

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

- CONSTRUIRE HALA PRODUCTIE AMBALAJE DIN CARTON ONDULAT SI IMPREJMUIRE -

Amplasament	Alba Iulia, str. Livezii, nr. 35K, jud. Alba
Beneficiar	BIROTICA SRL prin URBAN ALEXANDRU IOAN
Număr proiect	02/ 2020
Faza	PLAN URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D.)
Proiectant	S.C. BIROU PROIECTARE BUDRALĂ S.R.L. - SEBES

FOAIE DE CAPAT

Denumirea lucrării	CONSTRUIRE HALA PRODUCTIE AMBALAJE DIN CARTON ONDULAT SI IMPREJMUIRE
Amplasament	Alba Iulia, str. Livezii, nr. 35K, jud. Alba
Beneficiar	BIROTICA SRL prin URBAN ALEXANDRU IOAN
Proiectant general	S.C. BIROU PROIECTARE BUDRALĂ S.R.L. – SEBES Mun. Sebes, str. Mihai Eminescu, nr. 14, jud. Alba Arh. Budrala Ovidiu – Nicolae Arh. Laposi-Oana Argentina
Faza de proiectare	PLAN URBANISTIC DE DETALIU
Data elaborării	IANUARIE 2020

BORDEROU

PIESE SCRISE

FOAIA DE TITLU

FOAIE DE CAPAT

BORDEROU

MEMORIU DE PREZENTARE

PIESE DESENATE

PLANȘA 01- INCADRARE IN PUG	SC. 1/ 10.000	U_00
PLANȘA 02- ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE	SC. 1/ 500	U_01
PLANȘA 03- REGLEMENTARI URBANISTICE	SC. 1/ 500	U_02
PLANȘA 04- REGLEMENTARI EDILITARE	SC. 1/ 500	U_03
PLANȘA 05- OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA	SC. 1/ 500	U_04

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

▪ denumirea lucrării

Prezenta documentație a fost elaborată în scopul aprobării documentației PUD pentru proiectul „CONSTRUIRE HALA PRODUCTIE AMBALAJE DIN CARTON ONDULAT SI IMPREJMUIRE”, pe terenul situat în Mun. Alba Iulia, str. Livezii, nr. 35K, jud. Alba. Parcela studiata este delimitata la nord si la sud de domeniul public, strada Livezii si strada Dupa Gradini. Laturile Est proprietate privata Ciuca Gheorghe si Vest proprietate privata SC CRIMBO GAS SRL.

▪ beneficiarul lucrării

Beneficiarul proiectului este: BIROTICA SRL prin URBAN ALEXANDRU IOAN

▪ elaboratorul lucrării

Elaboratorul documentației PUD este S.C. BIROU PROIECTARE BUDRALA S.R.L. Sebeș – jud. Alba.

▪ data elaborării

Documentația PUD având nr. 2/ 2020 a fost elaborată în ianuarie 2020.

1.2. Obiectul PUD

▪ solicitări ale temei program

Proiectul propune, conform temei program, construirea unei hale pentru producția ambalajelor din carton ondulat. La solicitarea beneficiarului a fost obținut un Certificat de Urbanism cu nr. 1080/01.07.2019 în care este prevăzută necesitatea elaborării unei documentații de tip PUD. Scopul elaborării PUD-ului îl constituie dimensionarea construcției, amplasarea acesteia și a amenajărilor propuse, în vederea modului de relaționare cu clădirile existente învecinate.

▪ prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Conform P.U.G. aprobat, zona studiata este inclusa in UTR=zona mixta ZMA5 subzona mixta cu regim de inaltime maxim P+3 niveluri, regim de construire continuu, discontinuu sau punctual situat in afara zonei protejate.

1.3. Surse de documentare

▪ lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUD

- Planul Urbanistic General al municipiului Alba Iulia și Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG, aprobat cu HCL NR. 158/2014
- Plan Urbanistic Zonal aprobat cu HCL Nr. 402 art. 1/ 30.10.2018.
- Certificatul de Urbanism nr. 1080/ 01.07.2020 eliberat de Primăria Mun. Alba Iulia.

▪ lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUD

- analiză fondului existent
- ridicare topografică vizată OCPI

▪ date statistice

- nu este cazul

▪ proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei

- nu este cazul

2. INCADRAREA IN ZONA

2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate

2.1.1 Planul Urbanistic General al Municipiului Alba Iulia

GENERALITATI

Amplasamentul studiat se situeaza in zona nord-estica a municipiului, in cartierul Ampoi I, zona aflata in curs de modernizare conform PUZ aprobat prin HCL 402 din 30.10.2018.

Din punct de vedere al zonificarii, amplasamentul se incadreaza in UTR=zona mixta ZMA5 subzona mixta cu regim de inaltime maxim P+3 niveluri, regim de construire continuu, discontinuu sau punctual situat in afara zonei protejate.

Se admit functiuni specifice zonelor mixte:

- institutii, servicii si echipamente publice;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- lacasuri de cult;
- servicii sociale, colective si personale;
- comert cu amanuntul;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agentii de turism;
- restaurante, cofetarii, cafenele etc;
- loisir si sport in spatii acoperite;
- parcaje publice;
- locuinte cu partiu obisnuit si locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii libere;
- grupari de functiuni admise acatund centre de cartier;
- amenajari pietonale – pietete, scuaruri.

UTILIZARE FUNCTIONALA

Utilizari permise pentru acest amplasament

- 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 de scoli si de biserici;
- se admite conversia locuintelor existente la parter in functiuni, compatibile cu functiunile unitatii teritoriale
- se admit activitati comerciale, de servicii, depozitare si unitati mici si mijlocii de productie numai daca nu polueaza chimic si fonic, respectă normele specifice de protectie impotriva incendiilor, au capacitati care nu genereaza un trafic intens, nu produc sau comercializeaza marfuri de dimensiuni mari care nu pot fi transportate de cumparatori in portbagajul automobilului propriu, nu depoziteaza substante inflamabile, nu utilizeaza pentru productie sau depozitare terenul vizibil din circulatia publica si sunt dispuse la distanta de cel putin de 15 m. de fatadele locuintelor sau cladirilor publice;
- unitatile comerciale in care se consuma sau se comercializeaza bauturi alcoolice vor fi amplasate la o distanta de minim 200 metri de scoli, gradinite, biserici

Utilizari interzise

- 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 benzina

- 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 spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent

Avand in vedere faptul ca parcela studiata este situata in zona mixta se considera oportuna construirea unei unitati mici de productie, fiind in armonie cu functiunile specifice zonei.

3. SITUATIA EXISTENTA

3.1. Regimul Juridic

Terenul studiat in prezentul PUD, este conform Extrasului de Carte Funciara:

C.F. nr. 79832 , nr. Top. 79832 – teren intravilan al Municipiului Alba Iulia, proprietarul BIROTICA SRL.

Parcela studiata se afla in intravilanul Municipiului Alba Iulia si este incadrat ca teren destinat zonei mixte. Forma parcelei este trapezoidala, cu laturile dintre parcele aproximativ paralele iar celelalte doua laturi preiau axele strazilor pe care le marginesc. Terenul analizat are suprafata totala de 3272,00 mp.

3.2. Analiza fondului construit

Terenul studiat este lipsit de constructii.

3.3. Cai de comunicare

Parcela analizata este marginita la nord si la sud de doua strazi. O strada cu imbracaminte din beton si la un drum de pamant. Prin PUZ aprobat cu HCL 402 din 30.10.2018, se propune modernizarea ambelor strazi. In prezent, accesul auto si pietonal in interiorul parcelei, este asigurat din alee din strada Livezii.

3.4. Echipare edilitara

In zona studiata sunt existente toate utilitatiile.

- Alimentarea cu apa si canalizarea se va face prin bransarea cladirii la retelele existente.
- Alimentarea cu energie electrica se va face prin racordarea la reseaua existenta.
- Alimentare cu gaze naturale se va face prin racordarea la reseaua existenta.

4. REGLEMENTATRI

4.1. Elemente de tema

Prin tema inaintata de beneficiar se solicita intocmirea unei documentatii de tip PUD, in vederea construirii a unei unitati mici de productie.

4.2. Descrierea solutiei

Datele de temă din studiile precedente stau la baza solutiei propuse.

Suprafata de teren delimitată a incintei face parte din zona mixta. Solutia prezentată se integrează în

ansamblul studiat, respectând prevederile PUG si Regulamentul general de urbanism.

Se propune construirea unui corp de clădire cu regim de înălțime P - acesta va avea funcțiunea de hala de productie ambalaje din carton ondulat, cu acces auto si pietonal din alee din strada Livezii. Constructia propusa, se inscrie intr-un dreptunghi cu Lx:31.06 si lx: 19.06 si va fi amplasata cu latura lunga paralela cu latura vistica a parcelei retrasa fata de limita drumului modernizat cu 7.60m, avand accesul principal in imobil de pe latura nordica.

4.3. Organizarea circulatiei

Nu sunt necesare lucrări deosebite pentru amenajarea circulatiei în zonă. Parcela în studiu are acces atât carosabil cât si acces pietonal din alee din strada Livezii.

Se propune o platforma mixta (pietonală si auto) in interiorul parcelei care va face legatura intre constructia propusa si domeniul public. In interiorul parcelei se va amenaja o parce cu 3 locuri si o zona de doc pentru vehicule grele. Platforma mixta (auto si pietonală) va fi executata din pavele de ciment pe pat de nisip, iar in zona de circulatie a vehiculelor grele platforma va avea ca strat suplimentar piatra sparta compactata si pietris compactat.

4.4. Regimul juridic si circulatia terenurilor

Terenului studiat este proprietate privata: BIROTICA SRL, si are suprafata totala de 3272mp.

Conf. PUG aprobat prin HCL 158/2014 si PUZ aprob. prin HCL 402 /30.10.2018, se prevede sistematizarea strazilor: Dupa Gradini (situata pe limita sudica a terenului) si alee din strada Livezii (situata pe limita nordica a terenului), astfel au rezultat 2 loturi, (lot 1 cu S:198.0mp si Lot 2 cu S:35.7mp) care, vor fi cedate domeniului public pentru sistematizarea strazilor.

4.5. Regim de inaltime

Regimul de înălțime pentru constructia propusa este parter (P).

4.6. Mod de utilizare a terenului

BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN	3272.0	100	3038.3	92.9
SUPRAFATA CEDATA SPRE DOMENIUL PUBLIC			233.7	7.1
SUPRAFATA CONSTRUITA	0	0	592.0	19.5
SUPRAFATA DESFASURATA	0	0	592.0	19.5
SUPRAFATA ZONEI DE CIRCULATIE MIXTA, AUTO SI PIETONALA	0	0	1213.9	37.1
SUPRAFATA SPATIILOR VERZI	3272.0	100	1232.4	43.4
POT maxim: 70%	20%			
CUT maxim pentru inalțimi P+1+M = 1,60 mp.ADC/ mp.teren	0.2			

NOTA: POT, CUT s-au raportat la suprafata de 3038.3 mp rezultata in urma scaderii suprafetii de teren ce urmeaza a fi cedata in vederea sistematizarii strazilor

4.7. Spatii verzi si plantatii

Realizarea spatiilor verzi necesare zonei studiate se va face prin

– executarea de spatii verzi în interiorul incintei studiate prin plantatii joase (iarbă, flori, arbusti), obținându-se un coeficient de 43% pentru spatii verzi.

4.8. Echipare edilitara

Amplasamentul studiat se găseste într-o zonă care cu toate retele edilitare, apă, canal, electricitate, gaze, telefonie, astfel se propune racordarea constructie la toate retelele.

4.9. Masuri de protectie a mediului

Surse de polunanti si protectia factorilor de mediu.

- Protectia calitatii apei
 - apa menajera folosita este colectata si condusa prin tevi spre canalizarea orasului.
 - apa pluviala este colectata si condusa prin tevi spre reseaua de colectare a orasului.
 - prin profilul investitiei nu exista posibilitatea deversarii in reseaua de canalizare de reziduuri sau de alte produse de acest gen.
- Protectia aerului
 - nu exista emanatii de gaze, centrala pe gaz fiind dotata cu filtre de protectie si sisteme de siguranta, iar nivelul de functionare al acestora nu depaseste un consum uzual.

- Protectia impotriva zgomotului

Natura investitiei nu duce la desfasurarea de activitati generatoare de zgomot.

- Protectia impotriva radiatiilor

Nu exista surse de radiatii.

5. CONCLUZII

Elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu s-a efectuat in concordanta cu Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.D. aprobat prin Ordinul nr. 37/N/2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului si prevederile legale in vigoare.

La baza stabilirii categoriilor de interventie, reglementari si restrictii impuse au stat urmatoarele obiective principale:

- Planul Urbanistic general al Municipiului Alba Iulia;
- Planul Urbanistic Zonal de interes major in Municipiului Alba Iulia.
- asigurarea amplasamentelor si amenajarilor necesare pentru obiectivele prevazute prin tema.

Prezentul P.U.D. are un caracter de reglementare ce explicita prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare si conformare a constructiilor pe zona studiată. Planul Urbanistic de Detaliu se va integra in Planul Urbanistic General al Municipiului Alba Iulia.



Intocmit,
Arh. Budrala Ovidiu Nicolae

Specialist RUR
Arh. Laposi-Oana Argentina

3. Raport de specialitate

SC BIROTICA SRL PRIN URBAN ALEXANDRU IOAN solicita Consiliului Local al Municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei **P.U.D. – CONSTRUIRE HALA PRODUCTIE AMBALAJE DIN CARTON ONDULAT SI IMPREJMUIRE, ALBA IULIA, STR. LIVEZII, NR. 35K**

Documentatia a fost intocmita de: **SC BIROU PROIECTARE BUDRALA SRL**

OBIECTUL P.U.D.-ului: Scopul documentatiei de urbanism este reglementarea urbanistica pentru stabilirea conditiilor de construire a unei hale pentru productia ambalajelor din carton ondulat.

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: arabil= 3272 mp

UTR= conform PUG aprobat, UTR = zona mixta ZMA5– subzona mixta cu regim de inaltime maxim P+3 niveluri si regim de construire continuu, discontinuu sau punctual situata in afara zonei protejate.

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat.

Regimul de aliniere a terenului fata de strada – la alee din strada Livezii si la strada Dupa Gradini.

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada – conform RLU si plansei de reglementari urbanistice.

Retragerile fata de proprietatile vecine - conf. plansei de reglementari urbanistice, cod civil si pompieri.

Regim maxim de inaltime admis = P+3, cu conditia ca inaltimea cladirilor sa nu depaseasca distanta dintre aliniamente

Regim de inaltime propus = P

POT max. admis = 70%, CUT max.admis = 2.8

POT propus = 19.50%; CUT propus = 0.195

Descrierea solutiei: Se propune construirea unei hale pentru productia de carton ondulat, care va avea:

1. dimensiuni maxime de 31.06 x 19.06m;

2. regim de inaltime: P;

3. solutia propusa nu afecteaza in vreun fel trasaturile specifice zonei din care face parte

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul auto si pietonal se face din alee din strada Livezii. Parcajele se vor amenaja in incinta proprie si vor fi in numar de 3 si o zona de doc pentru vehicule grele.

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 12.03.2020, s-a primit aviz favorabil, cu conditia ca hala propusa sa respecte utilizarile admise si utilizarile dmise cu conditionari din RLU aferent PUZ aprobat cu HCL nr. 402/30.10.2018.

Alba Iulia, 20.03.2020

*p. Arhitect Sef,
Alexandru Romanitan*

*Intocmit,
Adriana Gheorghescu*

RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI

privind elaborarea unei documentatii de urbanism faza

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CONSTRUIRE HALA PRODUCTIE AMBALAJE DIN CARTON ONDULAT SI IMPREJMUIRE

ALBA IULIA, STR. LIVEZII, NR. 35K, JUD. ALBA

Proiect nr. 02/ 2020

Beneficiar:

S.C. BIROTICA S.R.L. prin Urban Alexandru Ioan
Alba Iulia, str. Tulnicului, nr. 6, bl. B2A, ap. 5, jud. Alba

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

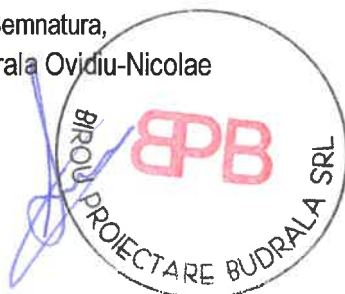
1. Datele si locurile tuturor intalnirilor la care cetatenii au fost invitati sa dezbata propunerea solicitantului:
 - Au fost notificate persoanele invecinate direct: Ciuca Gheorghe si SC Alba Doner Production SRL prin Vartei Sergiu Nicolae
2. Continutul, datele de transmitere prin posta si numarul trimiterilor postale, inclusiv scrisori, invitatii la intalniri, buletine informative si alte publicatii:
 - Au fost inmanate personal notificari si prezentate plansele si memorial de prezentare cu propunerile;
3. Localizarea rezidentilor, proprietarilor si partilor interesate care au primit notificari, buletine informative sau alte materiale scrise:
Au primit notificare urmatoarele persoane:
 - Vecinul de pe latura de Est – Ciuca Gheorghe
 - Vecinul de pe latura de Vest – SC Alba Doner Production SRL prin Vartei Sergiu Nicolae
4. Numarul persoanelor care au participat la acest proces: 2.

b. Un rezumat al problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare, inclusiv:

1. Modul în care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate de public:
 - Nu a fost cazul.
2. Probleme, observații și rezerve pe care initiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru:
 - Nu este cazul.
3. Orice alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor.
 - Pe parcursul procesului de informare și consultare a publicului nu au fost semnalate observații de către alte persoane, decât cele învecinate direct cu parcela studiată.

Data: 04.03.2020

Semnatura,
arh. Budrala Ovidiu-Nicolae



PLAN URBANISTIC DE DETALIU

MUNICIPIUL ALBA IULIA

STR. Livezii, NR. 35K, JUD. ALBA

REGLEMENTARI URBANISTICE

Titlul plansei

Scara 1:500



Legenda:

I. Limite:

- Limita teren studiat in PUD conf. CF 79832
- Retrageri fata de aliniament
- Retrageri fata de limitele laterale

II. Zonificare functionala:

- ZMA5** Subzona mixta cu regim de inaltime maxim P+3 niveluri, regim de construire continuu, discontinuu sau punctual situat in afara zonei protejate
- ZMA4** Subzona mixta cu regim de inaltime maxim P+4 niveluri, regim de construire continuu, discontinuu sau punctual situat in afara zonei protejate

- Construcție propusa**
- Cladiri existente
- Zone verzi amenajate

III. Zona de protectie/ interdictie de construire:

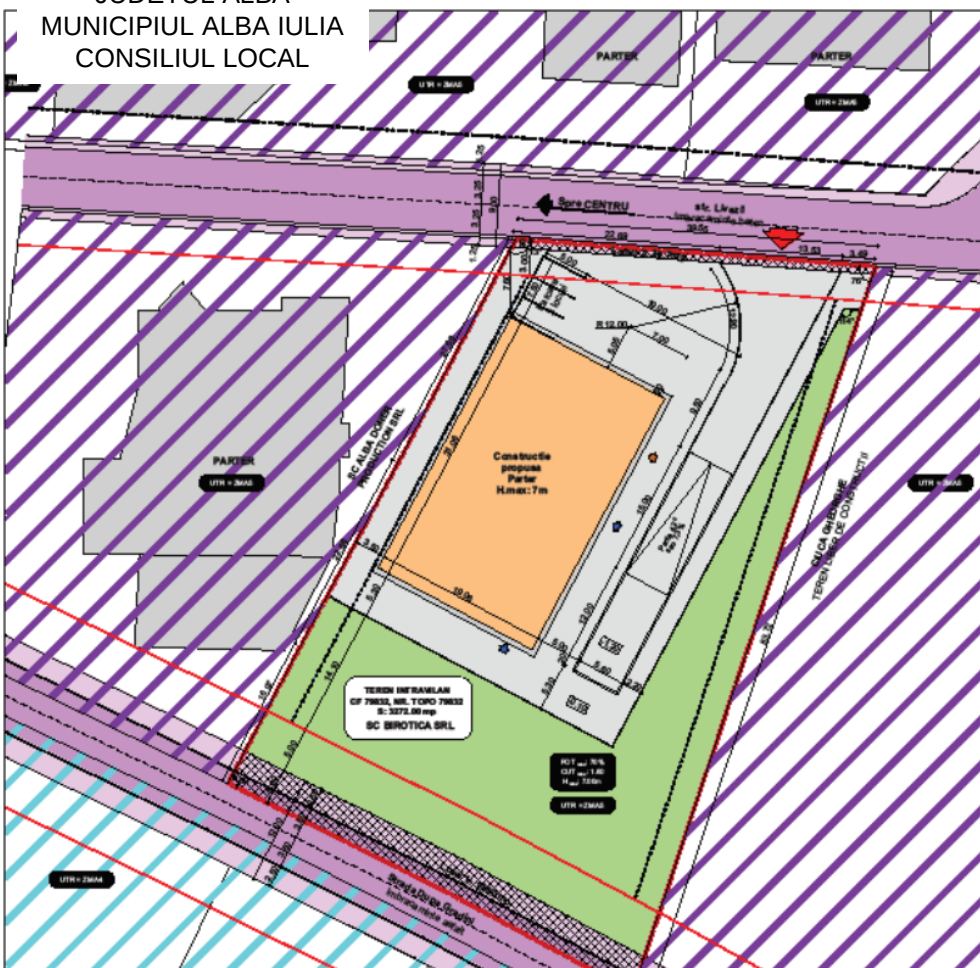
- Zona cu interdicte definitiva de construire urmand a fi cedata domeniului public in scopul sistematizarii: str. Livezii si str. Dupa Gradini

VI. Cai de comunicare si parcaje

- Cai de comunicare pietonala
- Cai de comunicare rutiera
- Zona circulatii auto si pietonale de incinta- pavele din beton

- Acces auto si pietonal in incinta
- Acces pietonal in cladire
- Acces auto in cladire

COORDONATOR PROIECT	SEARA	CELENITA	SEARA A SUFICIENTA NR. DATA
PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
	S.C. BROTICA PRODUCTE AGRICOLE DIN CARTON OILGAT SI IMPREJURARI RO 3 3330 Scop, Str. Alba Etnice, nr. 34 CF 302007, nr. 34 con. 3422290 tel. +40-268791 www.brotica.ro	Proiect: Beneficiar: Adresa:	Proiect nr. 02/ 2020 FAZA PUD
Sef proiect Arh. Laposi Oana Argentina	Proiectat Arh. Budala Ovidiu Nicolae	Scara 1:500	CONTRASEMNEAZA, SECRETAR GENERAL MARCEL JELER
Desenat Arh. Budala Ovidiu Nicolae	IAN. 2020		



PRESEDINTELE SEDINTEI,
CONSILIER
COSTINAS MARIUS ADRIAN

PROPUS		
%	mp	%
100	3038.3	92.9
	233.7	7.1
0	592.0	19.5
0	592.0	19.5
0	1213.9	37.1
100	1232.4	43.4
	20%	
	0.2	

g. Fișele în viziune schematică extrase

ALBA IULIA 30.03.2020