

**PROIECT NR. 18/2024**

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

***DEMOLARE CORP C2 – C7, CONSTRUIRE HALE DEPOZITARE SI  
BIROURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI***

mun. Alba Iulia, str. Bucuresti, nr.88, jud. Alba

**BENEFICIAR:**

***S.C. ALBACOM BIZ S.R.L.***

**PROIECTANT GENERAL:**

***SC SOCIAL & BUSINESS CONCEPT SRL***

*com. Ciugud, sat Drambar, str. Europei, nr. 7, jud. Alba*

**PROIECTANT DE SPECIALITATE:**

***SC BP FREUND SRL***

*Alba Iulia, str. Gardeniei nr.12.1, jud. Alba*

**Colectiv de elaborare:**

arh. Zsolt Freund <b>Fleschin</b>	sef proiect
arh. Zsolt Freund <b>Fleschin</b>	urbanism
ing. Zama Adrian	retele edilitare

**BORDEROU**

**A. PIESE SCRISE**

1. Foaie de capat
2. Borderou PUD
3. Memoriu justificativ
4. Anexe:  
Certificat de urbanism  
Extras CF  
Documentul de planificare a procesului de informare si consultare a publicului;  
Raportul informarii si consultarii publicului;

**B. PIESE DESENATE**

- |                                    |              |        |
|------------------------------------|--------------|--------|
| 1. Plan incadrare in zona          | scara 1/2000 | pl. 0  |
| 2. Situatia existenta              | scara 1/1000 | pl. 1  |
| 3. Reglementari urbanistice        | scara 1/1000 | pl. 2  |
| 4. Mobilare urbana                 | scara 1/1000 | pl. 2' |
| 5. Reglementari edilitare          | scara 1/1000 | pl. 3  |
| 6. Proprietatea asupra terenurilor | scara 1/1000 | pl. 4  |
| 7. Propuneri volumetrice           | scara -      | pl. 5  |

Intocmit,  
*arh. Zsolt Freund **Fleschin***

## **MEMORIU JUSTIFICATIV**

### **1. Introducere**

#### ***1. Date de recunoastere a documentatiei***

1. Denumirea lucrarii :

***DEMOLARE CORP C2 – C7, CONSTRUIRE HALE DEPOZITARE SI BIROURI SI  
BRANSAMENTE LA UTILITATI***

mun. Alba Iulia, str.Bucuresti, nr.88, jud.Alba

2. Beneficiar:

***S.C. ALBACOM BIZ S.R.L.***

mun. Alba Iulia, str.Bucuresti, nr.88, jud.Alba

3. Proiectantul general:

***S.C. SOCIAL & BUSINESS CONCEPT S.R.L.***

*Com. Ciugud, sat Drambar, str. Europei, nr. 7, jud.Alba*

4. Proiectantul de specialitate:

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

*Alba Iulia, str. Gardeniei nr.12.1, jud.Alba*

5. Data elaborarii documentatiei: IULIE 2024

#### ***2. Obiectul lucrarii***

*Solicitari ale temei program:*

1. Denumirea lucrarii:

***DEMOLARE CORP C2 – C7, CONSTRUIRE HALE DEPOZITARE SI BIROURI SI  
BRANSAMENTE LA UTILITATI***

2. Obiectul lucrarii:

Prin prezenta documentatie se urmareste realizarea unei analize urbanistice in vederea construirii a patru hale de depozitare (profil papetarie) si birouri, in conformitate cu tema de proiectare stabilita impreuna cu beneficiarul.

Amplasamentul studiat face parte conform PUG aprobat, din UTR=MA3-subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltimi maxime de P+3, niveluri. Pe amplasamentul studiat exista trei corpuri de cladiri cu functiunea de depozitare si birouri si patru corpuri de cladiri dezafectate.

Procesul de realizare a investitiei va cuprinde doua etape : demolare si construire.

In prima etapa se vor demola: cladirea de birouri C2, hala de depozitare C6 si corpurile de cladiri dezafectate (C3, C4, C5, C7).

A doua etapa presupune edificarea a trei hale de depozitare si a unei hale cu functiune mixta de birouri si depozitare. Se va realiza o amenajare a terenului d.p.d.v. urbanistic, tinand cont de conditiile cadrului natural existent astfel:

-Se propune sistematizarea parcelei.

-Amplasamentul beneficiaza de retele tehnico-edilitare: apa, canalizare, energie electrica, gaz, telefonie.

-Se propune realizarea unei platforme pentru circulatia autovehiculelor de aprovizionare, parcaje.

-Se propune amenajarea unor zone verzi cu rol ambiental si peisager in incinta studiata

3. Amplasament: Terenul se afla in intravilanul Municipiului Alba Iulia, str.Bucuresti, nr.88, jud.Alba. Suprafata terenului este de 6.819,0 mp si are ca vecini:

- la sud– domeniul privat particular SC REMAT ALBA SA
- la nord – domeniul public: STR. BUCURESTI
- la nord-est – domeniul privat particular : COSMA MARIA
- la est – domeniul public (canal)
- la vest – domeniul privat particular SC REMAT ALBA SA

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

**Distante fata de vecinatati:**

**Constructiile se vor amplasa astfel:**

- la sud – domeniul privat particular -proprietar: SC REMAT ALBA SA- la o distanta minima de 5,15 m;
- la nord – domeniul public: STR. BUCURESTI la o distanta de 4,0 m ;
- la nord-est – domeniul privat particular: COSMA MARIA la o distanță de 35m
- la est – domeniul public la o distanta de 12,35 m (canal);
- la Vest – domeniul privat particular (proprietar:SC REMAT ALBA SA) la o distanta minima de 3,0 m.

Proprietatea studiată se află în limita zonei de protecție de 100m de la linia CFR.

Cea mai apropiata constructie fata de linia CFR va fi hala C3, care in punctul cel mai apropiat, va fi la o distanță de 48,60 m față de linia CFR.

Proprietatea studiată se află în imediata vecinătate a liniei CFR 200 Podul Mureș – Arad, între Km 410 + 465 și Km 410 + 365.

Este respectată limita zonei de siguranță de 20m față de linia CFR 200.

Distanța construcției față de intersecția cu trecere auto peste calea ferată este de 249,08m.

**3. Surse documentare**

- PUG Alba Iulia aprobat cu HCL 158/2014;
- PUD aprobat prin HCL296 din 27.09.2019, art.4
  - Studiu geotehnic;
  - Ridicarea topografica a terenului studiat;

**2. Incadrarea in zona:**

**2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate:**

Amplasamentul se afla in intravilanul municipiului Alba Iulia, pe un teren delimitat :-la sud– domeniul privat particular SC REMAT ALBA SA

- la nord – domeniul public: STR. BUCURESTI
- la est – domeniul public (canal)
- la nord-est – domeniul privat particular COSMA MARIA
- la vest – domeniul privat particular SC REMAT ALBA SA

Reglementarile asupra terenului studiat sunt date in PUG Alba Iulia aprobat cu HCL 158/2014 facand parte din zona UTR=MA3-subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltimi maxime de P+3, niveluri.

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

Terenul este amplasat intr-o zona mixta, cu constructii existente pe amplasamentul studiat si pe parcelele din jurul acestuia.

Accesul la amplasamentul studiat se realizeaza din strada Bucuresti.

Regimul de aliniere a constructiei propuse se face la constructiile invecinate si va asigura o distanta fata de axul strazii de 10,5 m. Regimul de inaltime, precum si P.O.T. si C.U.T. se vor mentine in limitele indicilor stabiliti in Certificatul de urbanism. Utilitati existente in zona: retea de alimentare cu energie electrica , apa, canal si gaz.

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

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

### **3. Situatia existenta:**

#### *Accesibilitatea la caile de comunicatie:*

Terenul studiat are acces direct din strada Bucuresti, strada situata pe latura de nord a amplasamentul studiat.

#### *Suprafata ocupata, limite si vecinatati:*

Terenul are o suprafata totala de 6819,0 mp.

Terenul se invecineaza cu:

- la sud – domeniul privat particular SC REMAT ALBA SA
- la nord – domeniul public: STR. BUCURESTI
- la nord-est – domeniul privat particular : COSMA MARIA
- la est – domeniul public (canal)
- la vest – domeniu privat particular SC REMAT ALBA SA

#### *Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere:*

Pe terenul studiat, actualmente, exista sapte corpuri de constructii. Prin tema de proiectare se propune demolarea a sase dintre constructii. Corpul de cladire pastrat nu va afecta amplasarea noilor hale de depozitare si birouri.

#### *Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic:*

Terenul face parte din zona intravilanului Municipiului Alba Iulia, cu functiunea subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime maxime de P+3, niveluri

#### *Destinatia cladirilor:*

Pe terenul studiat exista constructii industriale si depozitare.

Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate:

Terenul studiat face parte din domeniul privat al Municipiului Alba Iulia, conform CF 120816 Alba Iulia nr.Cad.120816, nr.top.120816 avand suprafata totala de 6819.0 mp.

#### *Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare:*

Stratul de fundare reprezinta stratul superficial al aluviunilor cu granulometrie fina - constituit local din argile nisipoase si/sau nisipuri argiloase, negru-cafeniu la cenusiu, plastic consistente la plastic vartoase.

Adancimea de fundare din punct de vedere geotehnic se impune la cca 0.80-0.90 m de la nivelul Ts/Tn actual.

Capacitatea portanta este  $P_{conv.}=270$  kPa.

*Accidente de teren (beciuri, hrube si umpluturi) cu precizarea pozitiei acestora:*

Pe terenul studiat nu sunt accidente de teren.

*Adancimea apei subterane:*

Se prezinta la adancimi de la cca. 2,50-3,50m de la nivelul Tn actual (cu posibilitatea de ridicare a nivelului lor hidrostatic cu cca. 0,50-1,00m, in perioadele de pluviozitate ridicata).

*Parametrii seismici caracteristici zonei:*

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

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

Pe terenul studiat exista constructii insa amplasarea noii hale de depozitare si birourile nu afecteaza stabilitatea acestora.

*Echiparea existenta:*

Utilitati existente in zona: retea de alimentare cu energie electrica, apa, canalizare, alimentare cu gaz.

#### **4. Reglementari:**

*Obiectivele noi solicitate prin tema-program:*

Se solicita construirea a patru corpuri de cladire cu regim de inaltime P, P+1Er, care vor avea functiunea de hale de depozitare și birouri, constructii ce se vor amplasa in incinta in imediata vecinatate a halei existente pe laturile nord si vest, apartinatoare domeniului privat particular SC ALBACOM BIZ SRL.

*Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor:*

Cladirile propuse vor avea functiunile de: hale de depozitare (C2-C4) si functiune mixta de depozitare si birouri (C5).

Cladirile vor respecta prevederile continute in Regulamentul local de urbanism si se vor amplasa cu o retragere de 10,5 m fata de axul strazii existente. Inaltimea maxima a cladirilor este de 7,5 m si respecta inaltimea maxima admisa.

Cele patru hale nou propuse vor avea distante egale intre ele, de 6 m, conform Regulamentului de Urbanism.

Accesul la amplasamentul se va face din str. Bucuresti prin calea de acces existenta pe latura de nord a amplasamentului studiat. Pentru buna realizare a fluxului privind aprovizionarea se va realiza accesul direct din calea existenta.

Aspectul exterior va reflecta in totalitate importanta si functiunea cladirii, iar materialele utilizate pentru finisaje vor fi de calitate superioara adecvate sitului si functiunii propuse.

Destinatia principala este cea de hala de depozitare și birouri. Aceasta va fi in legatura indirecta cu hala de depozitare existenta, unde distanta minima intre fondul propus si cladiria existenta va fi de 6, 25 m.

Se propun amenajarea unui numar de 31 locuri de parcare impartite in 5 tronsoane, amplasate pe platforma pavata, atat in zona accesului in incinta cat si in partea opusa, intre halele C1 si C3.

*Capacitatea, suprafata desfasurata:*

Ac propus=2.859,55 mp; Ad propus=2.982,75 mp.

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

Constructiile vor respecta prevederile Codului Civil, asigurand accesul mijloacelor de interventie in caz de incendiu, prin retragerea de minim 6.00 m unele fata de altele fiind totodata conforma cu distanta minima de jumatate din inaltimea celui mai inalt corp de cladire.

*Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute:*

In prezent exista constructii pe terenul studiat. In conformitate cu P.U.G. aprobat, cladirile propuse vor avea aspect caracteristic constructiilor industriale armonizandu-se cu cele existente in zona.

*Principii de interventie asupra constructiilor existente:*

Pe terenul studiat, actualmente, exista sapte corpuri de constructii. Prin tema de proiectare se propune demolarea a sase dintre constructii, conform plansei A1 – PLAN SITUATIE EXISTENT. Corpul de cladire pastrat nu va afecta amplasarea noilor hale de depozitare si birouri.

*Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale:*

Pe amplasamentul studiat se vor propune trotuare ce vor delimita spatiul verde de spatiul construit si alei carosabile amenajate de la accesul in incinta pana la zonele dintre hale, pentru o buna desfasurare a fluxului caracteristic activitatii.

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

Terenul studiat fiind relativ plat, nu sunt probleme deosebite in ceea ce priveste sistematizarea acestuia. Se va propune amenajarea spatiilor verzi in incinta pe o suprafata de 1.503,34 mp, insemnand un procent de 22,05% din suprafata terenului.

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

Terenul este partial afectat de o artera de circulatie feroviara existenta in imediata vecinatate a amplasamentului studiat prin PUD. Proprietatea studiată se află în limita zonei de protecție de 100m de la linia CFR.

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

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

Apele pluviale de pe acoperis vor fi colectate si folosite pentru irigarea spatiilor verzi, impreuna cu cele de pe trotuare.

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

Terenul face parte dintr-o zona industrială, si are constructii existente in imediata vecinatate.

*Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi:*

Spatiile verzi propuse vor fi plantate cu tufe, arbusti si arbori de talie josa si medie cu scopul crearii unor amenajari peisagere.

Spatiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă 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 minimul necesar pentru accese, trotuare de gardă sau alte amenajări;

Se vor folosi specii de plante/arbori specifice zonei, pentru a nu necesita îngrijire specială și pentru a evita consumul suplimentar de resurse necesare pentru întreținerea acestora. De

asemenea, speciile locale rezistă mult mai bine la clima locală, riscul ca plantele specifice acestui areal geografic să se usuce sau îmbolnăvească fiind foarte redus.

*Profiluri transversale caracteristice:*

Terenul studiat este relativ plat pe toate direcțiile proprietății studiate.

Terenul in studiu va avea asigurat accesul pietonal și auto din Str. Bucuresti mărginind nordul parcelei studiate, avand un profil transversal, in zona studiata, de 6 m carosabil cu 1 bandă de circulație pe sens, două zone verzi de 1,5 m fiecare și un trotuar pietonal de 2 m, insumand un profil transversal total de 13 m.

*Lucrari necesare de sistematizare verticala:*

Accesul din strada Bucuresti se va face prin intermediul unei alei carosabile realizat din dale prefabricate din beton.

Fiind vorba despre un teren plan, singurele diferențe de cote in sistematizare vor fi intre spațiul verde, platforma carosabilă și aleile pietonale.

Apele pluviale se vor scurge prin sistemul de preluare și vor fi gestionate doar pe parcela studiată.

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

Cladirile propuse vor mentine toate conditionarile urbanistice impuse prin PUG aprobat pentru terenul studiat, fiind propus un regim de inaltime P pentru halele de depozitare (C2-C4), respectiv P+1Er pentru corpul de birouri. Inaltimea maxima la coama a ansamblului va fi de 7.5 m.

**C1 – HALA DEPOZITARE – EXISTENT SI MENTINUT**

**C2 – HALA DEPOZITARE**

- dimensiuni in plan 14,0 m x 42,0 m
- regim de inaltime – P
- H maxim = +7,5 m

**C3 – HALA DEPOZITARE**

- dimensiuni in plan 22,0 m x 26,0 m
- regim de inaltime – P
- H maxim = +7,35 m

**C4 – HALA DEPOZITARE**

- dimensiuni in plan 14,0 m x 42,0 m
- regim de inaltime – P
- H maxim = +7,5 m

**C5 – BIROURI + HALA DEPOZITARE**

- dimensiuni in plan 14,0 m x 34,0 m
- regim de inaltime – P+Er
- H maxim = +7,5 m

	EXISTENT	REZULTAT IN URMA DEMOLARII	PROPUS	MAXIM ADMIS
POT	24,21%	9,32%	41,93%	70%
CUT	0,25	0,09	0,43	2

CONSTRUCTII PROPUSE / REZULTATE



CORP	SC (mp)	SD (mp)	REGIM H
C1 – Existent – Hala Depozitare	635,55	635,55	P
C2 – Hala Depozitare	588,00	588,00	P
C3 – Hala Depozitare	572,00	572,00	P
C4 – Hala Depozitare	588,00	588,00	P
C5 – Birouri + Hala Depozitare	476,00	599,20	P+Er
<b>TOTAL</b>	<b>2.859,55</b>	<b>2.982,75</b>	-

*Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri):*

**Alimentare cu energie electrica:**

- se va realiza alimentarea cu energie electrica de la reseaua de medie tensiune prin intermediul unui post de transformare sau conform solutiei de bransare data de detinatorul retelei electrice din zona.

**Alimentare cu apa:**

- obiectivul va fi racordat la reseaua de apa existenta in zona .

**Canalizare:**

- obiectivul se va racorda la reseaua de canalizare din zona.

**Gaze naturale:**

- obiectivul se va racorda la reseaua de zona.

**Telecomunicatii:**

- nu este cazul

*Bilant teritorial*

nr. crt.	DENUMIREA SUPRAFETELOR	UM (mp)	%
1	Total suprafata teren studiat, din care:	6.819	100
2	Suprafata construita	2.859,35	41,93
2.1	Suprafata desfasurata	2.982,75	-
3	Suprafata alei, platforme si parcare	2.456,11	36,02
4	Zona verde	1.503,34	22,05

**5. Concluzii:**

*Consecintele realizarii obiectivelor propuse:*

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

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

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

*Punctul de vedere al elaboratorului asupra solutiei:*

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

**Întocmit:**

*arh. Zsolt Freund-Fleschin*