



## MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV, privind: ELABORARE PUZ – modificare reglementări urbanistice în M1

### 1. Prezentarea investiției propuse

Documentatia în faza PUZ, se elaborează în scopul stabilirii în conformitate cu prevederile legale și ale normativului GM-010-2000 ce reglementează elaborarea documentațiilor de urbanism în faza PUZ, condițiile în care se va realiza alipirea a 4 imobile, reconstruirea corpului autoprăbușit și realizarea unor extinderi, respectiv a unor noi corpuri de clădire, în vederea înființării unei fabrici de nutrețuri combinate, prin modernizare siloz existent. Imobilele analizate, aflate în proprietate privată a SC Albatros gold SRL, sunt amplasate în intravilanul municipiului Alba Iulia, în zona mixtă industrială (servicii și activități de producție)

Terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Alba Iulia, CF 109250, 109251, 79525, 79436 și are o suprafață totală de 6087,00 mp și face parte din ZONA MI- **Zonă mixtă situată în zona industrială – servicii / activități industriale**, conform destinației stabilite prin documentațiile de urbanism aprobate. Folosința actuală a celor patru imobile menționate este curți construcții.

#### CF 109250 – 2442 mp

C1 – siloz / P+9 / Sc 369 mp / Sd 1500 mp

C2 – stație uscat cereale / P / Sc=Sd= 155 mp

C3 – șopron / P / Sc=Sd=140 – construcție auto-prăbușită

#### CF 109251 – 1559 mp

C1 – uscător / P / Sc=Sd=466mp – construcție propusă pentru demolare

#### CF 79436 – 1156 mp

C1 – depozit / P / Sc=Sd=47mp

C3 – cântar / P / Sc=Sd=68 mp

C4 – depozit apă / P / Sc=Sd=92 mp

#### CF 79525 – 930 mp

Prin documentatia de urbanism prezentata se solicita o modificare a documentațiilor de urbanism și a regulamentului local aferent al PUG aprobat cu HCL 158/2014 pentru **înființarea unei fabrici de nutrețuri combinate, prin modernizarea și extinderea silozului existent.**

**În situația analizată se propune alipirea a 4 CF-uri (109250, 109251, 79525, 79436), reglementarea zonei edificabile stabilindu-se alinierea la strada, retragerile față de limitele de proprietate, regimul de înălțime, procentul de ocupare al terenului și coeficientul de utilizare al terenului. Se propune refacerea unui corp de clădire existent și realizarea unei extinderi (conform planșă anexată)**

În cadrul zonei studiate utilizări permise:

- activități productive de diferite profele (agro-industriale, industriale) având în general mărimi mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, parcaje pentru angajați, accese și platforme pentru mijloace auto – încărcat / descărcat și manevre (inclusiv containere). În mod obișnuit sunt permise activitățile care necesită spații mari în jurul clădirilor și care sunt compatibile ca vecinatate;
- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare
- birouri profesionale, tehnice și manageriale

Prin PUZ se solicita reglementarea zonei **MI- Zonă mixtă situată în zona industrială – servicii / activități industriale**. Pentru terenul studiat se dorește construirea înființarea unei fabrici de nutrețuri combinate.

În zona studiată există următoarele rețele de utilități: energie electrică, apă, canalizare, gaz și telefonizare, silozul existent fiind bransat la acestea.

Investiția constă în alipirea a 4 imobile, reconstruirea corpului auto-prăbușit și realizarea unor extinderi, respectiv a unor noi corpuri de clădire, în vederea înființării unei fabrici de nutrețuri combinate

## **2.Indicatorii propuși:**

### **pentru zona MI-zona mixta situata in zona industrială-servirii/activitati de productie**

Regimul de înălțime pentru obiectivul propus (fabrică de nutrețuri combinate) P+9 și maxim 43,50 m de la cota terenului sistematizat – situație existentă și propusă

POT maxim = 40%                      CUT maxim = 1,60

Regim maxim de înălțime P+10 (respectiv maxim 65m de la terenul sistematizat)

#### *Retrageri:*

- față de aliniament la (drum de acces) - 5,00m
- față de limitele de proprietate laterale și posterioare, de minim 5m, pentru corpurile noi de clădire; în cazul extinderilor clădirilor existente, se permite realizarea extinderii cu retragerea corpului existent (2m față de limita de la sud pentru C3 din CF 79436; respectiv la limita de proprietate la limita de sud pentru C1 din CF 109250)

## **3.Modul de integrare a investiției/operațiunii propuse în zonă;**

În cadrul zonei studiate **MI**, în imediata vecinătate a terenului studiat, există executate construcții având funcțiunea de servicii, activități de producție.

Obiectivele propuse respectă caracterul zonei, regimul de înălțime maxim se păstrează cel existent, respectiv P+9 (43,50m de la terenul sistematizat).

Propunerea privind realizarea extinderilor și reconstruirea corpului de clădire auto-prăbușit presupune modificarea retragerilor din regulamentul local pentru zona MI.

Se va realiza o amenajare a terenului d.p.d.v. urbanistic, ținând cont de condițiile cadrului natural existent.

Se propune un indice maxim de ocupare al terenului de 40%, pentru zona **MI**

Se vor respecta direcțiile de dezvoltare ale zonei, avantajele, prioritățile dar și limitele și restricțiile care se impun.

Parcagele se vor realiza în incintă.

Accesul la amplasamentul studiat se face auto și pietonal din str Gării, prin CF 79055 (aflat în proprietatea beneficiarului), conform planșei de Concept propus.

## **4.Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință:**

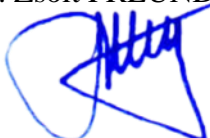
Investițiile fundamentate prin prevederile prezentului PUZ, vor avea un impact cu consecințe benefice la nivelul unității teritoriale de referință (UTR) și implicit la nivelul zonei prin:

- creșterea volumului de investiții
- sistematizarea și urbanizarea zonei la un standard calitativ ridicat
- completarea zonei existente pentru zona industrială
- menținerea unor locuri de munca și crearea altora noi

## **5.Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale.**

Toate categoriile de costuri sunt suportate de investitorul privat, acestea fiind realizate doar în pe terenurile aflate în proprietate privată.

Șef proiect,  
arh. Zsolt FREUND-FLESCHEIN



Întocmit,  
arh. Karina MAN

