

PLAN URBANISTIC DE DETALIU (Memoriu Tehnic)

PROIECT: ELABORARE P.U.D.
CONSTRUIRE MAGAZIN COMERCIAL LIDL,
REALIZARE ACCESE SI IMPREJMUIRE

ADRESA: Alba Iulia , Calea Motilor Nr 166, Alba Iulia, Romania;

BENEFICIAR: **S.C. LIDL ROMANIA S.C.S. S.R.L.**
Str. Industriilor, Nr. 19E, Chiajna, Ilfov, Romania,

NUMAR PROIECT -1407 / 2019

PROIECTANT -BIROU PROIECTARE STRAJAN S.R.L.

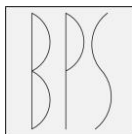
COLECTIV DE ELABORARE :

Specialist M.C.C.
Arhitectura & Urbanism:
Arhitectura

Structura:
Instalatii:

Project Manager :

arh. Stelian FLESCHE
arh. Ioan STRAJAN
arh. Vlad STRAJAN
arh. Felicia TOTOIAN
arh. Razvan CARSTOI
arh. Georgiana CHIVOIU
arh. Mihai JOLDES
ing. Dan BOTIZA
ing. Bogdan MONDOC
ing. Daniela ACHIM
ing. Silviu STRAJAN
S.C. STUDIO FX S.R.L.



BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

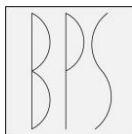
PIESE SCRISE

1. FOAIE DE CAPAT SI SEMNATURI
2. BORDEROU DE PIESE SCRISE
3. MEMORIU DE PREZENTARE

PIESE DESENATE

1. PLAN DE INCADRARE IN ZONA	SC 1:5000	A01
2. PLAN DE SITUATIE EXISTENT	SC. 1: 500	A02
3. REGLEMENTARI URBANISTICE	SC. 1: 500	A02
4. REGIM JURIDIC EXISTENT	SC. 1: 500	A03
5. REGIM JURIDIC PROPUS	SC. 1: 500	A04
6. PLAN COORDONATOR RETELE	SC. 1: 500	A06

Elaborat :
Arh. Ioan STRAJAN



MEMORIU DE PREZENTARE

Observatie: Prezentul memoriu de prezentare a fost întocmit conform Continutului Cadru al PUD aferent Ordin GM 009-2000 - „Ghid privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al planului urbanistic de detaliu”.

CAP. 1. INTRODUCERE

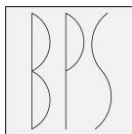
1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- 1.1.DENUMIREA OBIECTIVULUI: ELABORARE PUD_
**CONSTRUIRE MAGAZIN COMERCIAL LIDL, REALIZARE
ACCESE SI IMPREJMUIRE**
- 1.2. BENEFICIAR S.C. LIDL S.C.S. S.R.L.
- 1.3. PROIECTANT BIROU PROIECTARE STRAJAN S.R.L. ALBA IULIA
- 1.4. AMPLASAMENT : JUDETUL ALBA, MUN. ALBA IULIA ,
str. Calea Mitorilor, Nr.166 ; Alba Iulia; Jud Alba; Romania;
- 1.5.DATA ELABORARII: AUGUST 2019

Proiectul s-a întocmit în baza comenzii beneficiarului, a temei de proiectare, a CERTIFICATULUI DE URBANISM nr. 54 din 15.01.2019 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI ALBA IULIA si a actelor doveditoare asupra proprietatii imobilului.

Pe amplasamentul dat se propune:

- Realizarea unui magazin comercial de retail, LIDL, asemanator cu cel existent in intersectia B-dului Revolutiei cu Str. Lalelelor ;
- Realizarea acceselor carosabile pe proprietatea Privata LIDL SCS. Acces Principal (inclusiv aprovizionare) B-dul Republicii; Acces secundar – Str. Alcala de Henares ;Acees terțiar - Str. Calea Mitorilor;
- Realizare imprejmuire proprietate ;



CAP.2. INCADRAREA IN ZONA

2.1. Concluzii din documentatiile elaborate concomitent cu P.U.D.

2.1.1. Amplasamentul obiectivului in cadrul localitatii , cu prezentarea caracteristicilor zonei/ subzonei in care acesta este inclus

Parcelele sunt bine definite prin masuratori , si sunt imprejmuite. Zona Studiata se afla in perimetrul intravilan al Mun. Alba Iulia, in intersectia str. Calea Motilor cu B-dul Republicii , pe terenul situat intre Str. Alcala de Henares si Magazin Comercial Profi existent ;

COD LMI AB-I-m-A-00001.02 – Zona Arheologica – Lumea Noua

COD RAN : 1026.01.02 Zona Arheologica – Lumea Noua

Perimetrul studiat are forma relativ poligonala marginta pe latura de est de str. Alcala de Henares de unde se realizeaza si accesul, pe latura de sud de B-dul Revolutiei, respectiv str. Motilor pe latura de vest.

Vecinatati :

NORD	-	Complex Comercial « Pepco Daichman si Altex »;
SUD	-	B-dul Revolutiei
VEST	-	Oancea Nicolae si Complex Comercial Profi
EST	-	str. Alcala de Henares ;

Distante fata de cladirile Vecine :

NORD	-	10.48 m fata de Complex Comercial Pepco, Daichman si Altex;
SUD	-	---- m
VEST	-	42.25 m fata de Complex Comercial Profi
EST	-	28.16 m fata de viitoarea cladire administrativa Bazin Olimpic ;

2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona vizata :

Zona este reglementata urbanistic prin P.U.G. ca **UTR - DA** - Subzona institutiilor, serviciilor si echipamentelor publice dispersate in afara zonei protejate

– avand urmatoorii indicatori urbanistici :

- P.O.T. - cu obligativitatea intocmirii unui PUD – maxim 25 %;
- C.U.T. - obligativitate intocmire P.U.D. se va stabili prin PUD

2.1.3. Prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate / aprobate anterior

Conform PUG și RLU aferent, amplasamentul se afla în UTR = DA - Subzona instituțiilor, serviciilor și echipamentelor publice dispersate în afara zonei protejate.

ARTICOLUL 1: UTILIZARI ADMISE

- spații pentru instituții, servicii publice administrație (servicii tehnice) și echipamente publice din rețeaua de învățământ, sănătate, asistență socială, recreare (cluburi pentru tineret) și sport
- spații pentru un campus de învățământ superior, auditoriu academic, servicii universitare, bibliotecă-mediatecă, camine, restaurante, birouri și ateliere de întreținere, spații sociale și medicale pentru studenți, spații acoperite și descoperite pentru sport și loisir, locuințe pentru profesori și profesori-vizitatori, club profesori, comerț, servicii personale, parcaje;
- spații pentru campus școlar

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- întrucât realizarea unor noi obiective se va derula în timp, se recomandă ca prin PUD terenul rămas neafectat în prima etapă și păstrat în rezervă să fie amenajat sumăr ca un spațiu plantat accesibil locuitorilor, vegetația importantă urmând să facă parte din amenajarea definitivă a zonei.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

cu următoarele interdicții:

- funcțiunile incompatibile cu statutul de zonă protejată;
- orice alte activități care nu corespund caracterului general al zonei și vecinătăților imediate;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

conform P.U.D cu următoarele recomandări în vederea elaborării acestuia:

- se vor rezerva terenuri pentru instituții, servicii și echipamente publice, în condițiile normelor existente, prin teme ale titularilor de investiții sau, în lipsa acestora, se vor menține rezerve având suprafața minimă de **1000 mp.** și un front la stradă de minim **30.0 metri** și de minim **24.0 metri** în cazul fronturilor discontinue.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FAȚA DE ALINIAMENT

- conform P.U.D cu următoarele condiționări:
- regimul de construire a clădirilor publice este izolat și cu retragere de la stradă din considerente funcționale și de reprezentativitate. Pentru coerența fronturilor stradale existente, clădirile publice se pot dispune pe aliniament sau cu o retragere similară cu fronturile adiacente.

extinderea sau reconstrucția echipamentelor publice izolate se va face cu o retragere de la aliniament de minim **10 metri** sau, în cazul fronturilor continue, vor fi dispuse pe aliniament în funcție de prospectul străzii, de profilul activității și de normele existente;

- clădirile care alcatuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși **20.0 metri** (aliniament posterior);
- pe străzile din zonele protejate se va menține modul de amplasare existent

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

conform P.U.D cu următoarele condiționări:

- clădirile care vor alcatui fronturi continue se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim **20.0 metri** de la aliniament (aliniament posterior);
- în cazul reconstrucției sau extinderii clădirilor publice în regim izolat, acestea se vor retrage de la limitele laterale dacă clădirile învecinate sunt retrase la rândul lor având ferestre pe fațadele laterale, cu o distanță egală cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornisa principală, dar nu cu mai puțin de **5.0 metri**;
- în cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de **5.0 metri**;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornise dar nu mai puțin de **5.0 metri**;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

conform P.U.D cu următoarele condiționări:

- distanțele dintre clădiri vor respecta normele specifice; în absența acestora se va respecta o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de **6.0 metri**;
- distanța se poate reduce la jumătate din înălțime dar nu mai puțin de **4.0 metri** numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități ce necesită lumină naturală;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

conform P.U.D cu următoarele condiționări:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4,0 metri** lățime dintr-o circulație publică;
- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși **30.0 metri**.
- circulațiile carosabile din campusul universitar și din cel școlar vor fi prevăzute cu denivelări transversale (rampe) pentru temperarea vitezei autovehiculelor;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în clădirile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

cu următoarele condiționări:

- stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu gard viu de **1.20 m** înălțime;

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

cu următoarele condiționări:

- se admit înalțimi maxime corespunzătoare funcțiunii și caracterului zonei

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

cu următoarele condiționări:

- aspectul exterior al clădirilor va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-vizibilitate.
- în vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri și justificări grafice, fotomontaj sau macheta pentru intervenții asupra clădirilor existente;
- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastise, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau stralucitoare;
- se interzice realizarea de calcane vizibile din circulațiile publice sau de pe înălțimile înconjurătoare.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

conform P.U.D cu următoarele condiționări:

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura racordarea la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cablu din fire optice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV, a aparatelor de aer condiționat;

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

– cu următoarele condiționări::

- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste **4,0** metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15,0 cm.; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă și alte platforme funcționale vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **50 mp**.
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar;
- în zonele de versanți se va apela la consultări de specialitate pentru plantarea acelor specii care favorizează stabilizarea terenului;
- fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

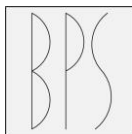
cu următoarele condiționări:

- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 1,80 metri, vor avea un soclu opac de circa 0.60 m., partea superioară transparentă și vor putea fi dublate de gard viu;

ARTICOLUL 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

cu următoarele condiționări:

- pentru construcțiile de *cultura* cu număr de minim 200 locuri, spațiul exterior construcției va fi amenajat pentru o suprafață de 0,6 mp/locuitor
- pentru construcțiile de *invatamant*, dimensionarea în funcție de capacitate este după cum urmează:
 - zona ocupată de construcții – 25% din teren
 - zona curți de recreație, amenajări sportive, grădina flori – 75% de teren amenajat.
- pentru *gradinite* se va asigura o suprafață de minim 22 mp/copil teren,
- pentru *scoli primare, gimnaziale, licee* – o suprafață minimă de 20 mp/lev.



□ pentru constructiile si amenajarile *sportive* procentul maxim de ocupare a terenului va fi dupa cum urmeaza:

□ 50% pentru constructii si amenajari sportive;

□ 20% pentru alei , drumuri si parcaje;

□ 30% pentru spatii verzi.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

cu următoarele condiționări:

conform cerintelor functionale

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

Nu au fost documentatii in zona care sa includa suprafata de teren studiata.

CAP. 3. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

3.1 Accesibilitatea la caile de comunicatie :

Terenul are deschidere la 3 strazi :

- Str. B-dul Revolutiei – Acces Principal 9.0 m (inclusiv aprovizionare)
- Str. Alcalla de Henares – Acces Secundar 9.0 m
- Str. Calea Motilor – Acces Tertiar 6.04 m

3.2 Suprafata ocupata, limite si vecinatati :

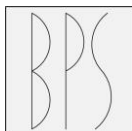
Terenul studiat este in suprafata de 11080 mp, este liber de constructii si are ca vecinatati :

NORD	-	Complex Comercial « Pepco Daichman si Altex »;
SUD	-	B-dul Revolutiei
VEST	-	Oancea Nicolae si Complex Comercial Profi
EST	-	str. Alcalla de Henares ;

3.3. suprafete de teren construite si suprafete de teren libere :

Terenul studiat este in suprafata de 11080 mp, este liber de constructii.

DOCUMENTE DE PROPRIETATE	
Extras CF	76251
S din Extras CF :	513
Extras CF	76270
S din Extras CF :	160



Extras CF	76277
S din Extras CF :	3281
Extras CF	76310
S din Extras CF :	543
Extras CF	76311
S din Extras CF :	3306
Extras CF	70158
S din Extras CF :	3277
S Total :	11080

3.4. caracterul zonei , aspectul arhitectural urbanistic

În prezent zona se prezintă sub forma unui intersecții destructurate, în care în anii 90-2000 au apărut o serie de magazine comerciale și de retail (ex Kaufland, Profi, Pepco). Latura vestică a intersecției este marginită de blocuri de locuințe colective având P+10 și P+ 9 etaje.

Zona mai este cunoscută datorită Bazinului Municipal Olimpic, Stadionul Unirea Alba Iulia, sau Benzinariei OMV;

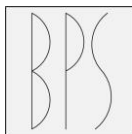
Pe terenul studiat, se obișnuia să se instaleze circul atunci când acesta venea în oraș;

3.5 - destinația admisă a clădirilor propuse în zona :

Conform PUG SI RLU , UTR-DA: ARTICOLUL 1: UTILIZARI ADMISE

- spații pentru instituții. servicii publice administrație (servicii tehnice) și echipamente publice din rețeaua de învățământ, sănătate, asistență socială, recreare (cluburi pentru tineret) și sport
- spații pentru un campus de învățământ superior, auditoriu academic, servicii universitare, bibliotecă-mediatecă, camine, restaurante, birouri și ateliere de întreținere, spații sociale și medicale pentru studenți, spații acoperite și descoperite pentru sport și loisir, locuințe pentru profesori și profesori-vizitatori, club profesori, comerț, servicii personale, parcaje;
- spații pentru campus școlar

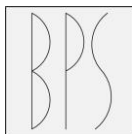
PROPUS : Un corp de clădire – Magazin Comercial « Lidl »



3.6 -tipul de proprietate asupra terenurilor , cu precizarea suprafetelor ocupate

BILANT TERITORIAL	Existent	%	DOCUMENTE DE PROPRIETATE		PROPRIETAR
Suprafata Zona Studiata	11080	100			
Constructii	0	0.00	Extras CF	76251	S.C « MIDTOWN RETAIL » SRL
Alei Carosabile	0	0.00	S din Extras CF :	513	
Alei Pietonale	0	0.00	Extras CF	76270	S.C « MIDTOWN RETAIL » SRL
Zone Verzi	11080.00	100.00	S din Extras CF :	160	
Parcari	0	0.00	Extras CF	76277	S.C « MIDTOWN RETAIL » SRL
Platforme / Totemuri / Rampe			S din Extras CF :	3281	
Suprafata Cedata Trama Stradala			Extras CF	76310	S.C « MIDTOWN RETAIL » SRL
S ramas dupa cedare Trama Stradala			S din Extras CF :	543	
POT Admis	2770.00	25.00	Extras CF	76311	S.C « MIDTOWN RETAIL » SRL
POT Realizat	0.00	0.00	S din Extras CF :	3306	
CUT Admis	----	-----	Extras CF	70158	OANCEA ANGELA OANCEA NICOLAE
CUT Realizat	---	----	S din Extras CF :	3277	

BILANT TERITORIAL	Propus	%	DOCUMENTE DE PROPRIETATE		PROPRIETAR
Suprafata Zona Studiata	11080	100			
Constructii	2111.80	19.06	Extras CF	76251	S.C. LIDL ROMANIA S.C.S. S.R.L.
Alei Carosabile	3437.50	31.02	S din Extras CF :	513	
Alei Pietonale	405.5	3.66	Extras CF	76270	S.C. LIDL ROMANIA S.C.S. S.R.L.
Zone Verzi	2598.85	23.46	S din Extras CF :	160	
Parcari	2132.5	19.25	Extras CF	76277	S.C. LIDL ROMANIA S.C.S. S.R.L.
Platforme / Totemuri / Rampe	78.2		S din Extras CF :	3281	
Suprafata Cedata Trama Stradala	315.65	2.85	Extras CF	76310	S.C. LIDL ROMANIA S.C.S. S.R.L.
S ramas dupa cedare Trama Stradala	10764.35		S din Extras CF :	543	
POT Admis	2691.09	25.00	Extras CF	76311	S.C. LIDL ROMANIA



POT Realizat	2111.80	19.62	S din Extras CF :	3306	S.C.S. S.R.L.
CUT Admis	----	-----	Extras CF	70158	S.C. LIDL ROMANIA S.C.S. S.R.L.
CUT Realizat	2111.80	0.196184628	S din Extras CF :	3277	

Suprafata totala a perimetrului studiat este de : 11080.00 mp.

Terenurile avand CF 6251, 76270, 76277, 76310 fac obiectele unor ante-contracte de vanzare cumparare bun imobil intre **S.C « MIDTOWN RETAIL » SRL** in calitate de promitenti vanzatori si **LIDL ROMANIA societate in comandita** in calitate de promitenta cumparatoare.

Terenul avand CF 70158 face obiectul unui ante-contract de vanzare cumparare bun imobil intre **OANCEA ANGELA SI OANCEA NICOLAE** in calitate de promitenti vanzatori si **LIDL ROMANIA societate in comandita** in calitate de promitenta cumparatoare.

3.7 - concluziile studiului geotehnic

-

3.8 - accidente de teren

Nu este cazul.

3.9.- adincimea apei subterane

-

3.10-parametrii seismici caracteristici zonei

Conform Normativ P100 – 1/2013, coeficient $a_g=0.10g$, $T_c = 0,7$ sec

3.11-analiza fondului construit existent (inaltime, structura, stare, etc)

Zona este identificabila in partea de nord a Municipiului Alba Iulia, in zona Bazinului olimpic, unde dezvoltarile urbanistice de locuinte au fost sistate odata cu anii 90. Parcelele ramase neconstruite au fost vizate de catre dezvoltatorii de parcuri comerciale, astfel ca in anii 90-2000 au parut o serie de constructii cu precadere parter. Aici amintim Magazin Profi, Benzinaria OMV, Magazin Pepco.

Vis-à-vis de terenul studiat, Primaria doreste extinderea capacitatilor de primire ale Bazinului Olimpic prin constructia unor cladiri cu caracter administrativ, realizarea unor bazine exterioare ;

Vecinatatile directe, sunt de asemenea centre sau magazine comerciale, avand regim de inaltime preponderent Parter ;

3.12-echiparea existenta .

OBIECTIVUL POATE FI RACORDAT LA TOATE RETELELE EDILITARE STRADALE EXISTENTE IN ZONA – gaze naturale, apa, canalizare, curent electric.

CAP. 4. REGLEMENTARI URBANISTICE

4.1 Obiective noi solicitate prin tema-program :

Se propune:

- Realizarea unui magazin comercial „ LIDL”. In suprafata de circa 2111.80 mp, respectandu-se planimetria aferenta magazinelor LIDL, sala de vanzare, depozitare, zona destinata panificatiei, refrigeratelor, depozitare, iar in zona posterioara, rampa pentru aprovizionarea cu TIR ;
- Realizarea in zona nordica a unei platforme de gospodarie si platforma pentru amplasarea agregatelor frigorifere ;
- Realizarea unui numar de 3 accese:
 - Str. B-dul Revolutiei – Acces Principal 9.0 m (inclusiv aprovizionare)
 - Str. Alcala de Henares – Acces Secundar 9.0 m
 - Str. Calea Mitor – Acces Tertiar 6.04 m

Realizarea unui numar total de 155 locuri de parcare pentru public, dintre care 8 locuri pentru persoanele cu nevoi speciale (dizabilitati sau femei insarcinate) ;

Regimul de inaltime propus va fi de P cu H max cornisa = 9.50 m

La realizarea constructiei propuse se vor respecta legislatia in vigoare si normele impuse prin PUG.

4.2 Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor

Cladirea va fi pozitionata in zona posterioara a parcelei unificate (11080 mp) la distanta de 6.75 fata de limita de proprietate posterioara.

S-a impus un perimetru constructibil conturat prin retrageri fata de limitele de proprietate de la nord, est si vest de 5.00m, respectiv prin retragere de 23.02 – 27.06 m fata de limita de proprietate de la sud (strada Republicii) care constituie si aliniamentul propus.

Cladirea se prezinta ca un paralelipiped , amplasat retras de la limite astfel incat sa poata fi utilizat intreg perimetrul constructiei, atat din punct de vedere functional cat si din punct de vedere al protectiei impotriva incendiilor ;

Cladirea va avea un singur registru – cel public – parter

Din punct de vedere estetic, cladirea se va realiza tinand cont de principiile companiei “ LIDL “ cu plastica specifica acestora (panouri aluminiu – si panouri termoizolante culoare gri inchis sau galben “

4.3 - Capacitatea , suprafata desfasurata

- S totala teren 11080 mp
- S Cedat Dezvoltare Trama Stradala : 315.65
- S ramas dupa cedare : 10764.35
- S construita propusa : 2111.80 mp
- S desfasurata propusa : 2111.80 mp

- Nr Parcari Publice : 155 locuri de parcare pentru public, dintre care 8 locuri pentru persoanele cu nevoi speciale (dizabilitati sau femei insarcinate)

POT propus = 19.62 %

CUT = 0.19

POT max : 25 %

CUT max : se va stabili prin prezentul PUD

4.4. Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi

Construtiile noi vor respecta prevederile din reglementarile PUG si RLU privind functiunea, amplasamentul in parcela, relatiile cu existentul , aspect exterior,indicii maximali de ocupare si utilizare teren. In ceea ce priveste aliamantul stradal, acesta este inexistent din punct de vedere volumetric, astfel incat solutia de volumetrie in cadrul zonei, va armoniza si va ameliora calitatea, atat a fondului construit cat si a mesei de vegetatie din zona.

4.5 Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente:

Cladirea propusa avand regim de inaltime P se incadreaza armonios in contextul existent.

4.6. principii de interventie asupra constructiilor existente :

Nu este cazul.

4.7 - Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale

Atat accesele pietonale cat si cele auto se vor face prin racordarea la drumurile existente.

Accesul in incinta se va realiza :

- Str. B-dul Revolutiei – Acces Principal 9.0 m (inclusiv aprovizionare)
- Str. Alcala de Henares – Acces Secundar 9.0 m
- Str. Calea Motilor – Acces Tertiar 6.04 m

Parcajele se vor realiza in incinta proprietatii.

4.8-principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural

Cadrul natural va fi valorificat prin crearea de spatii verzi decorative pe terenul proprietate privata – se va folosi gazon rului si arbusti ornamentali pereni.

4.9-conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta

Obiectivele ce se vor realiza vor respecta reglementarile in vigoare privind distanta minima fata de eventualele retele edilitare si drumuri.

Imobilele studiate se afla in lista monumentelor instrorice,

COD LMI AB-I-m-A-00001.02 – Zona Arheologica – Lumea Noua

COD RAN : 1026.01.02 Zona Arheologica – Lumea Noua

4.10-solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarii poluarii (dupa caz)

Nu e cazul.

4.11- prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului

Nu este cazul.

4.12-solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi

Se vor amenaja spatii verzi decorative pe terenul proprietate privata – se va folosi gazon rulou si arbusti ornamentali pereni.

Se vor planta cate un arbore pentru fiecare 50 mp de zona verde.

Dupa terminarea lucrarilor de santier terenul liber se va aduce la calitatea initiala de sol fertil prin transportarea deseurilor de santier la o zona de depozitare autorizata si imprastierea pe zona verde a stratului de sol fertil decapat si pastrat in timpul executiei .

Deseurile se vor colecta si se vor gestiona conform normelor sanitare pentru protectia mediului .

4.13-profiluri transversale caracteristice

Atat accesele pietonale cat si cele auto se vor face prin racordarea la drumurile existente.

Accesul in incinta se va realiza :

- Str. B-dul Revolutiei – Acces Principal 9.0 m (inclusiv aprovizionare)
- Str. Alcala de Henares – Acces Secundar 9.0 m
- Str. Calea Mitor – Acces Tertiar 6.04 m

In incinta se vor realiza alei auto si pietonale de dimensiuni variabile in functie de limitele de proprietate si constructiile propuse dar nu mai inguste de 6.00 m.

4.14-lucrari necesare de sistematizare verticala

- terenul se prezinta in mare parte ca o suprafata relativ plana nefiind necesare lucrari semnificative pentru nivelarea acestuia.

- pamantul surplus rezultat din sapaturi va fi evacuat si depozitat in locuri special amenajate.

4.15-regimul de construire (aliniera si inaltimea constructiilor , procentul de ocupare a terenurilor)

- aliniament :obiectivele se vor amplasa in perimetrul proprietatii conform plansei A03 – Regementari Urbanistice

- inaltimea maxima a constructiei: inaltime la cornisa a constructiei P este de 9.50 m , iar H max : 12.50 m

- aspect exterior - volumetria, proportiile si tratarea fatadelor vor urmari imbunatatirea confortului vizual, prin folosirea unor finisaje de calitate superioara.

4.16- coeficientul de utilizare a terenurilor

CUT realizat = 0.19

4.17-asigurarea utilitatilor (surse , retele , racorduri)

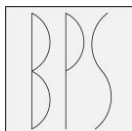
Alimentarea cu energie electrica , apa , gaze naturale,telefonie , canalizarea se face prin bransarea la retelele existente si apropiate in zona.

Constructia propusa se va bransa la retelele existente sau extinse pe cheltuiala investitorului , conform avizelor beneficiarilor de retele. Remedierea eventualelor degradari ale retelelor stradale datorate executiei se vor suporta de catre investitor.

4.18-Bilant teritorial , in limita amplasamentului studiat (existent si propus)

BILANT TERITORIAL	Existent	%	DOCUMENTE DE PROPRIETATE		PROPRIETAR
Suprafata Zona Studiata	11080	100			
Constructii	0	0.00	Extras CF	76251	S.C « MIDTOWN RETAIL » SRL
Alei Carosabile	0	0.00	S din Extras CF :	513	
Alei Pietonale	0	0.00	Extras CF	76270	S.C « MIDTOWN RETAIL » SRL
Zone Verzi	11080.00	100.00	S din Extras CF :	160	
Parcari	0	0.00	Extras CF	76277	S.C « MIDTOWN RETAIL » SRL
Platforme / Totemuri / Rampe			S din Extras CF :	3281	
Suprafata Cedata Trama Stradala			Extras CF	76310	S.C « MIDTOWN RETAIL » SRL
S ramas dupa cedare Trama Stradala			S din Extras CF :	543	
POT Admis	2770.00	25.00	Extras CF	76311	S.C « MIDTOWN RETAIL » SRL
POT Realizat	0.00	0.00	S din Extras CF :	3306	
CUT Admis	----	-----	Extras CF	70158	OANCEA ANGELA OANCEA NICOLAE
CUT Realizat	---	----	S din Extras CF :	3277	

BILANT TERITORIAL	Propus	%	DOCUMENTE DE PROPRIETATE		PROPRIETAR
Suprafata Zona Studiata	11080	100			
Constructii	2111.80	19.06	Extras CF	76251	S.C. LIDL ROMANIA S.C.S. S.R.L.
Alei Carosabile	3437.50	31.02	S din Extras CF :	513	
Alei Pietonale	405.5	3.66	Extras CF	76270	S.C. LIDL ROMANIA S.C.S. S.R.L.
Zone Verzi	2598.85	23.46	S din Extras CF :	160	
Parcari	2132.5	19.25	Extras CF	76277	S.C. LIDL ROMANIA S.C.S. S.R.L.
Platforme / Totemuri / Rampe	78.2		S din Extras CF :	3281	



Suprafata Cedata Trama Stradala	315.65	2.85	Extras CF	76310	S.C. LIDL ROMANIA S.C.S. S.R.L.
S ramas dupa cedare Trama Stradala	10764.35		S din Extras CF :	543	
POT Admis	2691.09	25.00	Extras CF	76311	S.C. LIDL ROMANIA S.C.S. S.R.L.
POT Realizat	2111.80	19.62	S din Extras CF :	3306	
CUT Admis	----	-----	Extras CF	70158	S.C. LIDL ROMANIA S.C.S. S.R.L.
CUT Realizat	2111.80	0.196184628	S din Extras CF :	3277	

Cap. 5.CONCLUZII

- prezentul PUD releva compatibilitatea functiunii propuse cu zona si cadrul urban existent si faptul ca amplasarea acestui obiectiv nu creeaza servituti pentru dezvoltarea urbanistica viitoare
- Respecta indicatorii urbanistici ai zonei
- POT = 19.62 %
- CUT = 0.19
- Regim de Inaltime : P
- Respecta aliniamentul minim al constructiilor

REGIMUL DE CONSTRUIRE -conditiile de construire si amplasare se vor stabili conform planului urbanistic de detaliu ,a cerintelor din certificatul de urbanism ,cu respectarea conditiilor din avize .

AUTORIZAREA executarii constructiei se va face cu avizul organelor administratiei locale.

Observatie: Prezentul memoriu de prezentare a fost intocmit conform Continutului Cadru al PUD aferent Ordin GM 009-2000 - „Ghid privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al planului urbanistic de detaliu”.

Intocmit
Arh. Ioan STRAJAN

2. Raport de specialitate

SC MIDTOWN RETAIL SRL pentru LIDL ROMANIA solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei PUD – CONSTRUIRE MAGAZIN COMERCIAL LIDL, REALIZARE ACCESE SI IMPREJMUIRE, ALBA IULIA, CALEA MOTILOR, NR. 116.

Documentatia a fost intocmita de: SC BIROU PROIECTARE STRAJAN SRL

OBIECTUL P.U.D.-ului: Documentatia propune realizarea unui magazin comercial „LIDL” in suprafata de 1800 mp, respectandu-se planimetria aferenta magazinelor LIDL, precum si amenajarea unui numar de **155 parcaje** aferente.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilanul municipiului Alba Iulia.

Natura proprietatii: privata a persoanelor fizice.

Imobilul este inclus in listele monumentelor istorice sau in zona de protectie a acestora sit arheologic de categoria A – Asezare civila din preajma castrului roman (canabae) Municipium Septimium Apulense – Praetorium Consularis COD LMI AB-I-m-A-00001.02, iar cod RAN – 1026.01.02

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: arabil, altele si curti = 11080 mp.

Destinatia stabilita prin documentatiile de urbanism: UTR = zona mixta DA : subzona institutii, servicii si echipamente publice dispersate situate in afara ariei protejate, iar conform PUZ aprobat cu HCL 108/2008 – ZONA PENTRU DOTARI SI SERVICII DE INTERES GENERAL sau local – cu regim de construire P+1 (M), P+2.

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: insiruit, cuplat, izolat.

Regimul de aliniere a terenului fata de strada: la B-dul Revolutiei.

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada: conform regulamentului local de urbanism si plansei de reglementari urbanistice.

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

Regim de inaltime: P

POT max./propus = 25% / 19.62%

CUT max./propus = --- / 0.1962

Descrierea solutiei Se propune construirea unui imobil, avand urmatoarele caracteristici:

1. dimensiuni maxime – 36.90x63.65m;
2. regim de inaltime propus: P
3. obiectivul se prezinta sub forma de paralelipiped, iar din punct de vedere estetic, cladirea se va realiza tinand cont de principiile companiei “LIDL” cu plastica specifica acestora(panouri aluminiu si panouri termoizolante culoare gri inchis sau galben).

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul auto si pietonal se va realiza din B-dul Revolutiei, str. Alcala de Henares si Calea Motilor. Parcajele se vor amenaja in incinta proprie.

Echiparea tehnico-edilitara: Constructiile se vor 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 14.11.2019, s-a primit aviz FAVORABIL, fara conditii.

p. Arhitect Sef,
Alexandru Romanitan

Alba Iulia, 15.11.2019
Intocmit,
Adriana Gheorghescu

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

Obiectiv: Construire magazin comercial „LIDL”, realizare accese și împrejmuire

Calea Motoilor Nr. 116, Mun. Alba Iulia, jud. Alba

Beneficiar: MIDTOWN RETAIL S.R.L., OANCEA NICOLAE pentru LIDL ROMANIA S.C.S.
Str. Industriilor nr. 19, et. 1, cam. E05, Comuna Chiajna, jud. Ilfov - 077040

Proiectant: S.C. Biroul de Proiectare Străjan S.R.L.
Bd. Ferdinand Nr. 68, Alba Iulia, Jud. Alba

Având în vedere prevederile regulamentului local de urbanism privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului Biroul de Proiectare Străjan s.r.l. în calitate de proiectant al P.U.D. aferent obiectivului de investiție menționat a identificat grupul țintă pentru informare și consultare a populației. Acesta a vizat proprietarii terenurilor imediat învecinate pe toate laturile zonei care a generat P.U.D.

Astfel au fost identificați:

- **Lat. Est** Domeniu Public – Str. Alcalá de Henares
- **Lat. Vest** Midtown Retail s.r.l., Domeniu Public – Calea Motoilor
- **Lat. Nord** NEPI TEN DEVELOPMENT SOLUTIONS
- **Lat. Sud** Domeniu Public – Bulevardul Republicii

Pentru publicul interesat.

S-a amplasat la loc vizibil unde urmează să se dezvolte P.U.D. un panou informativ ce conține toate datele planului urbanistic precum și termenul de consultare a populației.

Vecinii tangenți proprietății au fost informați direct privind intențiile de dezvoltare prin notificări. Pană la încheierea perioadei de consultare a populației, NEPI TEN Development Solutions nu și-a exprimat acordul, acesta fiind solicitat de către proiectant atât în scris, cât și în scris (letric/electronic) conform istoricului atașat (dovada recepționării documentația aferentă informării).

Pentru consultare, obiecțiuni și lămuriri legate de dezvoltarea din zona s-a depus o documentație completă P.U.D. în cadrul primăriei Alba Iulia respectiv serv. Urbanism și Amenajarea Teritoriului.

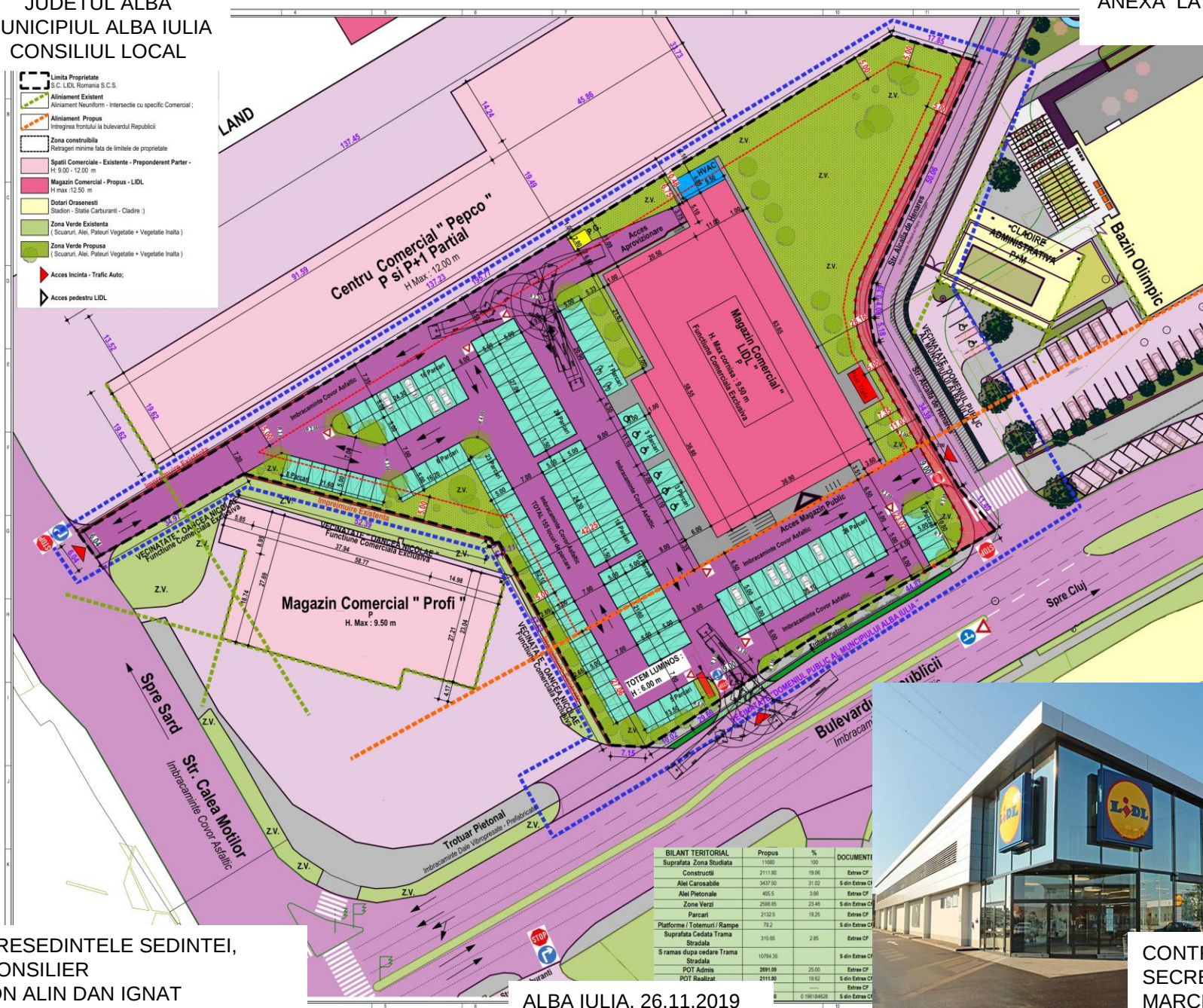
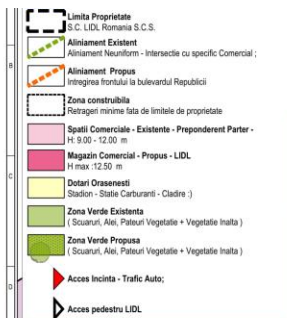
Biroul de Proiectare Străjan s.r.l. în calitate de proiectant propunem spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Alba Iulia, P.U.D. pentru Construire Magazin Comercial „LIDL”, realizare accese și împrejmuire.

Biroul de Proiectare Străjan s.r.l.

Ing. Silviu Străjan







NOTE - Stampile - Observeții - Aprobări

DENUMIRE PROIECT:

**CONSTRUIRE
MAGAZIN
COMERCIAL LIDL,
REALIZARE ACCESE
SI IMPREJMUIRE**
Str. Calea Motilor Nr. 166; Alba Iulia
Alba Romania

BENEFICIAR:

S.C. LIDL ROMANIA S.C.S.
S.R.L.

Str. Industriilor, Nr. 19 E Chiajna Ilfov Romania

PROIECTANT GENERAL:

S.C. BIROUL DE
PROIECTARE
STRAIAN S R L

PRESEDINTELE SEDINTEI,
CONSILIER
ION ALIN DAN IGNAT

ALBA IULIA, 26.11.2019

CONTRASEMNEAZA,
SECRETAR GENERAL
MARCEL JELER