

PROIECT : ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU - PUD
PENTRU EXTINDERE HALE INDUSTRIALE

ADRESA: Alba Iulia, Soseaua de Centura, nr. 166, jud.
Alba,

BENEFICIAR : S.C. CRIOS S.R.L. PRIN MARC HORATIU MARIUS

NUMAR PROIECT: 056/2023

FAZA: P.U.D.

PROIECTANT: BADA STUDIO S.R.L.

COLECTIV DE ELABORARE: Arh. Andrei BURNETE



BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

PIESE SCRISE

1. FOAIE DE CAPAT SI SEMNATURI
2. BORDEROU DE PIESE SCRISE
3. MEMORIU DE PREZENTARE

PIESE DESENATE

U.01	PLAN DE INCADRARE	SC 1:--/---
U.02	PLAN – SITUATIA EXISTENTA	SC 1: 500
U.03	REGLEMENTARI URB./POSSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA	SC 1: 500
U.04	REGLEMENTARI EDILITARE SI OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA	SC 1: 500

EXTRASE DE CARTE FUNCARA

CF nr. C.f. 119489 - Alba Iulia

Întocmit:
arh. Andrei Burnete



MEMORIU JUSTIFICATIV**1. INTRODUCERE****1.1. Date de recunoaștere a documentației**

Lucrarea P.U.D. ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU - PUD PENTRU EXTINDERE HALE INDUSTRIALE cu amplasamentul în Alba Iulia, Soseaua de Centura, nr. 166, jud. Alba, s-a realizat la cererea beneficiarului S.C. Crios S.R.L. prin Marc Horatiu Marius si in baza Certificatului de Urbanism nr. 687 din 03.05.2023.

Conform cadrului conținut cuprins în Ghidul privind metodologia de elaborare a P.U.D.-ului, indicativ G M 009-2000, documentația de față prezintă următoarele:

- **Inițiator proiect (beneficiar):** S.C. Crios S.R.L. prin Marc Horatiu Marius cu domiciliul in loc. Alba Iulia, Str. Milenium, nr. 2 sc. A, ap. 11, jud. Alba.
- **Elaborator proiect (proiectant general, subproiectanti, colaboratori):**
- BADA STUDIO S.R.L. cu sediul în Alba Iulia, str. Bucuresti, nr. 27, jud. Alba, înregistrata la O.R.C. de pe lângă Tribunalul Alba sub nr. J1/884/2019.
- **Data elaborării:** Iunie 2023

2. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ**2.1. Concluzii din documentațiile deja elaborate**

Terenul studiat prin P.U.D. este situat in Alba Iulia, Soseaua de Centura, nr. 166, jud. Alba și are ca vecinătăți definite următoarele limite:

- la nord: Teren arabil proprietar S.C. Imroglas S.R.L. C.F. 87199;
- la sud: Teren arabil proprietar privat - Avram Iancu Ioan si Avram Emilia C.F. 98839;
- la est: Teren arabil proprietar privat – Bumbu Ioan Gruia C.F. 106420 ;
- la vest: Domeniul public, Soseaua de Centura – E81;

Prezenta documentație propune studierea terenului cu suprafața totală de 15649 mp, situat în Alba Iulia, Soseaua de Centura, nr. 166, jud. Alba cu scopul extinderii halelor industriale existente.

Terenul studiat are categoria actuală de folosință „arabil – 5727 mp, si Curti Constructii 9922 mp”, conform C.F. nr. 119489.

Terenul studiat este liber de constructii si conform C.F. 119489 si are destinatia de teren arabil si curti constructii. Se propune extinderea constructiilor C1 si C2 inscise in C.F.

Accesul la terenul studiat se face direct din Soseaua de Centura

Obiectul lucrării este extinderea constructiilor C1 si C2. Extinderile propuse vor avea regim de inaltime parter. Extinderea halei C1 va avea o suprafata construita de $Sc/Sd=869.57$ iar extinderea halei C2 de $Sc/Sd=1147.19$. De asemenea pe terenul studiat mai exista o autorizatie de construire Ac. Nr. 882 din 23.10.2018 pentru o constructie ce va fi notata C3 care la finalizarea lucrarilor va avea regim de inaltime P+Ep si o suprafata construita $Sc=2151mp$ si o suprafata desfasurata $Sd=2529.50mp$. Avand in vedere ca zona in care se vor realiza aceste constructii este una industriala, cladirile se incadreaza in fondul construit atat din punct de vedere al gabaritelor cat si a functiunilor. Conform Certificatului de Urbanism nr. 687 din 03.05.2023 este permisa realizarea constructiilor cu drstinatia dorita de beneficiar conf RLU A1, art. 1 – Activitati productive de diferite profile(agro-industriale, industriale) servicii pentru zona industriala, transporturi, depozitare comerciala etc. In incinta, restul terenului va fi amenajat cu alei pietonale si alei carosabile, din dale de beton prefabricate, si cu vegetatie de talie mica si medie, recomandat fiind utilizarea speciilor locale de arbori si arbusti, precum si alte amenajari, dotari si servicii impuse de necesitatile investitiei.

Principalele prescripții și reglementări cuprinse în documentațiile elaborate anterior sunt:

1. Regimul juridic

- Identificare imobil: plan de incadrare in zona, plan de situatie pe suport topografic vizat de OCPI Alba, extras C.F. nr. 119489 , Alba iulia, avand categoria de folosinta

arabil si curti constructii conf. Extras Cf;

- Imobil: teren in suprafata masurata de 15649 mp, situat conf. planului de situatie, in intravilanul localitatii Alba iulia, Soseaua de Centura, nr. 166, jud. Alba;
- Drept de proprietate: domeniu privat al persoanelor juridice, intabulare, drept de proprietate, cu titlul de cumparare, dobandit prin Conventie cota actuala 1/1;
- Sarcini/servituti: conform extras C.F. 119489 – nu sunt;
- Terenul nu este inregistrat in listele monumentelor istorice si/sau ale naturii ori in zonele de protectie ale acestora.

2. Regimul economic

Folosința actuală a terenului:

- arabil – 5727 mp, si Curti Constructii 9922 mp, conform C.F. nr. 119489;
- Destinația imobilului: conform PUG si RLU, imobilul este situat in intravilanul localitatii Alba iulia, Soseaua de Centura, nr. 166, jud. Alba
- Conf PUG si RLU terenul are destinatia A1, art. 1 – Activitati productive de diferite profile(agro-industriale, industriale) servicii pentru zona industriala, transporturi, depozitare comerciala etc.
- Reglementări fiscale: potrivit prevederilor legale in vigoare; Zona D conf. Anexa 3, la HCL Nr. 415/2019

3. Regimul tehnic

- Terenul are acces din Soseaua de Centura, nr. 166 si se afla in intravilanul localitatii Alba iulia, jud. Alba. Terenul este identificat extras C.F. nr. 119489 , avand categoria de folosinta arabil si curti constructii;
- Elemente de natura urbanistica se vor solutiona prin PUD;
- In zona exista retele de energie electrica, apa, canalizare si gaze naturale;
- Alimentarea cladirii cu apa si canalizarea, energie electrica si gaze naturale se va realiza prin racordarea la retelele existente.
- Terenul in suprafata masurata de 15649 mp are forma poligonala neregulata si se afla in intravilanul localitatii Alba iulia, jud. Alba;
- Asupra terenului nu este instituit un regim urbanistic special;
- Lucrari propuse a se executa: extindere C1 si C2
- Asigurarea cu utilitati se va solutiona prin proiecte distincte;
- Retele existente in zona: energie electrica, gaze naturale si apa.
- Prezentul Certificat de Urbanism poate fi utilizat in scopul declarat pentru: „ ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU - PUD PENTRU EXTINDERE HALE INDUSTRIALE” Alba Iulia, Soseaua de Centura, nr. 166, jud. Alba,.

2.2. Concluzii din documentațiile elaborate anterior

Prevederea ale P.U.G. existent

Conform PUG si RLU, imobilul este situat in intravilanul localitatii Alba iulia, jud. Alba - destinatia A1, art. 1 – Activitati productive de diferite profile(agro-industriale, industriale) servicii pentru zona industriala, transporturi, depozitare comerciala etc.

Planul Urbanistic de Detaliu este necesar pentru trecerea la elaborarea documentației tehnice în baza căreia beneficiarul urmează să solicite eliberarea autorizației de construire.

Elaborarea prezentului Plan Urbanistic de Detaliu presupune o analiză complexă și în perspectivă a problemelor urbanistice ale zonei, având în vedere prevederile temei de proiectare întocmite cu beneficiarul lucrării.

Prin realizarea acestei documentații de urbanism se urmărește:

- aprofundarea și rezolvarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice ale zonei, având în vedere mobilarea în perspectivă pentru „ PUD PENTRU EXTINDERE HALE INDUSTRIALE”;
- schimbarea categoriei de folosință a terenului, din teren „arabil” în teren pentru „curți construcții”;

- amenajarea terenului din punct de vedere urbanistic, ținând cont de condițiile cadrului natural și construit existent;
- procentul maxim de ocupare a terenului și coeficientul maxim de utilizare a terenului;

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Localizare

Prezenta documentație propune studierea terenului cu suprafața de 15649 mp, situat în Alba Iulia, Soseaua de Centura, nr. 166, jud. Alba. Accesul la parcelă se face direct din Soseaua de Centura, nr. 166, la aproximativ 3 km de centrul localității Alba Iulia.

3.2. Accesibilitate la căile de comunicație

Imobilul studiat este situat în Alba Iulia, Soseaua de Centura, nr. 166, jud. Alba. Accesul la parcelă se face direct din Soseaua de Centura, nr. 166

3.3. Suprafață ocupată, limite și vecinătăți

Terenul studiat are suprafața de 15649 mp și categoria actuală de folosință de teren arabil și curți construcții, conform extras C.F. nr. 119489 .

Prin PUD se dorește schimbarea parțială a categoriei de folosință a terenului înscris în C.F. 119489 din "arabil" în "curți construcții" în vederea extinderii C1 și C2. Construcțiile propuse vor avea regimul de înălțime parter(P).

Conform extrasului C.F. nr. 119489 , terenul se afla în proprietatea privată a lui S.C. Crios S.R.L. și are următoarele înscrisuri privitoare la dreptul de proprietate: intabulare, drept de proprietate, cu titlul de cumpărare, dobândit prin Convenție cota actuală 1/1.

Conform PUG și RLU în vigoare, imobilul este situat în intravilanul localității Alba Iulia, jud. Alba - destinația A1, art. 1 - Activități productive de diferite profile (agro-industriale, industriale) servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială etc. Funcțiunea propusă prin PUD se încadrează în regulament.

Suprafața de teren construită și suprafața de teren liber

Conform extras C.F. nr. 119489 , terenul studiat are suprafața de 15649 mp și categoria actuală de folosință de teren „arabil”.

Terenul studiat este liber de construcții.

Vecinătățile parcelei studiate

Conform ridicării topografice vizate de OCPI, terenul studiat are ca vecinătăți definite următoarele limite:

- la nord: Teren arabil proprietar S.C. Imroglas S.R.L. C.F. 87199;
- la sud: Teren arabil proprietar privat - Avram Iancu Ioan și Avram Emilia C.F. 98839;
- la est: Teren arabil proprietar privat - Bumbu Ioan Gruia C.F. 106420 ;
- la vest: Domeniul public, Soseaua de Centura - E81;

3.4. Parametrii caracteristici zonei geografice

Conform normativelor existente caracteristicile zonei geografice sunt:

- Zonă seismică: F, cu $a_g = 0.10g$ și T_c (perioadă de colț) = 0.7sec;
- Adâncimea de îngheț în zonă (conform STAS 6054/85) este de 0.80 - 0.90 m;
- Adâncimea minimă de fundare: $D_f = 0.90 - 1.00$ m de la cota terenului natural, ce asigură adâncimea minimă de îngheț, conform STAS 6054/77;
- Presiunea convențională calculată în conformitate cu prevederile STAS 3300/2-85, Anexa B, pentru fundații având lățimea talpii $B = 1.00$ m și adâncimea de fundare $D_f = 2.00$ m de la nivelul terenului sistematizat: $P_{conv.} (de\ bază) = 280$ kPa.

3.5. Echiparea edilitară

În prezent în zona studiată există rețele de energie electrica, apa si gaze naturale. Pentru buna functionare, cladirile vor fi racordate la rețelele existente in zona.

4. REGLEMENTĂRI

4.1. Obiective noi solicitate prin tema-program

Elaborarea prezentului Plan Urbanistic de Detaliu presupune o analiză complexă și în perspectivă a problemelor urbanistice ale zonei, având în vedere prevederile temei de proiectare întocmite cu beneficiarul lucrării. Prin realizarea acestei documentații de urbanism se urmărește aprofundarea și rezolvarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice ale zonei, având în vedere mobilarea în perspectivă pentru „EXTINDERE HALE INDUSTRIALE”;

Conform extras C.F. nr. 119489 , terenul studiat are categoria actuală de folosință de teren „arabil si curti constructii”.

Obiectul lucrării este extinderea construcțiilor C1 si C2. Extinderile propuse vor avea regim de inaltime parter. Extinderea halei C1 va avea o suprafata construita de $Sc/Sd=869.57$ iar extinderea halei C2 de $Sc/Sd=1147.19$. De asemenea pe terenul studiat mai exista o autorizatie de construire Ac. Nr. 882 din 23.10.2018 pentru o constructie ce va fi notata C3 care la finalizarea lucrarilor va avea regim de inaltime P+Ep si o suprafata construita $Sc=2151mp$ si o suprafata desfasurata $Sd=2529.50mp$. Avand in vedere ca zona in care se vor realiza aceste costructii este una industriala, cladirile se incadreaza in fondul construit atat din punct de vedere al gabaritelor cat si a functiunilor.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 687 din 03.05.2023 este permisa realizarea constructiilor cu drstinatia dorita de beneficiar conf RLU A1, art. 1 – Activitati productive de diferite profile(agro-industriale, industriale) servicii pentru zona industriala, transporturi, depozitare comerciala etc.

In incinta, restul terenului va fi amenajat cu alei din dale prefabricate de beton, si cu vegetatie de talie mica si medie, precum si alte amenajari, dotari si servicii impuse de necesitatile investitiei.

Planul Urbanistic de Detaliu este necesar pentru trecerea la elaborarea documentației tehnice în baza căreia beneficiarul urmează să solicite eliberarea autorizației de construire.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Prezenta documentație propune studierea terenului cu suprafața de 15649 mp, situat în Alba Iulia, Soseaua de Centura, nr. 166, jud. Alba. Terenul studiat este liber de constructii.

Prin documentatia PUD se dorește schimbarea partiala a categoriei de folosinta a terenului inscris in C.F. 119489 din “arabil” in “curti constructii” în vederea extinderii construcțiilor C1 si C2. Extinderile propuse vor avea regim de inaltime parter. Extinderea halei C1 va avea o suprafata construita de $Sc/Sd=869.57$ iar extinderea halei C2 de $Sc/Sd=1147.19$. De asemenea pe terenul studiat mai exista o autorizatie de construire Ac. Nr. 882 din 23.10.2018 pentru o constructie ce va fi notata C3 care la finalizarea lucrarilor va avea regim de inaltime P+Ep si o suprafata construita $Sc=2151mp$ si o suprafata desfasurata $Sd=2529.50mp$. Avand in vedere ca zona in care se vor realiza aceste costructii este una industriala, cladirile se incadreaza in fondul construit atat din punct de vedere al gabaritelor cat si a functiunilor. Conform Certificatului de Urbanism nr. 687 din 03.05.2023 este permisa realizarea constructiilor cu drstinatia dorita de beneficiar conf RLU A1, art. 1 – Activitati productive de diferite profile(agro-industriale, industriale) servicii pentru zona industriala, transporturi, depozitare comerciala etc.

Accesul la parcelă se va face direct din Soseaua de Centura.

Amplasarea și funcționalitatea clădirii propuse este în concordanță cu tema de proiectare și cu nevoile beneficiarului pentru a-și asigura condițiile optime de desfășurare a activității propuse.

Retragerile obligatorii sunt conform regulament local de urbanism, Codului Civil și normelor PSI in vigoare.

Retragerile minime impuse prin lucrarea PUD sunt:

- cladirile se vor retrage de la aliniament cu distanta dominanta pe fronturile strazii In zona exista interdictie de construire atat datorita frontului la E81, cat si datorita limitelor de protectie ale magistralelor de utilitati existenta. Acestea sunt evidentiata si pot fi gasite in plansele desenate.

Amplasarea extinderilor propuse în interiorul parcelei se va face conform planșei cu propunerea, notată cu „U.03 Reglementari urbanistice/posibilitati de mobilare urbanistica”, atașată documentației.

Propunerile de amenajare peisageră și volumetria corpului de arhitectură propus nu obturează vizibilitatea unor obiecte de arhitectură, monumente istorice sau obiective naturale (în imediata vecinătate nu sunt monumente istorice și de arhitectură).

Conform ridicării topografice vizate de OCPI, terenul studiat are ca vecinătăți definite următoarele limite:

- la nord: Teren arabil proprietar S.C. Imrogilas S.R.L. C.F. 87199;
- la sud: Teren arabil proprietar privat - Avram Iancu Ioan si Avram Emilia C.F. 98839;
- la est: Teren arabil proprietar privat – Bumbu Ioan Gruia C.F. 106420 ;
- la vest: Domeniul public, Soseaua de Centura – E81;

Extinderea halei C1 va fi retrasă față de limitele de proprietate astfel:

- 7.80 m față de latura posterioara,
- 2.00 m fata de limita din dreapta,
- 54.37 m fata de limita din stanga,
- 147.00 m fata de limita de la E81, Soseaua de centura.

Extinderea halei C2 va fi retrasă față de limitele de proprietate astfel:

- 76.05 m față de latura posterioara,
- 32.70 m fata de limita din dreapta,
- 6.57 m fata de limita din stanga,
- 70.33 m fata de limita de la E81, Soseaua de centura.

4.3. Capacitate, suprafață construită și desfășurată

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT

UTILIZARE TEREN	EXISTENT (mp)	EXISTENT (%)
Teren arabil	5727	36.60
Circulatii (auto si pietonale) de incinta si parcare	3653	23.34
Suprafata construita	4507	28.80
Zona Verde	1762	11.26
TOTAL	15649	100

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ

UTILIZARE TEREN	PROPUȘ (mp)	PROPUȘ (%)
Suprafață construită C1+(C2+Extindere)+(C3+Extindere)	6524	41.69
Suprafață circulații de incintă	5989	38.27
Zona verde	3136	20.04
TOTAL	15649	100

4.4. Indici urbanistici propusi

Regimul de înălțime propus prin PUD:

- parter si etaj partial (P+Ep)

Procentul de ocupare a terenului:

- P.O.T. propus prin PUD = 41.69 %

Coeficientul de utilizare a terenului:

- C.U.T. propus prin PUD = 0.44

4.5. Rețele edilitare propuse

În zonă există rețea de alimentare cu energie electrică, apa canal, gaze naturale.

Alimentare cu apă:

Alimentarea cu apa potabila a obiectivului propus prin PUD se va face prin racordarea la rețeaua stradala existenta.

Evacuarea apelor uzate:

Apele uzate menajere, vor fi deversate prin racordarea la rețeaua stradala existenta.

Asigurarea agentului termic:

Încălzirea spațiilor interioare se va face prin intermediul unei centrale termice pe gaz, asigurat prin racordarea la rețeaua stradala existenta.

Alimentarea cu energie electrică:

Alimentarea cu energie electrică a obiectivului propus prin PUD se va face prin racordarea la rețeaua stradala existenta.

Salubritate:

Funcțiunea propusa nu este generatoare de deșeuri periculoase.

Beneficiarul va încheia un contract cu o firmă specializată, care va asigura transportul și tratarea deșeurilor în instalații autorizate sau depozitarea deșeurilor în depozite ecologice.

Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei:

Terenul este amplasat în intravilan și nu prezintă caracteristici deosebite sau valoroase în ceea ce privește cadrul natural. De asemenea, terenul este aproape plat, astfel, construcția propusă nu trebuie să se adapteze la panta terenului (nu este cazul pentru lucrări de sistematizare verticală). Impactul intervenției asupra mediului va fi unul mic, reprezentat de apariția unei clădiri noi în zonă. Funcțiunea propusă nu reprezintă o sursă de poluare, constând doar în unitati locative.

Nivelul redus de complexitate al proiectului și suprafața construită propusă redusă limitează amenajarea sau dezvoltarea de spații verzi de mari dimensiuni.

Conform propunerii, terenul va fi ocupat în procent de 37.47% de spații verzi amenajate minimal cu arbori și arbuști de talie medie și/sau mare, recomandat fiind utilizarea speciilor locale.

Intervențiile propuse prin PUD nu periclitizează în nici un fel arealul, producerea unor riscuri naturale fiind inexistente.

Atât în cadrul lucrărilor de construire a obiectivului cât și în faza de exploatare, nu sunt folosite sau depozitate materiale care să prezinte risc de poluare a solului. Materialele folosite în faza de construcție, considerate surse potențiale de poluare ale solului, vor fi amplasate în locuri special amenajate pentru a evita chiar și poluările accidentale ale solului.

Parcela va dispune de o platformă sau de un spațiu exterior destinat colectării selective a deșeurilor menajere.

După implementare, proiectul va respecta cerințele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental și vibrațiile.

5. CONCLUZII

Elaborarea prezentului Plan Urbanistic de Detaliu presupune o analiză complexă și în perspectivă a problemelor urbanistice ale zonei, având în vedere prevederile temei de proiectare întocmite cu beneficiarul lucrării.

Investiția propusă nu va avea impact puternic asupra zonei adiacente, fiind de importanță redusă.

Beneficiarul lucrării dorește construirea Extindere hale industriale Clădirea propusă va avea regim de înălțime parter și etaj parțial (P+Ep) și o suprafață construită la sol de 200 mp, astfel încât prin dimensiunile sale se va încadra în prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G.-ului aprobat. Ulterior definitivării proiectului de urbanism, se va realiza documentația tehnică de autorizare a construcției (faza D.T.A.C.), pentru ca beneficiarul să poată realiza obiectivul propus.

Soluția aleasă pentru proiectul de față asigură funcționalitatea optimă a viitoarei investiții și nu afectează teritoriul învecinat, fiind o propunere discretă și neinvazivă din punct de vedere urbanistic, arhitectural, funcțional și estetic.

Planul Urbanistic de Detaliu va fi cuprins în cadrul P.U.G.-ului municipiului Alba Iulia la actualizarea acestuia, după aprobarea P.U.D.-ului în Consiliul Local.

Întocmit

arh. Andrei Burnete

