



S.C. TMS SYSTEM CONSULTING S.R.L.

Alba Iulia, b-dul Transilvaniei, nr.9, cod p. 510005; J01/1120/2007,
CUI 22370551; tel. 0722450014, email: tmssorin@yahoo.com

PROIECT NR. 17/R-2018

FAZA PUD

**CONSTRUIRE ANEXA A EXPLOATATIEI
AGRICOLE SI IMPREJMUIRE IN CADRUL
PROIECTULUI "INFIINTARE PLANTATIE
POMICOLA SUPERINTENSIVA"**

**BENEFICIAR
SC AXA FRUCT PROD SRL**

**PROIECTANT GENERAL:
SC TMS SYSTEM CONSULTING SRL
PROIECTANT URBANISM:
ARH LAURA IOANA BAURDA**

AUGUST 2018

BORDEROUL GENERAL AL P.U.D.

A. PIESE SCRISE

FOAIE DE CAPAT

BORDEROUL GENERAL AL P.U.D.

LISTA DE SEMNATURI

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA
4. CONCLUZII
5. ANEXE

B. PIESE DESENATE

- | | |
|--|-----|
| 1. INCADRARE IN TERITORIU | A01 |
| 2. SITUATIA EXISTENTA | A02 |
| 3. REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE | A03 |
| 4. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR | A04 |
| 5. REGLEMENTARI – ECHIPARE EDILITARA | A05 |

INTOCMIT
ARH. LAURA IOANA BAURDA

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea obiectivului

Plan Urbanistic de Detaliu **CONSTRUIRE ANEXA A EXPLOATATIEI AGRICOLE SI IMPREJMUIRE IN CADRUL PROIECTULUI "INFIINTARE PLANTATIE POMICOLA SUPERINTENSIVA"**

- Amplasament

Judetul Alba, Alba Iulia, tarla Dupa Gara, extravilan

- Beneficiari

SC AXA FRUCT PROD SRL

- Proiectant

SC TMS SYSTEM CONSULTING SRL

- Data elaborarii

AUGUST 2018

1.2. Obiectul lucrarii

OBIECTUL P.U.D.-ului:

Prin aceasta documentatie de urbanism se propune construirea unei anexe pentru exploatarea agricola „PLANTATIE POMICOLA SUPERINTENSIVA”.

Construcia propusa va avea urmatoarele caracteristici: in corpul principal, un parter inalt se vor realiza trei depozite frigorifice pentru fructe, cu spatiu de depozitare si spatiu de sortare, ambalare, pregatire pentru livrare. Adiacent spatiilor de sortare, tot in corpul principal se amplaseaza spatiile pentru personal si alte spatii anexe necesare deservirii activitatii. Zona aceasta are regimul de inaltime parter dar cu inaltime mai mica. Alipit de corpul principal se va amplasa o copertina cu regim de inaltime parter.

Structura cladirii va fi din cadre metalice cu inchideri din panouri termoizolante.

Accesul se face din drumul agricol existent a carui profil transversal si longitudinal nu se modifica. Acest drum face legatura cu soseaua de centura a municipiului Alba Iulia.

Terenul studiat se afla in extravilanul municipiului Alba Iulia, in partea estica.

- Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiala

Planul Urbanistic de Detaliu va studia modul de dezvoltare a acestei zone, in corelare cu prevederile P.U.G si P.U.Z. aprobat si cu necesitatile actuale ale localitatii, stabilind obiectivele, prioritatile si reglementarile de urbanism ce vor fi aplicate in utilizarea terenurilor din teritoriul analizat.

In cadrul P.U.D. s-au elaborat urmatoarele lucrari de proiectare:

- aducerea la zi a suportului topografic si a datelor cadastrale;
- elaborarea P.U.D., ca lucrare de proiectare de urbanism ce va reanaliza si detalia prevederile P.U.G. aprobat, in toate domeniile, mod de ocupare a

terenurilor, circulatie, dotare tehnico-edilitara, protectia mediului, obiective de interes public, circulatia terenurilor;

Documentatia P.U.D. se va elabora conform cadrului continut prevazut in "Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal", indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul nr. 176N/16.08.2000.

Regulamentul Local de Urbanism va fi intocmit in corelare cu Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al R.G.U. aprobat prin Ordinul MLPTL nr. 21/N/10.04.2000.

1.3. **Surse documentare**

- Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior:

P.U.G. municipiul Alba Iulia.

- Lista studiilor si proiectelor intocmite concomitent P.U.D.

Ridicare topografica a terenului studiat.

- Date statistice

Terenul se invecineaza:

- Drum agricol la nord est
- Canal de garda la sud vest
- proprietati private pe celelalte laturi

Terenul studiat se afla in proprietatea SC AXA FRUCT PROD SRL conform CF 106538(103378), 106535(103281), 106534(103417), 88395 si are suprafata de 73516 mp

Proiecte de investitie elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei:

- Conform Planului Urbanistic General, terenul studiat se afla in zona TA terenuri agricole in extravilan.

2. **STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

2.1. **Evolutia zonei**

- Date privind evolutia zonei

Pana in prezent, folosinta actuala este teren agricol.

- Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Zona in care urmeaza sa fie amplasat obiectivul face parte din teritoriul municipiului Alba Iulia, fiind situata in extravilanul acestuia.

2.2. **Incadrare in localitate**

Terenul studiat, aflat in extravilanul municipiului Alba Iulia, este incadrat conform P.U.G. aprobat, in UTR : TA terenuri agricole in extravilan

- Relationarea zonei cu localitatea

Terenul se afla in partea estica a localitatii. Accesul la infrastructura existenta (accese auto si pietonale, retele tehnico-edilitare) a fost rezolvata odata cu amplasarea celorlalte functiuni din zona.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica

Morfologia zonei – din punct de vedere al geomorfologiei majore, amplasamentul incadreaza in zona "culoarului depresionar al Muresului (sector Alba Iulia –Turda)" în zona de pod a a terasei a II-a a raului Mures, situata altimetric in jurul cotelor de 250,00-260,00m (altimetrie relativa cca. 25.00m). Amplasamentul prezinta o suprafata cvasi-plana si usor sub-orizontala cu o buna stabilitate din punct de vedere al potentialului de degradare, prin declansarea de alunecari de teren sau altor fenomene geodinamice distructive.

Geologia perimetrului – din punct de vedere geologic, amplasamentul in cauza se incadreaza in sectorul extrem sud-vestic al Bazinului (Depresiunea) Transilvaniei.

Seismicitatea – in conformitate cu prevederile Normativului P 100-1/2006, amplasamentul in cauza se caracterizeaza prin valoarea $a_g = 0.08g$ (valoarea de varf a acceleratiei terenului pentru proiectare - pentru cutremure avand intervalul mediu de recurenta $IMR=100ani$); din punct de vedere al perioadelor de colt, caracteristica este valoarea $T_c=0.7sec$.

Adancimea de inghet – conf. STAS 6054/1977, este de circa 0,80–0,90m de la nivelul terenului natural sau sistematizat.

Hidrografia si hidrogeologia zonei – cel mai important curs de apa din zona este raul Mures care, prin intermediul principalilor sai afluenti, raurile Ampoi si Sebes, dreneaza intreaga retea hidrografica cu caracter permanent si/sau semipermanent-torential.

2.4. Circulatia

- Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere
Accesul se face din drumul agricol existent care face legatura cu soseaua de centrura a orasului.

2.5. Ocuparea terenurilor

- Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata
Terenul este liber de constructii.
- Relationari intre functiuni
Constructiile invecinate au functiuni agricole, rezidentiale si activitati productive.
- Aspecte calitative ale fondului construit
Constructiile invecinate au functiuni compatibile cu propunerea PUD-ului.
- Asigurarea cu servicii a zonei
Nu este cazul.
- Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine
Zone nu este afectata de riscuri naturale sau de alta natura

2.6. Echipare edilitara

- Alimentarea cu apa
Alimentare cu apa va fi asigurata din sursa locala – put forat.
- Alimentarea cu energie electrica
Alimentare cu energie electrica va fi asigurata din reseaua existenta
- Telefonie, CATV
Nu este cazul.
- Alimentarea cu caldura
Centrala electrica
- Alimentarea cu gaze naturale

- Nu este cazul.
- Gospodarie comunală
Se va rezolva prin contract cu firmă specializată.
- Principalele disfuncționalități
Nu este cazul.

2.7. **Probleme de mediu**

Conform Ordinului comun al M.A.P.P.M. (nr. 214/RT/1999) – M.L.P.A.T. (nr. 16/NN/1999) și ghidului său de aplicare, problemele de mediu se tratează în cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului și planurilor de urbanism.

- Relația cadru natural – cadru construit
Propunerea se încadrează în funcțiunea zonei.
- Evidențierea riscurilor naturale și antropice
Nu sunt suprafețe supuse unor astfel de riscuri.
- Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă
Nu este cazul.
- Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție
Nu sunt prezente valori de patrimoniu pe terenul studiat.
- Evidențierea potențialului balnear și turistic
Nu este cazul.

3. **PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

OBIECTUL P.U.D.-ului:

Prin această documentație de urbanism se propune construirea unei anexe pentru exploatarea agricolă „PLANTATIE POMICOLA SUPERINTENSIVA”.

Construcția propusă va avea următoarele caracteristici: în corpul principal, un parter înalt se vor realiza trei depozite frigorifice pentru fructe, cu spațiu de depozitare și spațiu de sortare, ambalare, pregătire pentru livrare. Adiacent spațiilor de sortare, tot în corpul principal se amplasează spațiile pentru personal și alte spații anexe necesare deservirii activității. Zona aceasta are regimul de înălțime parter dar cu înălțime mai mică. Alipit de corpul principal se va amplasa o copertină cu regim de înălțime parter.

Structura clădirii va fi din cadre metalice cu închideri din panouri termoizolante.

Accesul se face din drumul agricol existent a cărui profil transversal și longitudinal nu se modifică. Acest drum face legătura cu soseaua de centură a municipiului Alba Iulia.

Terenul studiat se află în extravilanul municipiului Alba Iulia, în partea estică.

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in extravilan

Natura proprietatii: proprietate privata

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

Servituti care greveaza asupra imobilelor: LEA 110kV – pentru care se pastreaza restrictia.

2. REGIMUL ECONOMIC

Funcțiunea dominantă : Zona agricola TA

Funcțiuni complementare admise : servicii aferente zonei agricole

Alte funcțiuni reglementate : Zona cailor de comunicatie rutiera

2 REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire: izolat

Regimul de aliniere a constructiilor: Constructia se amplaseaza la circa 95m fata de drumul existent.

POT = 0.10%, CUT = 0.001

Organizarea circulatiei : Nu este necesara modificarea profilului transversal al strazii. Parcajele se vor amenaja in incinta proprie.

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

In preambulul elaborarii prezentului P.U.D. au fost realizate lucrari topografice, insotite de o lucrare de identificare a proprietarilor actuali si respectiv a limitelor de proprietate, astfel incat propunerile P.U.D. sa asigure o cat mai adecvata abordare a investitiilor in conditiile unor cat mai reduse miscari in regimul proprietatii.

In studiul de impact asupra mediului, elaborat pentru aprobarea P.U.G. municipiul Alba Iulia, au fost identificate urmatoarele surse de poluare care afecteaza calitatea mediului: traficul auto prin emisiile de gaze de esapament si poluarea fonica, precum si colectarea si depozitarea defectuoasa a deseurilor.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

P.U.G. aprobat stabileste ca suprafata studiata se afla in perimetrul extravilan, funcțiunea zonei este TA – ZONA AGRICOLA

3.3. Valorificarea cadrului natural

Inaltimea maxima va fi 8.20m si un procentul de ocupare al terenului de 0.10%.

Prin plastica arhitecturala adoptata, prin materialele folosite si prin volumul acesteia, constructiile se vor armoniza si integra in zona.

3.4. Modernizarea circulatiei

- Organizarea circulatiei rutiere

Se pastreaza profilul strazilor, nu este necesara modificarea parcelei pentru completarea profilului de strada.

Accesul se va realiza din drumul de acces existent.

- Organizarea circulatiei pietonale

Accesul se va realiza din drumul existent, parcarile vor fi rezolvate in interiorul proprietatii.

3.5. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

- Principalele functiuni propuse ale zonei, grupate pe unitati si subunitati teritoriale, delimitarea zonelor

Se propune crearea unei zone pentru exploatare agricola

- Principalii indici urbanistici ai P.U.D.

P.O.T. = 0.10%

C.U.T. = 0.001

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

- Alimentarea cu apa

Retea proprie cu sursa individuala – put forat

- Canalizare

Canalizarea se va realiza in sistem individual.

- Alimentarea cu energie electrica

Extinderea retelei existente.

- Alimentarea cu gaze naturale

Nu este necesar.

- Gospodarie comuna

Colectarea si evacuarea deseurilor menajere se va face de catre serviciile de salubritate, cu respectarea normelor sanitare in vigoare.

3.7. Protectia mediului

- Diminuarea surselor de poluare

Singura sursa de poluare din zona este circulatia auto din zona, pentru care se are in vedere crearea de perdele plantate de protectie, precum si amenajarea unui procent cat mai mare din spatiile verzi.

- Prevenirea producerii riscurilor naturale

Nu este cazul.

- Depozitarea controlata a deseurilor

Depozitarea deseurilor menajere se va face in pubele individuale sau in containere colective, colectarea lor facandu-se de catre o firma de salubritate.

- Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi

In zona studiata nu exista terenuri degradate sau maluri care sa necesite lucrari de consolidare.

- Protejarea bunurilor de patrimoniu

Nu exista elemente de patrimoniu care sa necesite instituire de zone protejate.

- Valorificarea potentialului turistic si balnear

Nu este cazul.

- Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore

In momentul de fata nu exista disfunctionalitati, la proiectarea infrastructurii se va tine cont de toti factorii care pot duce la aparitia acestora.

3.8. Obiective de utilitate publica

- Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil

S-au identificat urmatoarele tipuri de proprietate:

- terenuri aflate in proprietate publica de interes local (domeniul public) constituite din terenul ocupat de caile de circulatie;
- terenuri aflate in proprietate privata a persoanelor fizice si juridice constituite din terenul ocupat de constructii.

- Circulatia terenurilor intre detinatori
Terenurile din zona nu isi vor schimba proprietarii pentru realizarea acestei propuneri.

4. **CONCLUZII**

Conform prevederilor P.U.G., zona studiata este cuprinsa in extravilanul localitatii. Prin prezentul P.U.D se detaliaza conformarea in teren a unei exploataii agricole – plantatie pomicola superintensiva.

INTOCMIT
ARH. LAURA IOANA BAURDA

9. Raport de specialitate

SC AXA FRUCT PROD SRL – REPREZENTANT BACIU SARMES AMALIA MARIA solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei **P.U.D. – CONSTRUIRE ANEXA A EXPLOATATIEI AGRICOLE SI IMPREJMUIRE DIN CADRUL PROIECTULUI "INFIINTARE PLANTATIE POMICOLA SUPERINTENSIVA"**, ALBA IULIA, TARLA DUPA GARA - EXTRAVILAN, FN.

Documentatia a fost intocmita de: SC TMS SYSTEM CONSULTING SRL

OBIECTUL P.U.D.-ului: Documentatia propune construirea unei anexe pentru exploatarea agricola "plantatie pomicola superintensiva", pe structura din cadre metalice cu inchideri panouri termoizolante si un regim de inaltime P.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in extravilanul municipiului 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: arabil – 73516 mp.

Destinatia stabilita prin documentatiile de urbanism: conf. PUG aprobat, UTR = TA terenuri agricole.

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat.

Regimul de aliniere a terenului fata de strada – la drum de exploatare.

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada – conform reglementarilor propuse, la 100 m fata de drumul de exploatare.

Retragerile fata de proprietatile vecine – conform planșa A03 – Reglementari urbanistice; se respecta RLU al PUG aprobat, Cod Civil si Pompieri.

Regim de inaltime propus = P; Hmax = 8.20 m;

POT propus = 0.10%; **CUT propus** = 0.001;

Descrierea solutiei Se propune construirea unei anexe, care va avea:

1. dimensiuni maxime – 28.70 x 21.62 m;

2. regim de inaltime propus: P;

3. structura cladirii va fi din cadre metalice cu inchideri din panouri termoizolante;

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul se face din drumul de exploatare existent care face legatura cu soseaua de centura.

Echiparea tehnico-edilitara existenta/propusa: Alimentarea cu energie electrica este realizata prin racordare la rețeaua existenta 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 lipseste, in consecinta nu 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 14.08.2018, s-a primit aviz FAVORABIL, cu conditia prezentarii documentatiei care atesta parcurgerea etapei de informare si consultare a publicului, a avizului MI, a avizului SRI, a avizului MAPN si a corectarii documentatiei in vederea respectarii reglementarilor urbanistice si legislatiei in vigoare.

Alba Iulia, 14.08.2018

Arhitect Sef,
arh. Hedviga Calin

Intocmit,
Cristian Sorin

Raportul informării și consultării publicului

Proprietarii parcelelor vecine parcelei studiate au fost informați prin notificări despre intenția elaborării PUD - **CONSTRUIRE ANEXA A EXPLOATĂȚIEI AGRICOLE ȘI ÎMPREJMUIRE ÎN CADRUL PROIECTULUI "ÎNFIINTARE PLANTATIE POMICOLA SUPERINTENSIVA**, extravilan Alba Iulia, țarla Dupa Gara.

- A fost montat un panou MODEL TIP A+B, afișat în vederea informării populației în loc vizibil la parcela care a generat intenția elaborării PUD.
- Detaliile tehnice despre Planul Urbanistic de Detaliu au fost comunicate în scris proprietarilor interesați și toate amănunțele realizării proiectului au fost discutate în cadrul întâlnirilor de lucru cu aceștia.
- Proprietarul Mircea Anghel a răspuns prin declarație la notificarea făcută de beneficiar, acesta neavând nici o obiecție cu privire la implementarea propunerilor din planul urbanistic de detaliu. Proprietarul Domnul Jurca nu a putut fi găsit. La acest raport sunt atașate poze cu panoul prin care s-a făcut informarea.

În concluzie pe parcursul procesului de consultare și informare a vecinilor nu au existat probleme sau rezerve privind planul urbanistic.

Alba Iulia
05.08.2018

Intocmit
arh. Laura Ioana Baurda



 LIMITA DE PROPRIETATE
 LIMITA TERITORIU
 ADMINISTRATIV ALBA IULIA
 LIMITA INTRAVILAN
 CONSTRUCTII PROPUSE
 CIRCULATII INCINTA
 EXPLOATATIE AGRICOLA
 DRUMURI
 CANAL DE GARDA
 ZONA TERENURI AGRICOLE
 IN EXTRAVILAN TA
 ZONA DE LOCUINTE L3A
 ZONA ACTIVITATI PRODUCTIVE MI
 TERITORIUL ADMINISTRATIV
 AL COMUNEI CIUGUD

PROPRIETAR: SC AXA FRUCTPROD SRL
CF 106538(103378), 106535(103281),
106534(103417), 88395
SUPRAFATA TERENULUI 73516 MP

S.C. TMS SYSTEM CONSULTING S.R.L.
Alba Iulia, b-dul Transilvaniei, nr.9, cod p. 510085; J01/1120/2007,
CUI 22370551; tel. 0722450014, email: tmsorin@yahoo.com



BENEFICIAR:	SC AXA FRUCT PROD SRL	NR. PR. 17/R-2018 FAZA P.U.D.
DEN. LUCRARE:	PUB - CONSTRUIRE ANEXA A EXPLOATATIEI AGRICOLE SI IMPREJMUIRE IN CADRUL PROIECTULUI "INFINTARE PLANTATIE POMICOLA SUPERINTENSIVA"	
DEN. PLANSĂ:	REGLEMENTARI URBANISTICE	NR. PLANSĂ A03
AUGUST 2018	SEF PROIECT: ING. SORIN TAMAS	
SC 1/2000	PROIECTAT: ARH. LAURA IOANA BAURDA	
	DESENAT: ARH. LAURA IOANA BAURDA	