imobilul nu este inclus în listele monumentelor istorice sau în zona de protecție a acestora.

Regimul economic – conform CU

Folosința actuală: arator - 9.586 mp + 7.952 mp = 17.538 mp.

Destinația: stabilită prin documentațiile de urbanism: conform PUG aprobat, UTR=A1 zona de activități productive grupate în districte specializate.

Reglementări fiscale - conform certificatului de atestare fiscală nr.77216 eliberat de Primăria Municipiului Alba Iulia la data de 08.08.2018 - zona C de impozitare; coeficientul de corecție raportat la zona C este de 2,20 prevăzut de Legea nr.351/2001 și se aplică la regularizarea taxei de autorizare.

Conform prevederilor art.23 alin.(3) din L.50/1991 terenul intravilan destinat construirii va fi scos din circuitul agricol, definitiv, prin autorizația de construire.

În vederea actualizării valorii de impunere, puteți opta la scoaterea din circuitul agricol doar a unei părți din terenul deținut. Pentru îndeplinirea acestei proceduri, autorizația de construire va fi însoțită de documentația tehnică cadastrală.

Regimul tehnic – conform CU

POT max.- 80%

CUT max.- 9,0

Regimul de aliniere al terenului este - la Șoseaua de Centură

Regimul de aliniere a construcției - prin PUD se vor preciza retragerile de aliniament

Retragerile față de proprietățile vecine - conform RLU - Cod Civil și Pompieri

Înălțimea maximă a construcțiilor - 20,0m

Echiparea cu utilități existente - apă, energie electrică

Circulații, accese, parcaje necesare - accesul se face din Șoseaua de Centură, parcajele se vor amenaja în incinta proprie.

Pe parcelă cu nr.CF 96779 nr.topo/cadastral:96779, există Autorizația de construire nr. 885 di 02.11.2017, care autorizează executarea lucrărilor de construire pentru: Hala depozitare, spălătorie și atelier suto, spațiu comercial și împrejmuire pe laturile Nord, Est și Vest.

Parcellele ce fac obiectul prezentului certificat de urbanism vor fi unificate în vederea obținerii numărului cadastral unic și înscrierea într-o singură carte funciară.

Pentru amplasarea și conformarea construcțiilor în interiorul parcelei inclusiv volumetria, se va întocmi PUD; construcțiile nu se vor amplasa în zona de protecție a conductei de pa.

PUD-ul se va corela cu documentația de urbanism aprobată prin HCL nr.206, art.10, din 26.07.2016 și cu AC nr.885/02.11.2017.

Accesibilitatea la căile de comunicație

Accesul se face din Șoseaua de Centură,;

Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Terenul este format din două parcele, care, împreună, au o suprafață de 17.538 mp și formă neregulată.

Vecinătățile terenului sunt:

- **la Nord**, față de limita de proprietate – proprietate privată **Botinant Chirila**;
- **la Sud** fata de limita de proprietate – proprietate privata, teren neconstruit;
- **la Est** față de limita de proprietate – proprietate privata nr.cad. 106421 (Baciu Grigore Coriolan) si nr.cad.106424;
- **la Vest** față de limita de proprietate – domeniu public al municipiului Alba Iulia, Șoseaua de Centură.

Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Pe teren există o construcție, autorizată cu AC nr. 885/02.11.2017, alcătuită din două sectoare. Primul adăpostește spații comerciale și administrative, cu regim de înălțime P+2 (Hatic=10,20m), iar al doilea o hală depozitare și service auto, cu regim de înălțime P (Hcoamă=8,875m). Din totalul de 17.538 mp, 1.452,71 mp reprezintă suprafața construită, 3.623,84 mp reprezintă platforma betonată și 12.461,45 mp reprezintă spațiu verde și teren neamenajat.

Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Zona de activități productive grupate în districte specializate.

Destinația clădirilor

Prin proiect se urmărește construirea unei cabine poartă, stație carburanți pentru autovehicole proprii și platformă betonată parcare.

Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate

Terenul cu suprafața de 17.538 mp (9.586 mp + 7.952 mp) care face obiectul PUD-ului este domeniu privat al persoanelor juridice: SC TRANS PRIMA ALBA SRL.

Aceasta se învecinează cu domeniul public al Municipiului Alba Iulia (Șoseaua de Centură), în partea de Vest, pe restul laturilor având terenuri aflate în proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice.

Analiza fondului construit existent (înălțime, structură, stare etc.)

Pe teren există o construcție, alcătuită din două sectoare, aflată în stare foarte bună (AC obținută în 02.11.2017). Primul sector adăpostește spații comerciale și administrative, cu regim de înălțime P+2, iar al doilea o hală depozitare și service auto, cu regim de înălțime P.

Sistemul constructiv existent se compune din :

- cadre metalice și închideri cu panouri tip sandwich;
- compartimentări ușoare cu pereți din gips-carton rezistenți la foc;

- fundații izolate din beton, elevații din beton;
- planșee din beton armat monolit;
- pereții exteriori se execută din panouri sandwich, parțial plăcați cu placaj din lemn; se propune și un perete turnat din b.a.;
- compartimentările interioare, de 15 cm din gips carton rezistent la foc;
- acoperirea se va face în sistem șarpanta cu panouri de tablă termoizolante.

Înălțimea la streășină este + 7,775 față de cota $\pm 0,00$, iar înălțimea maximă care este și înălțimea la atic, este +10,20 m, față de același reper.

Echiparea edilitară existentă

În zonă există următoarele rețele edilitare:

- energie electrică
- apă

6. Reglementări

Se vor prezenta propunerile de ocupare și utilizare a terenurilor precum și condițiile de realizare a construcțiilor, privind:

Obiectivele noi solicitate prin tema-program

Tema-program impusă de beneficiar are ca obiectiv construirea unei cabine poartă, stație carburanți pentru autovehicole proprii și platformă betonată parcare.

Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Construcțiile vor fi amplasate astfel încât să asigure condițiile necesare pentru desfășurarea activităților propuse și să deservească optim nevoile beneficiarului, fiind în concordanță cu tema de proiectare.

Clădirea cabinei poartă propusă va respecta condițiile impuse prin documentațiile de urbanism aprobate în zonă, fiind **retrasă** de la limitele parcelei astfel:

- **47,42 m la Nord**, față de limita de proprietate – proprietate privată SC TRANS PRIMA ALBA SRL, nr.cad.96779;
- **33,20 m la Sud** față de limita de proprietate – proprietate privată, teren neconstruit;
- **168,85 m la Est** față de limita de proprietate – proprietate privată nr.cad. 106421 și nr.cad.106424;
- **32,80 m la Vest** față de limita de proprietate – domeniu public al municipiului Alba Iulia, Șoseaua de Centură.

Stația de carburanți (inclusiv copertina) propusă va respecta condițiile impuse prin documentațiile de urbanism aprobate în zonă, fiind **retrasă** de la limitele parcelei astfel:

- **18,75 m la Nord**, față de clădirea existentă pe parcelă;
- **35,08 m la Sud** față de limita de proprietate – proprietate privată, teren neconstruit;
- **133,72 m la Est** față de limita de proprietate – proprietate privată nr.cad. 106421 și nr.cad.106424;
- **65,03 m la Vest** față de limita de proprietate – domeniu public al municipiului Alba Iulia, Șoseaua de Centură.

Prin proiect se propune un corp de clădire (cabina poartă), care va avea un regim de înălțime Parter, cu o înălțime maximă la atic de 3,50 m (măsurată de la cota terenului amenajat). Pe lângă aceasta se propune construirea unei stații de carburanți pentru autovehicole proprii și amenajarea parcelei cu o platformă betonată cu funcțiunea de parcare. Stația de carburanți va fi prevăzută, conform NP 004-05, cu o copertină tip terasă, pe structură metalică.

Construcția cabinei poartă va avea o amprență la sol de 27,25 mp și o înălțime maximă de 3,50m, măsurată de la cota terenului amenajat, iar copertina va avea o proiecție la sol de 64,00mp și o înălțime maximă de 5,50m, măsurată de la același reper.

Stația de carburanți va avea **2 pompe**, un rezervor subteran pentru combustibil și **un separator hidrocarburi**, iar conformarea ei se va face respectând cerințele NP 004-05.

Clădirea cabinei poartă va avea o structură din zidărie cărămidă în conlucrare cu stăpi b.a. Acoperișul va fi tip terasă, din b.a hidroizolat.

Între cabina poartă și stația de carburanți va exista o distanță de 27,15m.

Platforma betonată pentru parcare va avea o suprafață de 12.184,92 mp, adăpostind parcare pentru 44 autoturisme, 40 remorci de camion, 40 capete de camion. Stratificația platformei va fi de tip circulație rutieră.

Capacitatea, suprafața desfășurată

Indicatorii propuși pentru noua construcție vor fi:

S teren	– 17.538,00 mp
S edificabil maxim	– 14.164,83 mp
S construcție propusă	– 91,25 mp
S desfășurată propusă	– 91,25 mp
H max atic propus:	– 5,50 m

Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe față de construcțiile existente, accese pietonale și auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor etc.

Clădirea propusă a **cabinei poartă** va avea o volumetrie paralelipipedică, simplă. Acoperișul va fi tip terasă.

Distanța propusă față de construcțiile existente va fi de:

- 23,18 m - față de clădirea existentă pe parcelă;
- 27,15 m - față de stația de carburanți.

Stația de carburanți pentru autovehicole proprii va avea **2 pompe**, un rezervor subteran pentru combustibil și **un separator hidrocarburi** și o copertină tip terasă, pe structură metalică.

Distanța propusă față de construcțiile existente va fi de:

- 22,74 m - față de clădirea existentă pe parcelă;
- 27,15 m - față de cabina poartă;

Accesul auto și accesul pietonal, precum și cel pentru utilajele de stingere a incendiilor pe parcelă se realizează, ca în prezent, din Șoseaua de Centură, dimensionat la 3,50 m pe sens, având 2 sensuri de deplasare.

Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

Accesele, atât cel auto cât și cel pietonal, se realizează, ca în prezent, din Șoseaua de Centură, dimensionat la 3,50 m pe sens, având 2 sensuri de deplasare.

Față de magistrala de apă care traversează parcela de la Nord la Sud, se respectă limita zonei de protecție, de 10 m din axul magistralei.

Față de linia de medie tensiune care traversează parcela de la Nord la Sud, se respectă limita zonei de protecție, de 5 m din axul magistralei.

Pe o suprafață de 12.184,92 mp se va realiza o platformă betonată cu funcțiunea de parcare autovehicole proprii (autoturisme - 44 locuri-, remorci de camion - 40 locuri-, capete de camion - 40 locuri).

Parcarea amenajată pe platforma betonată va adăposti și un cântar auto deservit de două rampe auto cu lungimea de 6,00 m.

Circulația auto în parcare se face pe trasee cu două sensuri de deplasare.

Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei

Terenul este relativ plat.

Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării (după caz)

Impactul intervenției asupra mediului va fi unul mic, reprezentat de apariția unei abine poartă, stație carburanți pentru autovehicole proprii și platformă betonată parcare.

La proiectarea, execuția și exploatarea stației de distribuție a carburanților se vor stabili măsuri, condiții și niveluri de performanță în concordanță cu prevederile normativului NP 004-05 și celorlalte reglementări specifice, care să asigure îndeplinirea cerințelor de calitate obligatorii prevăzute în Legea nr. 10/1995 privind:

- a) rezistență și stabilitate;
- b) siguranță în exploatare;
- c) siguranță la foc;
- d) igiena, sănătatea oamenilor, **refacerea și protecția mediului;**
- e) izolația termică, hidrofugă și economia de energie;
- f) protecția împotriva zgomotului. .

Intervențiile propuse prin PUD nu periclitează în nici un fel arealul, producerea unor riscuri naturale vor fi evitate prin elaborarea unui studiu geologic anterior obținerii autorizației de construire.

Apele uzate vor fi evacuate într-un bazin betonat vidanjabil.

Se va prevedea un **separator hidrocarburi** pentru separarea produselor petroliere de apă chimic impură sau meteorică, preluarea deversărilor accidentale de carburanți din zona pompelor și gurilor de descărcare, deversarea în canalizarea localității numai a apei curate, ieșirea în exterior a vaporilor (traseu de aerisire), posibilitatea vidanjării periodice a carburanților și reziduurilor acumulate.

Materialele folosite în faza de construcție, considerate surse potențiale de poluare a solului, vor fi amplasate în locuri special amenajate pentru a evita chiar și poluările accidentale ale solului.

Parcela va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate **colectării selective a deșeurilor menajere**, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a

deșeurilor. În funcție de natura deșeurilor generate prin activitatea desfășurată, se vor asigura spații amenajate corespunzător pentru fiecare tip de deșeu special, conform normelor în vigoare.

După implementare, proiectul va respecta cerințele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental și vibrațiile.

Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Situația existență prezintă un spațiu verde amplasat între clădirea existentă pe parcelă și Șoseaua de Centură, precum și între clădirea existentă pe parcelă și limita posterioară a terenului. Conform propunerii, se vor mai adăuga spații verzi pe lungimea laturilor estică și vestică ale parcelei. În total, suprafața verde a terenului studiat va însuma 3.809,12 mp, fiind prevăzută plantarea a minim 10 bucăți vegetație de talie înaltă și/sau medie.

Lucrări necesare de sistematizare verticală

Terenul este relativ plat și nu necesită lucrări de sistematizare verticală.

Regimul de construire (aliniera și înălțimea construcțiilor, Procentul de Ocupare a Terenurilor - POT)

Clădirea cabinei poartă propusă va respecta condițiile impuse prin documentațiile de urbanism aprobate în zonă, fiind **retrasă** de la limitele parcelei astfel:

- **47,42 m la Nord**, față de limita de proprietate – proprietate privată SC TRANS PRIMA ALBA SRL, nr.cad.96779;
- **33,20 m la Sud** față de limita de proprietate – proprietate privată, teren neconstruit;
- **168,85 m la Est** față de limita de proprietate – proprietate privată nr.cad. 106421 și nr.cad.106424;
- **32,80 m la Vest** față de limita de proprietate – domeniu public al municipiului Alba Iulia, Șoseaua de Centură.

Stația de carburanți (inclusiv copertina) propusă va respecta condițiile impuse prin documentațiile de urbanism aprobate în zonă, fiind **retrasă** de la limitele parcelei astfel:

- **18,75 m la Nord**, față de clădirea existentă pe parcelă;
- **35,08 m la Sud** față de limita de proprietate – proprietate privată, teren neconstruit;
- **133,72 m la Est** față de limita de proprietate – proprietate privată nr.cad. 106421 și nr.cad.106424;
- **65,03 m la Vest** față de limita de proprietate – domeniu public al municipiului Alba Iulia, Șoseaua de Centură.

Indicatorii propuși pentru noua construcție vor fi:

S teren	– 17.538,00 mp
S edificabil maxim	– 14.164,83 mp
S construită existentă	– 1.452,71 mp
S construcție propusă	– 91,25 mp
S construită totală	– 1.479,96 mp



sc ARHITECT MAGDA srl

ALBA IULIA str FLORILOR nr 13 jud ALBA
REGISTRUL COMERTULUI J01/1174/05
tel/fax 0358 401439 mobil 0724 243939
email sorin@arhitect-magda.ro

S desfășurată existentă	– 1.987,19 mp
S desfășurată propusă	– 91,25 mp
S desfășurată totală	– 2.078,44 mp
H max atic propus:	– 3,50 m
POT existent	– 8,28 %
POT maxim (conform PUG)	– 80,00 %
POT propus	– 8,80 %

Coeficientul de Utilizare a Terenurilor (CUT)

CUT existent	– 0,11
CUT maxim (conform PUG)	– 9,00
CUT propus	– 0,12

Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri)

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele edilitare existente în zonă.

În zona există următoarele rețele edilitare și racordările la acestea:

- energie electrică
- apă

Pentru asigurarea necesarului de agent termic și canalizare, se vor utiliza centrală termică pe lemne și bazin betonat vidanjabil existente.

Se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recomandă limitarea impermeabilizării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.

Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat (existent și propus)

Edificabil maxim propus 14.164,83 mp

din care:

-existent:.....1.452,71 mp
 -propus:.....91,25 mp (27,25 mp + 64,00 mp)
-total.....1.543,96 mp

Suprafata desfasurata propusa..2.078,44 mp

din care:

-existent:.....1.987,19 mp
 -propus:.....91,25 mp (27,25 mp + 64,00 mp)

Spatiu verde propus:.....3.809,12 mp

din care:

-existent:.....3.418,85 mp
 -propus:.....390,27 mp

Platforma betonata propusa...12.184,92 mp

din care:

-existent:.....3.623,84 mp
 -propus:.....8.561,08 mp

TOTAL.....17.538,00 mp

7. Concluzii

Investiția propusă nu va avea impact puternic asupra zonei adiacente, fiind de importanță redusă și integrându-se în context.

Ulterior definitivării proiectului de urbanism, se va realiza Documentația Tehnică de Autorizare a Construcției, pentru ca beneficiarul să poată realiza obiectivul propus.

Soluția aleasă pentru proiectul de față asigură funcționalitatea optimă a viitoarei investiții, și nu afectează teritoriul învecinat, fiind o propunere neinvazivă din punct de vedere urbanistic, arhitectural, funcțional și estetic.

6. Raport de specialitate

SC TRANS PRIMA SRL solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei **P.U.D. – CONSTRUIRE CABINA POARTA, STATIE CARBURANTI PENTRU AUTOVEHICULE PROPRII SI PLATFORMA BETONATA PARCARE, ALBA IULIA, SOSEAUA DE CENTURA, NR. 162.**

Documentatia a fost intocmita de: SC ARHITECT MAGDA SRL

OBIECTUL P.U.D.-ului: Documentatia propune construirea unei cabine poarta, statie carburanti pentru autovehicule proprii si platforma betonata parcare.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilanul municipiului Alba Iulia.

Natura proprietatii: privata a persoanelor fizice.

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

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: arator – 9586 mp + 7952 mp = 17538 mp

Destinatia stabilita prin documentatiile de urbanism: conf. PUG aprobat, A1 zona de activitati productive grupate in districte specializate

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat

Regimul de aliniere a terenului fata de strada – la Soseaua de Centura

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada – la 32.80m fata de Soseaua de Centura.

Retragerile fata de proprietatile vecine – conform regulamentului local de urbanism si plansei de reglementari urbanistice, cod civil si pompieri.

Regim de inaltime reglementat = 20m

POT max = 80%; CUT max = 9.0

POT reglementat = 8.80%; CUT reglementat = 0.12

Descrierea solutiei Se propune construirea a doua cladiri, avand urmatoarele caracteristici:

Cabina poarta:

Statie carburanti

1. dimensiuni maxime – 5.00m x 5.45m;
2. regim de inaltime propus: P
3. solutia propusa nu afecteaza in vreun fel trasaturile specifice ale zonei din care face parte

1. Dimensiuni maxime – 8.00m x 8.00m
2. Regim de inaltime propus: P
3. solutia propusa nu afecteaza in vreun fel trasaturile specifice ale zonei din care face parte

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul se face din Soseaua de Centura; Parcajele se vor amenaja in incinta proprie.

Echiparea tehnico-edilitara existenta/propusa: Constructiile 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 11.04.2019, s-a primit aviz FAVORABIL, fara conditii.

Alba Iulia, 12.04.2019

p. Arhitect Sef,
Alexandru Romanitan

Intocmit,
Andrei Szakacs

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

a) Modalități de informare a publicului

Inițiatorul P.U.D.-ului a contactat personal pe toți vecinii direcți ai parcelei studiate și le-a prezentat intențiile de inițiere a Planului Urbanistic de Detaliu, precum și schimbările sau propunerile ce vor fi studiate.

Inițiatorul proiectului și proiectantul au stabilit o dată înainte de avizare, care s-a comunicat tuturor vecinilor interesați. Dacă este cazul, pot să-și exprime rezervele, observațiile sau să sesizeze probleme referitoare la propunerile expuse.

Datele și locurile întâlnirilor pentru dezbateri

Toate întâlnirile au avut loc la domiciliul vecinilor interesați.

Informațiile s-au desfășurat pe baza prezentării Planului Urbanistic de Detaliu.

Localizarea rezidenților s-a făcut prin deplasare la terenurile vecine sau telefonic.

Inițiatorul proiectului: SC TRANS PRIMA SRL ALBA, în calitate de beneficiar

Vecini interesați: Baci Grigore Coriolan, Sârbu (Popa) Liana, sc TRANS PRIMA srl

b) Propuneri și observații exprimate de public în urma procesului de informare

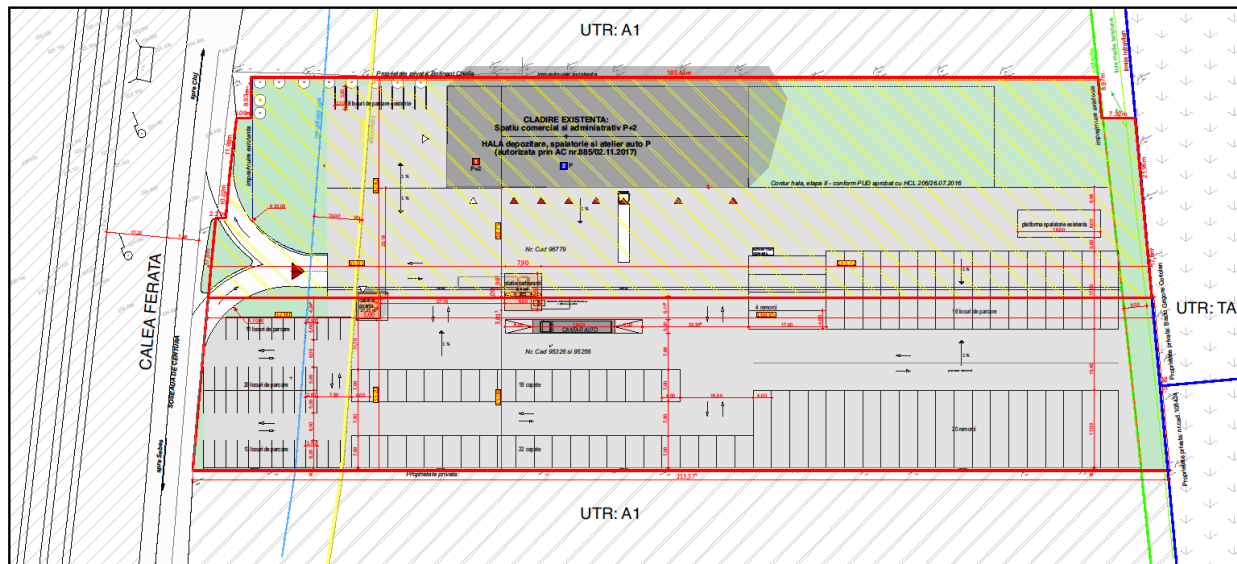
În urma informării publicului pe baza notificărilor, tuturor persoanelor identificate ca fiind proprietari parcelelor vecine pe toate laturile cu terenul care a generat P.U.D.-ul, s-a constatat că nu au existat obiecțiuni referitoare la reglementările urbanistice propuse. Beneficiarul i-a contactat pe toți vecinii terenului studiat și au completat câte o declarație din care să reiasă că sunt de acord cu P.U.D.-ul.

DATA
22.03.2019

INIȚIATOR PROIECT
SC TRANS PRIMA SRL ALBA

PROIECTANT
SC ARHITECT MAGDA SRL





LEGENA

LIMITE	
[Red line]	Limita zona studiata pentru PUD
[Black line]	Limita teren ce a generat PUD
[Blue line]	Limita terenuri adiacente PUD
[Dashed line]	Limita intravilan
ZONIFICARE	
[Green box]	A1 Zonă de protecție cale ferată
[Yellow box]	TA Zonă de protecție cale ferată
[Grey box]	Clădire existente pe parcelă
CIRCULATII	
[Red triangle]	Acces mixt pe parcela
[Red triangle]	Acces auto in cladire
[White triangle]	Acces pietonal in cladire
[Blue line]	Circulatii carosabile in zona
[Green line]	Circulatii mixta (pietonal+auto) pe parcela

REGLEMENTARI	
[Orange box]	Edificabil maxim propus prin PUD
[Brown box]	Amplasament constructii propuse
[Green box]	Copertina statie de carburanti
[Blue box]	Alimentat la Soseaua de Centura
[Green box]	Protectie magistrala de apa
[Green box]	Protectie linie de medie tensiune
[Green box]	Zona verde amenajata
[Green box]	Circulatii mixta (pietonal+auto) pe parcela

BILANT TERITORIAL	
[Green box]	Regim de inaltime
[Green box]	Locuri parcare autoturisme
[Green box]	Locuri parcare capete de camion
[Green box]	Locuri parcare remord de camion
[Green box]	Suprafata parcela
[Green box]	Suprafata constructia existenta
[Green box]	Suprafata desfasurata existenta
[Green box]	Suprafata constructia propusa
[Green box]	Suprafata desfasurata propusa
[Green box]	Suprafata constructia totala
[Green box]	Suprafata desfasurata totala
[Green box]	POT propus (POT max = 80%)
[Green box]	CUT propus (CUT max = 9.0)
[Green box]	Suprafata verde propusa
[Green box]	Suprafata verde totala
[Green box]	Suprafata platforma betonata propusa
[Green box]	Suprafata platforma betonata totala

VERIFICATOR	NUME	SEMANTURA	DATA	PROIECTANT	SEMANTURA	DATA	PROIECTANT	SEMANTURA	DATA
[Red box]	S.C.ARHITECT MAGDA S.R.L.		01 / 10 / 05	SC TRANS PRIMA SRLALBA		10/2019			
[Red box]	NUME	SEMANTURA	DATA	NUME	SEMANTURA	DATA	NUME	SEMANTURA	DATA
[Red box]	proiectat: ingh. Sorin Magda		1500	proiectat: ingh. Sorin Magda		04.2019	proiectat: ingh. Sorin Magda		03
[Red box]	desenat: ingh. Sorin Magda			desenat: ingh. Sorin Magda			desenat: ingh. Sorin Magda		