

Elaborare PUD pentru Construire spalatorie auto

Alba -Iulia, str. Livezii, nr.35A, jud. Alba

Proiect nr. **57/2020**

faza:

P.U.D.

Beneficiar :

Sc AGROTRANSPORT SRL

Alba Iulia, Strada Livezii, nr.35A, Alba

Proiectant general:

S.c. LEF Architects S.R.L.

Alba Iulia, Str. George Cosbuc, nr.25 , jud. Alba
tel. / fax : 004 0258 811959 ; tel. mobil : 0040 0728194410 ;
e- mail : office.lefarchitects@gmail.com;

Septembrie 2020

FOAIE DE SEMNATURI**Proiectant general:**

S.c. LEF Architects S.R.L.
arh. **Radu LANCRAJAN FRANCHINI**
Membru – Ordinul Arhitecților din România – atestat nr. 5457

Sef proiect:

arh. **Gheorghe Corneliu LANCRAJAN FRANCHINI**
Membru – Ordinul Arhitecților din România – atestat nr. 2307
– Registrul Urbanistilor din România

- certificat seria e nr. 0539 / 29.12.2005. – plan urbanistic de detaliu
- certificat seria d nr. 0512 / 29.12.2005 – plan urbanistic zonal si plan urbanistic general

Arhitectura:

arh. **Gheorghe Corneliu LANCRAJAN FRANCHINI**

arh. **Radu LANCRAJAN FRANCHINI**

Redactare :

Ing. **Petronela VASIU**

A. PIESE SCRISE

Conținut-cadru al documentației de urbanism PUD conform Ordin Nr. 176/N/16 aug.2000

1. Introducere

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul P.U.D.

2. Incadrarea în zona

- 2.1. Concluzii din documentații deja elaborate
 - Amplasarea în zona
 - Surse documente
 - Studii efectuate
 - Prescripții și reglementări din documentațiile de urbanism elaborate/ aprobate anterior
- 2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD

3. Situația existentă

- Amplasamentul
- Prevederi ale P.U.G
- Caracterul fondului construit învecinat
- Echipare edilitară existentă în zona

4. Reglementări

- Funcțiune propusă
- Regim de înălțime propus
- Procent de ocupare a terenului
- Coeficientul de utilizare a terenului
- Amplasarea în cadrul parcelei – distanțe față de vecinătăți
- Asigurarea parcajelor
- Circulații
- Asigurarea utilităților

5. Concluzii

B. PIESE DESENATE

- | | | |
|--------------------------------------|----|----------|
| 1. Plan de încadrare în localitate | A0 | 1 : 1000 |
| 2. Situația existentă | A1 | 1 : 200 |
| 4. Reglementări urbanistice | A2 | 1 : 200 |
| 4. Reglementări – echipare edilitară | A3 | 1 : 200 |
| 5. Proprietăți asupra terenului | A4 | 1 : 200 |

1. Introducere

1. Introducere

- Denumirea proiectului:

**„Elaborare PUD pentru Construire spalatorie”
Alba -Iulia, str. Livezii, 35A, jud. Alba**

- Beneficiar:

Sc AGROTRANSPORT SRL
Alba Iulia, Strada Livezii, nr.35A, bl.103

- Proiectant general:

S.c. LEF Architects S.R.L.
Alba Iulia, Str. George Cosbuc, nr.25 , jud. Alba
tel. / fax : 004 0258 811959 ; tel. mobil : 0040 0728194410 ;
e- mail : lancrajan_radu@yahoo.com;

2. Introducere

2.1 Concluzii din documentatii deja elaborate

Scopul documentatiei de urbanism este sistematizarea unei proprietati cu o suprafata (din acte) de 9.466mp situata in intravilanul municipiului Alba Iulia, str. Livezii, nr.35A in vederea amplasarii unei constructii cu functiune de spalatorie auto.

- **Amplasarea in zona**



Terenul studiat este proprietatea Sc Agrotransport Srl, este identificata cu C.F. nr. 92633, nr.cad. 92633 fiind reglementata ca teren constructibil. Suprafata de teren are o suprafata masurata de 9.513 mp. La calculul POT si CUT s-a folosit suprafata din acte, respectiv 9466 mp.

- **Surse documentare:**

In elaborarea prezentei documentatii au fost folosite urmatoarele surse de documentare:

- certificatul de urbanism in care este prezentat regimul tehnic si juridic al terenurilor – **C.U. nr.1992 din 24.11.2020**
- documentatii de urbanism in vigoare sau in curs de aprobare:
 - P.U.G. Municipiul Alba Iulia in vigoare, aprobat cu H.C.L. 158/2014
 - P.U.Z aprobat cu HCL numarul 402 din 30.10.2018.

- **Studii efectuate**

- aducerea la zi a suportului topografic
- studiu geotehnic
- starea echiparii edilitare
- drumuri si accese in zona

- **Prescriptii si reglementari din documentatiile de urbanism elaborate/ aprobate anterior :**

- destinatia stabilita prin P.U.Z.– ZMA 4 – Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime maxime P+4.

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

- Concomitent cu elaborarea P.U.D.-ului pentru obiectivul descris mai sus nu sunt elaborate alte documentatii de urbanism in zona, motiv pentru care nu sunt necesare corelari decat cu cele avizate anterior.
- Functiunea propusa se incadreaza in reglementarile prevazute in P.U.Z.

3. Situatia existenta

- **Descrierea situatiei existente :**

Proprietatea studiata are o suprafata de 9.466 mp, in prezent existand trei constructii edificate.

- Corp C1 –corp cladire P, corp administrativ si socio-culturale, Ac 1018 mp,
- Corp C2 –corp cladire P, constructie anexa, cabina portar Ac 192 mp,
- Corp C3 –corp cladire P, corp industriale si edilitare, Ac 64 mp.

- **Amplasamentul:**

Terenul are o forma patrulatera cu laturile avand dimensiunile de aproximativ 100m. Proprietatea are deschidere la doua strazi, pe latura de vest la strada Livezii si pe latura de sud la strada Costache Negruzzi. Accesul se pe proprietate se face din strada Livezii.

Vecinatati ale proprietatii

- la nord : proprietate privata (Sc UCM SRL – depozit materiale de constructii)
- la est : proprietate privata
- la vest : domeniul public- str. Livezii
- la sud : domeniul public- str. Costache Negruzzi

Indici urbanistici existenti

- Suprafata teren din acte - 9.466 mp
Suprafata folosita la calcul CUT si POT
Suprafata teren masurata – 9.513 mp
- A. construita existenta - 1.274 mp
- A. desfasurata existenta - 1.274mp
- P.O.T. maxim admis – 40 % - pentru locuite individuale
- P.O.T. maxim admis – 70 % - pentru alte functiuni
- P.O.T. existent – 13.46 %
- C.U.T. maxim admis – 1.2 - pentru locuite individuale
- C.U.T. maxim admis – 3.5 - pentru alte functiuni
- C.U.T. existent – 0.13

Echipare edilitara existenta in zona ;

- retea de apa
- retea de canalizare
- retea de gaze naturale
- retea de curent electric

Accese

Accesul pe proprietate se face pe latura vest din strada Livezii. Strada are un profil transversal variabil, de aproximativ 8 m, carosabil și două trotuare de aprox. 1.50 m fiecare și parcaj auto public cu latime aproximativă de 2.5m. Circulația auto pe strada Livezii realizează în ambele sensuri, cu o bandă pe sens.

Strada Livezii este strada de categoria IV de folosință locală - asigură accesul la locuințe și servicii curente sau ocazionale din zonele cu trafic redus (cf. ordinului 49 din 27 ianuarie 1998). Aceasta intră în administrarea Primăriei municipiului Alba Iulia și este proprietate publică.

Situația existentă

În prezent, strada are un profil în zona imobilului de:

- Aproximativ 7.50m – parte carosabilă asfaltată;
- Aproximativ 2.50m – parcare amenajată pavată;
- Aproximativ 1.5m – trotuar pavat cu dale din beton.

• **Prevederi urbanistice ale zonei conform C.U. nr. 1991 din 24.11.2020**

Situația juridică a imobilului : conform C.U. nr. 1991 din 24.11.2020

- Amplasamentul se află în intravilanul localității Alba-Iulia ;
- Natura proprietății : domeniul privat al persoanelor juridice ;
- Imobilul este sau nu este inclus în lista monumentelor istorice sau în zona de protecție a acestora ;

Regimul economic : conform C.U. nr. 1991 din 24.11.2020

- Folosința actuală : construcții industriale și edilitare, construcții anexe și curți construcții – 9466 mp
- Destinația stabilită prin documentația de urbanism : conf P.U.Z. aprobat ZMA 4 – Subzonă mixtă cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P+4 niveluri.

UTILIZARI ADMISE

- instituții, servicii și echipamente publice;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii financiar-bancare;
- locașuri de cult;
- servicii sociale, colective și personale;
- comerț cu amănuntul;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- alimentație publică;
- loisir și sport în spații acoperite;

- parcaje publice subterane, supraterane (la nivelul solului sau etajate);
- locuinte individuale, semicolective sau colective;
- constructii pentru invatamant: gradinite amenajate la parterul constructiei, scoli profesionale, scoli postliceale, operate public/privat;
- comert cu amanuntul;
- mini-market-uri, super market-uri la nivelurile inferioare ale constructiilor
- super-market-uri in constructii independente ;
- grupari de functiuni admise alcatuind centre de cartier;
- amenajari pietonale - pietete, scuaruri.
- statii de distributie carburant
- se admit activitati comerciale, de servicii, depozitare si unitati mici si mijlocii de productie numai daca nu polueaza chimic si fonic.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

ZMA + ZMP

- cladirile vor avea la parterul orientat spre strada functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica de 200 metri ;
- se admite conversia locuintelor existente la parter in functiuni, compatibile cu functiunile unitatii subzonei.
- se admite completarea cu cladiri comerciale in interspatiile dintre cladiri existente, pe terenuri proprietate privata cu conditia sa se mentina accesele carosabile si trecerile pietonale necesare si sa se respecte cerintele de protectie a cladirilor existente;
- howroom-uri la parterul constructiilor sau in cladiri independenta

UTILIZARI INTERZISE

ZMP + ZMA - se interzic urmatoarele utilizari:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- activitati comerciale si servicii poluante sau cu risc de incendiu ,constructii provizorii de orice natura;
- statii de intretinere auto-moto ;
- curatorii chimice cu exceptia punctelor de primire-predare ;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice, din institutiile publice sau din Cetate;
- depozitare en gros;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatii publice si constructiile de pe parcelele adiacente;

- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

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

Regimul tehnic : conform C.U. nr. **1991 din 24.11.2020**

Regimul de aliniere a terenului fata de drumurile adiacente - la strada Livezii

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

ZMA - conform P.U.D cu urmatoarele specificatii:

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

ZMP + ZMA - cu urmatoarele recomandari:

- In zona protejata se va respecta regimul de construire existent;
- in afara zonei protejate cladirile se vor amplasa in regim predominant in regim continuu sau discontinuu;
- cladirile vor alcatui fronturi continue prin alipire de calcanele cladirilor invecinate daca acestea sunt dispuse pe limitele laterale ale parcelelor, pana la o distanta de maxim 20.0 metri de la aliniament;
- in cazul fronturilor discontinue, in care parcela se invecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre, noua cladire se va alipi de calcanul existent iar fata de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumatate din inaltime dar nu mai putin de 3.0 metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta este si linia de separatie a subzonei mixte de o functiune publica izolata, de o biserică sau de o subzona predominant rezidentiala avand prima cladire retrasa de la limita parcelei; In aceste cazuri se admite numai realizarea cu o retragere fata de limitele parcelei egala cu jumatate din inaltimea la cornise dar nu mai putin de 5,0 metri;
- distanta dintre cladirea unei biserici Ortodoxe si limitele laterale si posterioara ale parcelei este de minim 10.0metri; cladirile apartinand altor confesiuni pot fi integrate in fronturi continue;
- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornise, dar nu mai putin de 5.0 metri; Pentru ZMP se va stabili prin PUD;
- se recomanda ca, pe linia de separatie dintre zona mixta si zona de locuit, in cazul in care cladirile cu birouri sau activitati productive au fatadele laterale vitrate situate la mai putin de 10.0 metri de fatada laterala cu ferestre a unei locuinte (cu respectarea Codului Civil), parapetul ferestrelor sa fie ridicat la minim 1.90 metri de la pardoseala incaperilor (pentru respectarea exigentelor de intimitate si de protectia muncii);

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA -se pastreaza prevederile PUG

ZMP + ZMA - (conform P.U.D exceptand locuintele individuale)

- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu media inaltimei fronturilor opuse;
- distanta se poate reduce la jumatate din inaltime dar nu mai putin de 6.0 metri numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura lumina naturala

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

ZMA 4 - Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și inaltime maxime de P+4 niveluri

-In cazul fronturilor continue, cladirilor de colt situate la racordarea dintre strazi avand regim diferit de inaltime se va realiza astfel: daca diferenta este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara pe intreaga parcela; daca regimul difera cu doua niveluri se va realiza o descrestere in trepte, primul tronson prelungind inaltimea cladirii de pe strada principala pe o lungime minima egala cu distanta dintre aliniamente;

- in toate cazurile pentru înaltime P+5 - P+10 niveluri, se vor face justificari suplimentare prin P.U.D. tinand seama de inscrierea in caracterul zonei, de armonizarea cu vecinatatile imediate si de modul de percepere de pe principalele trasee de circulatie.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR- se pastreaza prevederile PUG

ZMA - cu urmatoarele conditionari:

- aspectul cladirilor va tine seama de caracterul zonei si, fie se va armoniza cu vecinatatile imediate, fie, in cazul dezvoltarilor areale de dimensiuni mari, va putea contrasta armonios cu acestea, date fiind cerintele specifice de reprezentativitate ale comunitatii, diversitatii functiunilor si dorintei de exprimare a prestigiului investitorilor;
- se va acorda atentie modului de tratare a fatadelor si acoperisurilor sau teraselor perceptibile.
- in zona mixta, pentru firme, afisaj si mobilier urban se va asigura coerenta pe arterele principale si in noile nuclee, pe baza unor studii si avize suplimentare.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

ZMA4

Pentru locuinte individuale-40%

Pentru alt tip de functiuni enuntate in prezentul regulament la Sectiune - 70%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

ZMA4

Pentru locuinte individuale-1,2

Pentru alt tip de functiuni enuntate in prezentul regulament la Sectiune 1-3,5

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

ZMA4

-locuinte semicolective si individuale in regim izolat, cuplat sau instruit parcela minima construabila este de 500 mp., avand in cazul constructiilor in regim continuu un front la

strada de minim 12.0 metri intre doua calcane laterale si de minim 18.0 metri in cazul constructiilor cuplate la un calcan lateral sau Independente; In functie de necesitati vor putea fi concesionate sau cumparate două sau mai multe parcele adiacente; pentru restul constructiilor cu:

-regim de inaltime mai mic sau egal cu P+2: parcela construibila va fi de minim 700 mp cu front la strada de min. 15m;

-in cazul cuplarii la calcan si min. 20 m in regim de construire izolat.

-regim de inaltime mai mare de P+2: parcela construibila va fi de minim 1000 mp cu front la strada de min.30m;

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA- se pastreaza prevederile PUG

ZMP + ZMA - cu urmatoarele conditionari:

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV, a aparatelor de aer conditionat si a ventilatiilor turbo de la centrala termica;

- racordarea burlanelor la canalizarea pluviala sau rigole este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii pe trotuare si pe strazile pietonale;

- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea a apelor meteorice din spatiile mineralizate rezervate pietonilor si din spatiile inierbate.

CIRCULATII SI ACCESE

ZMP + ZMA - cu urmatoarele conditionari:

- parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 3.5 metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct reglementata urbanistic conform legislatiei in vigoare si hotararilor Consiliului Local.

- pentru situatiile fara acces direct la drumul public se va impune PUZ pe tot lotul. Reglementarea juridica va fi ulterioara aprobarii PUZ-ului; - in cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;

- distanta dintre aceste pasaje masurata pe aliniament nu va depasi 30.0 metri sau prin intreruperea continuitatii frontului construit;

- se pot realiza pasaje si curte comune private accesibile publicului permanent sau numai in timpul programului de functionare precum si pentru accese de serviciu; in zona protejata curtile comune vor fi astfel amenajate incat sa pastreze permanent amprenta lotizarii anterioare;

- in cazul zonelor areale de dimensiuni de peste 1.0 ha. devin necesare circulatii carosabile si pietonale, parcaje publice, scuaruri sau piatete in pondere care va fi stabilita prin PUZ.

- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dificultati de deplasare;

- pentru emiterea autorizatiei de construire, se vor prezenta acte care sa ateste rezolvarea juridica a accesului la parcela conform documentatiei de urbanism aprobate;

- pentru terenul aferent dezvoltării străzii se va crea parcelă distinctă, se va schimba categoria de folosință în „drum”. Parcela se va dona municipiului Alba Iulia sau se va institui în favoarea municipiului Alba Iulia servitute de utilitate publică. Indicii urbanistici (POT, CUT) se calculează pe parcelă ramasă după dezmembrare.

STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR - se pastrează prevederile PUG cu următoarele completări/modificări (dimensionarea numărului de parcaje - cf. legislație în vigoare):

ZNP + ZMA - Cu următoarele condiții:

- staționarea autovehiculelor necesare conform normelor pentru diferite activități, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; În cazul dezvoltării arcale de peste 1,0 ha, se vor asigura prin PUZ circulații carosabile și pietonale publice, precum și parcaje publice.

- În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra, prin prezentarea formelor legale, realizarea unui parcaj colectiv în cooperare, simultan cu realizarea clădirilor ori se va face contract de închiriere (pe baza unei documentații de urbanism aprobate pe termen lung a locurilor necesare într-un parcaj colectiv existent sau a cărui construcție se va termina până la data obținerii autorizației de funcționare. Aceste parcaje vor fi situate la o distanță de maxim 250 metri;

- unde se poate partaja se vor fi realizate cu dale înierbate, având un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare.

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

ZMP + ZMA - cu următoarele condiții:

- din suprafața grădinilor de fațadă ale echipamentelor publice, minim 40% va fi prevăzută cu plantări înalte;

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.;

- se recomandă ca minim 60% din terasele construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și pentru ridicarea calității imaginii oferite către clădirile învecinate;

- În zonele de versanți cu risc de alunecare se recomandă ca plantarea să se facă pe baza unor consultări de specialitate privind speciile de arbori care favorizează stabilizarea terenului.

IMPREJMUIRI

ZMA - cu următoarele recomandări:

În fața fronturilor comerciale retrase de la aliniament, indicarea limitelor terenului privat față de domeniul public putea fi realizată prin diferențierea pavajelor față de trotuare și prin plantări, Jardiniere, elemente decorative;

- se recomandă separarea terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de maxim 2.00 metri și minim 1,80 metri înălțime, din care 0.60 metri soclu opac, dublate de gard viu.

- la autorizarea Imprejmuirilor, se va cere acordul (nelegalizat) al vecinului pentru recunoașterea limitelor de proprietate;

Conform HG 525/1996, ART. 27 pentru racordarea la rețelele publice de echipare edilitară se vor respecta următoarele:

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

(2) De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:

a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;

b) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

(3) Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

ZMA4

Pentru locuințe individuale - 40%

Pentru alt tip de funcțiuni - 70%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

ZMA4

Pentru locuințe individuale - 1,2

Pentru alt tip de funcțiuni - 3,5



Reglementari

Se propune:

Se propune amenajarea unei zone in cadrul proprietatii studiate, zona in partea de nord-vest a proprietatii pentru amplasarea unei constructii cu structura usoara, avand functiunea de spalatorie auto. Zona amenajata pentru functionarea spalatorii este de aproximativ 380 mp. Amenajarile propuse constau in alei de circulatie auto pentru accesul in spalatorie, doua locuri de stationare auto pentru aspirarea interioara a autoturismelor, alea de iesire si zone verzi.

Funcțiune propusa :

- spalatorie auto

Amplasarea constructiei propuse in cadrul proprietatii

• Amplasarea cladirii fata de aliniament

Cladirea propusa va fi amplasata la 6,76 m fata de aliniament, respectand retragerea minima impusa prin PUZ de 5 m.

• Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Distante pana la limita de proprietate

- o la nord : 7.29m(proprietate privata- Sc UCM SRL – depozit materiale de constructii)
- o la est : 83.58m(fata de limita de proprietate)
- o la sud : 65.7m (fata de limita de proprietate)

Distante intre cladirile aflate pe aceeasi proprietate

Distante pana Corp C1 – corp administrativ

- o la sud : 4.35m

Distante pana Corp C2 – corp anexa

- o la sud : 55.58 m

Inaltimea maxima admisibila a cladirii – P+4(conform PUZ)

- Constructia propusa va avea un singur nivel - P
- Se limiteaza inaltimea maxima la cornisa la 6 m

Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) – se mentine procentul maxim de utilizare a terenului conform reglementarilor din PUZ, respectiv 40 %

Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

- CUT se mentine coeficientul maxim de utilizare a terenului conform reglementarilor din PUZ, respectiv = 3.5 ADC/mp.teren

Indici urbanistici propusi

- Suprafata teren din acte - 9.466 mp
- *Suprafata folosita la calcul CUT si POT
- Suprafata teren masurata – 9.513 mp
- A. construita propusa - 81mp
- A. desfasurata propusa - 81mp

Echipare edilitara necesara functionarii spalatorii;

- bransament la reseaua de apa existenta in strada Livezii
- bransament la reseaua de canalizare in strada Livezii
- bransament la reseaua de curent electric in strada Livezii

Alimentarea cu apa pentru cele doua boxe ale spalatorii se va face din bransamentul existent al societatii Agrotransport SRL.

Scurgerea apelor uzate se va face prin racord la reseaua de canalizare de pe proprietatea Agrotransport SRL.

Stationarea autovehicolelor

Stationarea vehiculelor se va face doar in incinta proprietatii.

Imprejmuiri

Se pastreaza imprejmuirile existente pentru limitele laterale si posterioare a parcelei.

Colectarea deseurilor menajere

Deseurile rezultate din procesul de functionare, vor fi colectate in mod organizat si periodic vor fi preluate de firme specializate in baza contractelor pe care beneficiarul le va incheia obligatoriu cu acestea.

In faza de organizare de santier vor rezulta deseuri in cantitate de 1 mc, pentru care se va inchiria un contract de ridicare si transport a deseurilor in locuri special amenajate.

5. Concluzii

CONCLUZII

Scopul documentatiei de urbanism este sistematizarea unei proprietati de 9.644 mp situata in intravilanul municipiului Alba Iulia, str. Livezii, nr.35A in vederea amplasarii unei constructii cu functiune de spalatorie auto. Functiunea propusa respecta caracterul zonei, in prezent in cadrul proprietatii functionand ateliere auto sau depozite de carburanti. Functiunea propusa completeaza functiunile deja existente, oferind tot servicii pentru intretinere auto.

Intocmit,
Arh. **Lancrajan Franchini Radu**

Sef proiect,
Arh. **Lancrajan Franchini Gheorghe
Corneliu**

4. Raport de specialitate

MOLDAN PETRU PENTRU SC AGRO TRANSPORT ALBA SRL solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei **P.U.D. – CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO, ALBA IULIA, STR. LIVEZII, NR. 35A**

Documentatia a fost intocmita de: SC LEF ARCHITECTS 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: constructii industriale si edilitare (magazie si atelier reparatii, depozit carburant, bazin apa), curti constructii – S= 9466 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 si str. Costache Negruzzi.

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada – la 6.76m conform RLU si plansei de reglementari urbanistice aferente PUD.

Retragerile fata de proprietatile vecine - la 9.35m, respectiv 0.2m fata de limitele laterale si 6.0m fata de limita posterioara, limite propuse spre amenajare, conf. plansei de reglementari urbanistice, Cod civil si pompieri.

Regim maxim de inaltime admis = P, max. 12m

Regim de inaltime propus = P

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

POT propus = 14.28%; CUT propus = 0.14

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

1. dimensiuni maxime de 10.00 m x 9.00 m

2. regim de inaltime: P;

3. 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. Pe parcela se propun 2 locuri de parcare aferente celor 2 boxe de spalatorie.

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 11.12.2020, s-a primit aviz favorabil, fara conditii.

Alba Iulia, 15.12.2020

p. Arhitect Sef,
Alexandru Romanitan



Intocmit,
Adriana Gheorghescu



RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI
privind elaborarea unei documentatii de urbanism faza
PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Titlu documentatie: „Elaborare PUD pentru Construire spalatorie auto” - Alba Iulia, Strada Livezii, nr.35A, Alba

Beneficiar: : Sc AGROTRANSPORT SRL - Alba Iulia, Strada Livezii, nr.35A, Alba

a) detalii privind tehnicile si metodele utilizate de solicitant pentru a informa si a consulta publicul, inclusiv:

Initiatorul PUD a contactat personal vecinii directi ai parcelei studiate si le-a prezentat intentiile de initiere a Planului Urbanistic de Detaliu precum si schimbarile sau propunerile ce vor fi studiate.

Initiatorul proiectului si proiectantul, au stabilit inainte de avizare o data in care s-a comunicat vecinilor interesati, pentru discutii referitoare la reglementarile planului urbanistic, data la care vecinii interesati, daca e cazul, pot sa-si exprime rezerve, observatii sau sa sesizeze probleme referitoare la propunerile expuse.

1. datele si locurile tuturor intalnirilor la care cetatenii au fost invitati sa dezbata propunerea solicitantului;

De comun acord cu beneficiarul, proiectantul a stabilit ca intalnirile pentru dezbaterile Planului urbanistic de detaliu sa aiba loc la sediul proiectantului din **strada George Cosbuc, nr.25, Alba Iulia** in data de **09.12.2020**, ora **10⁰⁰**.

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

Informarile s-au desfasurat pe baza prezentarii planului urbanistic de detaliu

3. localizarea rezidentilor, proprietarilor si partilor interesate care au primit notificari, buletine informative sau alte materiale scrise;

Localizarea rezidentilor s-a facut prin deplasare la terenurile vecine si telefonic.

4. numarul persoanelor care au participat la acest proces;

Numarul de persoane care au participat la acest proces a fost de:

- initiatorul proiectului: 1 persoana;
- vecini interesati: - din cei 3 vecini directi, nu au participat la dezbateri niciunul.

b) un rezumat al problemelor, observatiilor si rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare si consultare, inclusiv:

1. modul in care solicitantul a rezolvat, intentioneaza sa rezolve sau se va ocupa de problemele, observatiile si rezervele exprimate de public;

Nu este cazul. Vecinii directi ai parcelei studiate nu au avut probleme, observatii si rezerve privind reglementarile planului urbanistic.

2. probleme, observatii si rezerve pe care initiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus sa le rezolve, impreuna cu motivatia acestui lucru;

Vecinii directi ai parcelei studiate Rotar Razvan, Sc Egan Prod Srl si Sc Universal Construct Market Srl nu au avut probleme, observatii si rezerve privind reglementarile planului urbanistic.

3. orice alte informatii considerate necesare pentru a sustine preluarea sau nepreluarea propunerilor.

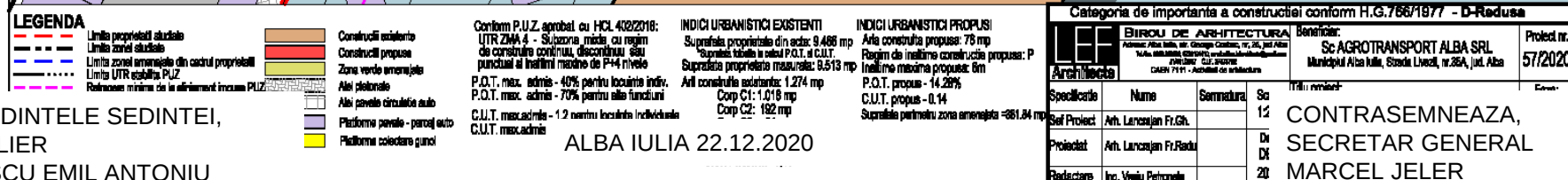
Nu este cazul. Vecinii directi ai parcelei studiate nu au avut probleme, observatii si rezerve privind reglementarile planului urbanistic.

13.12.2020

Initiator proiect

Proiectant





PRESEDINTELE SEDINTEI,
CONSILIER
POPESCU EMIL ANTONIU