

**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA LAURA IOANA BAURDA
ALBA-IULIA, STR. IOAN ALEXANDRU, NR 37A, AP15
TEL 0730515818,**

PROIECT NR. 36-19

FAZA PUD

CONSTRUIRE SI DOTARE SERVICE

**BENEFICIAR
SC BLUMAQ RO SRL**

**PROIECTANT:
ARH. LAURA IOANA BAURDA**

OCTOMBRIE 2019

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 SI DOTARE SERVICE
- Amplasament
Judetul Alba, Alba Iulia, strada Cerna, nr 1
- Beneficiar
SC BLUMAQ RO SRL
- Proiectant
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA LAURA IOANA BAURDA
- Data elaborarii
OCTOMBRIE 2019

1.2. Obiectul lucrarii

OBIECTUL P.U.D.-ului:

Prin aceasta documentatie de urbanism se propune construirea unui service pentru utilaje. Cladirea va avea trei sectiuni, prima sectiune cu regim de inaltime parter si etaj va avea destinatia – birouri, a doua sectiune va fi folosita pentru depozitare si va avea regimul de inaltime parter si supanta, iar in continuare sectiunea a 3-a va avea functiunea de service pentru utilaje cu regim de inaltime parter inalt.

Accesul se face din strada Cerna nr 1, drum constituit in urma aprobarii PUZ aprobat prin HCL 229 din 2014. Parcarile pentru clienti si personal vor fi rezolvate in interiorul proprietatii (10 parcare). Nu este necesara modificarea profilului transversal al drumurilor.

Alinimentul propus prin PUZ la ambele strazi adiacente terenului este de 3m.

Terenul studiat se afla in intravilanul municipiului Alba Iulia, in partea sud vestica.

- 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.

PUZ CONSTRUIRE HALE INDUSTRIALE SI SERVICII aprobat prin HCL 229/2014

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

Ridicare topografica a terenului studiat.

- Date statistice

Terenul se invecineaza:

- Strada Cerna la nord est
- Strada perpendiculara pe Soseaua de centura la nord vest
- proprietati private pe celelalte laturi

Terenul studiat se afla in proprietatea SC BLUMAQ RO SRL conform CF 109117 si are suprafata de 2033 mp.

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

- Conform Planului Urbanistic Zonal aprobat, terenul studiat se afla in zona industrială.

2. **STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

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 intravilanul acestuia.

2.2. **Incadrare in localitate**

Terenul studiat, aflat in intravilanul municipiului Alba Iulia, este incadrat conform P.U.Z. aprobat, in UTR : zona industrială

- Relationarea zonei cu localitatea

Terenul se afla in partea sud vestica 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 strada Cerna.

2.5. **Ocuparea terenurilor**

- Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata
Terenul este liber de constructii.
- Relationari intre functiuni
Constructiile invecinate au functiunea de zona mixta, se pastreaza caracterul de zona de servicii/industriala.
- Aspecte calitative ale fondului construit
Constructiile invecinate au functiuni mixte.
- Asigurarea cu servicii a zonei
Nu este cazul.
- Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine
Zona nu este afectata de riscuri naturale sau de alta natura
- Principalele disfunctionalitati

Sunt necesare dotari de interes local in aceasta zona care sa permita dezvoltarea unei zone pentru servicii si industrie.

2.6. **Echipare edilitara**

- Alimentarea cu apa
Alimentare cu apa va fi asigurata din reseaua existenta.
- Alimentarea cu energie electrica
Alimentare cu energie electrica va fi asigurata din reseaua existenta
- Telefonie, CATV
Nu este cazul.
- Alimentarea cu gaze naturale
Nu este cazul.
- Gospodarie comunala
Se va rezolva prin contract cu firma specializata.
- Principalele disfunctionalitati
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) si ghidului sau de aplicare, problemele de mediu se trateaza in cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului si planurilor de urbanism.

- Relatia cadru natural – cadru construit
Propunerea se incadreaza in functiunea zonei.
- Evidentierea riscurilor naturale si antropice
Nu sunt suprafete supuse unor astfel de riscuri.
- Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona
Nu este cazul.
- Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie
Nu sunt prezente valori de patrimoniu pe terenul studiat.
- Evidentierea potentialului balnear si turistic
Nu este cazul.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

OBIECTUL P.U.D.-ului:

Prin aceasta documentatie de urbanism se propune construirea unui service pentru utilaje. Cladirea va avea trei sectiuni, prima sectiune cu regim de inaltime parter si etaj va avea destinatia – birouri, a doua sectiune va fi folosita pentru depozitare si va avea regimul de inaltime parter si supanta, iar in continuare sectiunea a 3-a va avea functiunea de service pentru utilaje cu regim de inaltime parter inalt.

Accesul se face din strada Cerna nr 1, drum constituit in urma aprobarii PUZ aprobat prin HCL 229 din 2014. Parcarile pentru clienti si personal vor fi rezolvate in interiorul proprietatii (10 parcare). Nu este necesara modificarea profilului transversal al drumurilor.

Alinimentul propus prin PUZ la ambele strazi adiacente terenului este de 3m.

Terenul studiat se afla in intravilanul municipiului Alba Iulia, in partea sud vestica.

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilan

Natura proprietatii:proprietate privata

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

Servituti care greveaza asupra imobilelor: nu este cazul

2. REGIMUL ECONOMIC

Functiunea dominanta : Zona industrială – birouri, depozitare, service

Functiuni complementare admise : functiuni specifice zonei mixte si zonei industriale (conform RLU din PUG Alba Iulia)

Alte functiuni reglementate : Zona cailor de comunicatie rutiera

2 REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire: izolat

Regimul de aliniere a constructiilor: Se respecta aliniamentul propus prin PUZ aprobat.

POT max. admis =50%, CUT max.admis = 1.4
POT =44%, CUT = 0.63

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 intravilan, functiunea zonei este – zona industriala

3.3. Valorificarea cadrului natural

Inaltimea maxima va fi 10.00m si un procentul de ocupare al terenului de maxim 50%.

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 strada existenta, parcarile vor fi rezolvate in interiorul proprietatii (10 locuri de parcare).

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 industriale

- Principalii indici urbanisti ai P.U.D.

P.O.T. maxim = 50,00%

C.U.T. Maxim = 1.4

P.O.T. = 44,00%

C.U.T. = 0.63

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

- Alimentarea cu apa

Extinderea retelei existente.

- Canalizare

Canalizarea se va realiza in sistem individual.

- Alimentarea cu energie electrica
Extinderea rețelei existente.
- Alimentarea cu gaze naturale
Nu este necesar.
- Gospodarie comunala
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 intravilanul localitatii. Prin prezentul P.U.D se detaliaza conformarea in teren a unei constructii pentru birouri, depozitare si service.

INTOCMIT
ARH. LAURA IOANA BAURDA

4. Raport de specialitate

SC BLUMAQ RO SRL prin SARATEAN NICOLAE SORIN solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei PUD – CONSTRUIRE SI DOTARE SERVICE, ALBA IULIA, STR. CERNA, NR. 1

Documentatia a fost intocmita de: BIA LAURA IOANA BAURDA

OBIECTUL P.U.D.-ului: Documentatia propune construirea unui service pentru utilaje in trei sectiuni: service, depozit si birouri.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilanul municipiului Alba Iulia.
Natura proprietatii: proprietate privata a persoanelor fizice.
Imobilul nu este inclus in lista monumentelor istorice si in zona de protectie a acestora.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: arabil = 2033mp
Destinatia stabilita prin documentatiile de urbanism: UTR = T.I. - ZONA INDUSTRIALA

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat.

Regimul de aliniere a terenului fata de strada: la str. Cerna si la drumul aflat in partea nord-estica a terenului.

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada: la 11,47m fata de str. Cerna si 9,56m fata de drumul aflat in partea nord-estica a terenului, 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 propus: P+1

POT propus = 44%

CUT propus = 0.63

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul pietonal se va realiza din str. Cerna. Se vor amenaja un numar de 10 locuri de parcare.

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 15.10.2019, s-a primit aviz FAVORABIL fara conditii.

Alba Iulia, 16.10.2019

Verificat,
Alexandru Romanitan

Intocmit,
Andrei Szakacs

Raportul informării și consultării publicului

Proprietarii parcelelor vecine parcelei studiate au fost informați prin notificări despre intenția elaborării **Plan Urbanistic de Detaliu – CONSTRUIRE SI DOTARE SERVICE**, strada Cerna, nr 1..

- 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, în data de 05.09.2019 la amplasamentul propus prin acest PUD.
- Vecini direcți sunt Hategan Virgil, Ursa Ioan și Adriana și de asemenea terenul se învecinează cu domeniul public (drumuri).
- La acest raport sunt atasate poze cu panoul prin care s-a făcut informarea și copii ale notificărilor și declarațiilor vecinilor.

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

Alba Iulia
05.10.2019

Intocmit
arh. Laura Ioana Baurda



PUD - CONSTRUIRE SI DOTARE SERVICE



LAURA IDANA BAURDA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA  C.I.F. 24338654	CONCEDIAR:	SC BLUMAQ RO SRL	NR. PR. 36-19 P.U.D.
	DEN. LUCRARE:	PUD CONSTRUIRE SI DOTARE SERVICE	
	DEN. PLANSA:	REGLEMENTARI URBANISTICE	NR. PLANSA ADD
	OCTOMBRIE 2019	SEF PROIECT: LAURA IDANA BAURDA. PROIECTAT: LAURA IDANA BAURDA. DESEMNAT: LAURA IDANA BAURDA.	
SC 1/500			