

Lucian Enache - Birou Individual de Arhitectura - Alba Iulia, str. B.P.Hasdeu 35, M5A-20, CIF 29588244, RC -, Tel. 0723 434 404

**PROIECT NR. 039-16
FAZA P.U.D.**

**CONSTRUIRE STATIE CARBURANTI SI
SPALATORIE AUTO,
Com. Daia Romana, Sat Daia Romana, str.
Principala 35**

**BENEFICIAR:
SC Petro Jean SRL prin Filip Ioan**

**PROIECTANT:
Lucian Enache - Birou Individual de Arhitectura
Alba Iulia
arh. Lucian Enache**

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

PIESE SCRISE:

1. FOAIE DE CAPAT
2. BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE
3. MEMORIU JUSTIFICATIV
4. REGLEMENTARI
5. ACT DE PROPRIETATE – COPIE
6. CERTIFICAT DE URBANISM – COPIE

PIESE DESENATE

- A01 - SITUATIA EXISTENTA, INCADRARE IN LOCALITATE
- A02 - REGLEMENTARI URBANISTICE
- A03 - PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR
- A04 - REGLEMENTARI EDILITARE

**Intocmit,
arh. Lucian Enache**

1. INTRODUCERE

a) DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

- Denumirea proiectului:
CONSTRUIRE STATIE CARBURANTI SI SPALATORIE AUTO
- Amplasament:
Com. Daia Romana, Sat Daia Romana, str. Principala 35, Jud. Alba
- Initiator (beneficiar):
SC Petro Jean SRL prin Filip Ioan
- Elaborator (proiectant):
Lucian Enache - Birou Individual de Arhitectura, Alba Iulia
- Nr. proiect / data elaborarii:
039-16 / August, 2016

b) OBIECTUL STUDIULUI P.U.D.

Pe terenul mai sus mentionat nu mai exista nicio constructie. Se doreste construirea unei statii mobile de comercializare a carburantilor auto (30mp) si a unei cladiri care adaposteste o spalatorie auto (60mp)..

Terenul pe care se doreste a se construi se afla in proprietatea SC Petro Jean SRL prin Filip Ioan si se afla in intravilan Com. Daia Romana, Sat Daia Romana.

NECESITATEA SI OPORTUNITATEA INVESTITIEI

Acest studiu completeaza actiunea de restructurare urbana a terenurilor din Com. Daia Romana, Sat Daia Romana si se inscrie in politica de refunctionalizare a zonei.

Se vor studia accese, circulatii in incinta, suprafete minime admisibile pe lot, aliniamente, etc. PUD va elabora un regulament urbanistic care va fi respectat la elaborarea DTAC.

2. INCADRARE IN ZONA:

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE:

Com. Daia Romana, Sat Daia Romana, str. Principala 35, Jud. Alba, intravilan.

Conform datelor preluate din PUG, si CU, suprafata de teren intravilan 800.00 mp conf. CF. si 800.00 mp din masuratori are:

UTR = 20, ZM - zona mixta, inaltime maxima cf. PUG.

Conform planului de incadrare in zona se evidentiaza pozitia amplasamentului in intravilan localitate.

2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII ELABORATE CONCOMITENT CU P.U.D.:

Conform datelor preluate din documentatia topografica suprafata de teren intravilan (800.00 mp) are situare in zona sud-vest a localitatii cu acces din str. Principala nr. 35.

Terenul este situat în intravilan Com. Daia Romana, Sat Daia Romana, având ca proprietar pe:

SC Petro Jean SRL prin Filip Ioan.

CF-uri nr. 71695, Cad. 71695, Topo. 716/4 cu suprafețe de 800mp.

Are categoria de folosință arabil.

Suprafața totală = 800.00 mp

Retele existente în zonă :

- Alimentarea cu apă
Rețea de apă: da, pe stradă.
- Canalizare
Rețea de canalizare: da, pe stradă
- Alimentarea cu energie electrică
Rețea de alimentare cu energie electrică : da, pe stradă
- Alimentarea cu gaze naturale
Rețea de gaze naturale : da, pe stradă

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

a) AMPLASAMENT:

Com. Daia Romana, Sat Daia Romana, intravilan.

Accesul :

Este din str. Principala.

S-a efectuat o ridicare topografică pentru delimitarea terenului, a terenurilor învecinate și a accesului pe parcelă.

Are ambele fronturi constituite din clădiri cu regim max. P, P+1E curți și grădini, mixt (locuințe individuale, servicii și comerț de mică amploare), cu structuri de zidărie, acoperite cu șarpantă cu învelitori de țiglă sau tablă ondulată.

Suprafața ocupată, limite și vecinătăți:

Pe terenul studiat nu mai există nicio construcție. Se dorește construirea unei stații mobile de comercializare a carburanților auto (30mp) și a unei clădiri care adaposteste o spălătorie auto (60mp).. Sc existent = 0.00 mp

Limitele terenului:

- est – dispensar veterinar
- sud – stradă acces
- vest – Damian Maria
- nord – Cibu Nicolae

suprafața conform CF = 800.00 mp.

Suprafețe de teren construite/libere :

Suprafața teren 800.00 mp, din care construită 0.00 mp. Sd existent = 0.00 mp.

Caracterul zonei, aspect arhitectural urbanistic :

20, ZM - zonă mixtă, înălțime maximă cf. PUG.

Clădiri în stare relativ bună. Parcele forma dreptunghiulară/poligonală.

Aspect relativ compact.

Destinația clădirilor :

În zonă = mixt (locuințe individuale, servicii și comerț de mică amploare).

Tipul de proprietate :

În zonă :

Predominant proprietate particulară a persoanelor fizice și juridice.

Parcela studiată :

Terenul pe care se dorește construirea hotelului se află în intravilan Com. Daia Romana, Sat Daia Romana și aparține SC Petro Jean SRL prin Filip Ioan, conform extrasului

CF nr. 71695, Cad. 71695, Topo. 716/4, in suprafata totala de 800.00 mp.
Folosinta actuala a terenului: arabil

Caracteristici geotehnice :

Din punct de vedere geomorfologic, terenul se incadreaza in zona de terasa superioara bine individualizata pe malul raului Mures. Terenul destinat amplasarii constructiei este fara diferente mari de nivel, se prezinta stabil fara urme sau forme de degradare prin alunecare.

Seismicitatea: Sat Daia Romana se incadreaza in zona seismica "F".

Accidente de teren:

Nu sau evidentiat in urma cercetarilor facute la fata locului.

Adancimea apei subterane:

In zona adancimea panzei freatice evidentiata in forajele efectuate pe amplasamente invecinate este de 5-10 m fata de TN, cu variatii legate de regimul pluviometric.

Parametrii seismici:

Conform normativului P100/2005, privind zonarea teritoriului, perimetrul cercetat se inscrie d.p.d.v. al valorilor de varf ale acceleratiei terenului cu valori $a_g = 0.08$, si $T_c = 0.7$ sec.

Analiza frontului construit:

Constructii cu regim de inaltime P, P+1E, stare relativ buna.

Echipare existenta:

In zona exista:

Retea de apa: da.

Retea de canalizare: da.

Retea de alimentare cu energie electrica : da.

Retea de gaze naturale : da.

4. REGLEMENTARI

Pe terenul studiat nu mai exista nicio constructie. Se doreste construirea unei statii mobile de comercializare a carburantilor auto (30mp) si a unei cladiri care adaposteste o spalatorie auto (60mp)..

Accesul in incinta se va face din str. Principala. Latimea profilului strazii in zona de acces este de 6.10 m.

Se propune o constructie permanenta si una mobila (container) cu regim de inaltime P, la 11.00m fata de limita laterala stanga, 0.60m fata de limita laterala dreapta, 6.10m fata de limita din fata (str. Principala). Se pastreaza reglementarile din PUG nr. 3/14.02.2012 aprobat cu HCL 21/21.03.2011 aprobat.

Existent:

- teren arabil	800.00 mp
- cladiri existente	0.00 mp

Propus:

- cladiri mentinute	0.00 mp
- cladiri propuse	90.00 mp

- Capacitati propuse:

nr. parcar	4
nr. pompe/nr. furtune	1/2
nr. locuri spalatorie	1

- Aliniamentul minim ramane de 0.60m fata de limita laterala stanga, 0.60m fata de limita laterala dreapta, 5.00m de la strada si 0.60m fata de limita de proprietate spate. Se pastreaza reglementarile din PUG nr. 3/14.02.2012 aprobat cu HCL 21/21.03.2011 aprobat. Aceste aliniamente pot fi depasite cu unele elemente arhitecturale ale cladirii (balcoane, bowindouri si alte elemente care nu participa la definirea frontului constructiei).
- Distanta fata de constructiile existente, accesele (auto si pietonale), inclusiv cele pentru interventii, sint evidentiata in plansa de reglementari urbanistice.
Accesele auto si pietonale se fac direct din strada.
Circulatiile pietonale leaga intre ele accesele pe teren si in cladiri prin intermediul unor alei dalate.
Circulatiile auto asigura accesul la pompa, spalatorie, la zona de parcare si accesul pentru utilajele de stingere a incendiilor.
Distantele intre cladirile propuse sint de 10m.
Distantele fata de cladirile invecinate sint de 6m fata de dispensarul veterinar din dreapta.
Terenul existent se prezinta stabil, fara diferente mari de nivel, iar lucrarile de sistematizare verticala vor fi de mica amploare. Se rezuma la racordul drumului de acces, zona parcare, constructii. Apele pluviale se vor colecta in rigole catre str. Principala.
- Prin plastica arhitecturala adoptata, prin materialele folosite si prin volumul acestora, constructiile se vor armoniza si integra in zona.
- Functiunea de statie mobila carburanti si spalatorie auto nu este producatoare de noxe, zgomote sau elemente de poluare ecologica peste limitele admise.

- Bilant teritorial:

Existent:

- teren arabil	800.00 mp	100.00 %
- cladiri existente	0.00 mp	0.00 %

Propus:

- cladiri mentinute	0.00 mp	0.00 %
- cladiri propuse	90.00 mp	11.25 %
- alei auto	471.90 mp	58.99 %
- parcare (4)	50.00 mp	6.25 %
- alei pietonale	32.70 mp	4.09 %
- spatii verzi	155.40 mp	19.43 %
- accese in cladiri	0.00 mp	0.00 %
- alte amenajari	0.00 mp	0.00 %
- dezvoltare strada	0.00 mp	0.00 %

- Procentul de ocupare si coeficientul de utilizare a terenului:

	POT	CUT
Existent	0.00 %	0.00
Propus in PUD	11.25 %	0.11
Maxim admis	cf. PUG %	cf. PUG

- Asigurarea utilitatilor:

Alimentarea cu apa este asigurata din reseaua de apa existenta in zona
Evacuarea apelor uzate menajere se va face la reseaua de canalizare din zona
Alimentarea cu energie electrica este asigurata din reseaua existenta in zona
Alimentarea cu gaze naturale este asigurata din reseaua existenta in zona

- Functiunea de statie mobila carburanti si spalatorie auto nu este producatoare de noxe, zgomote sau elemente de poluare ecologica peste limitele admise.
- Se vor amenaja si intretine spatiile verzi propuse.
- Constructiile care se vor executa pe parcela studiata vor respecta normele in vigoare :

Cod Civil
Reglementari sanitare privind insorirea si acustica vecinatatii

5. CONCLUZII

- Obiectivul propus spre realizare are functiunea de statie mobila carburanti si spalatorie auto.
- Respecta prevederile Cod Civil privind vizibilitatea la parcelele invecinate si pluvialele in incinta
- Respecta prevederile Normelor Sanitare privind insorirea, si acustica.
- Nu contituie factor poluant .
- In urma avizarii favorabile a P.U.D. se va reglementa construirea si aliniamentul constructiilor de pe acest teren.
- Dupa aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu va urma elaborarea documentatiilor pentru obtinerea autorizatiei de construire.

Intocmit,
arh. Lucian Enache