



PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

tel. 0723673130; e-mail mirea_julian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 135/2025



ARENCO GROUP SRL

architecture, engineering, construction, real estate

PROIECT NR. 135/ 2025

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

**ELABORARE DTAC PENTRU IMOBIL MIXT CU FUNCȚIUNI DE
PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ MATERIALE LEMNOASE, DEPOZITARE,
USCĂTOR ȘI SPAȚIU TEHNIC**

beneficiar : SC DORA SRL

amplasament :municipiul Alba Iulia, strada Siretului, nr.31C,judetul Alba

**PROIECTANT GENERAL :
S.C. ARENCO GROUP S.R.L.**

**COLABORATOR :
S.C. ARENCO GROUP S.R.L.**

**IULIAN
ILIE MIREA**

Semnat digital de
IULIAN ILIE MIREA
Data: 2026.09.14
08:40:23 +03'00'

**PROIECTANT DE SPECIALITATE :
S.C. ARHIMAR PROIECT S.R.L.**

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr.59, Mun. Alba Iulia, Jud. Alba;

**PROIECT SRL**

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

tel. 0723673130; e-mail mirea_julian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 135/2025**ARENCO GROUP SRL**

architecture, engineering, construction, real estate

PLAN URBANISTIC DE DETALIU**ELABORARE DTAC PENTRU IMOBIL MIXT CU FUNCȚIUNI DE
PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ MATERIALE LEMNOASE, DEPOZITARE,
USCĂTOR ȘI SPAȚIU TEHNIC.**

Titularul si beneficiarul investitiei:

SC DORA SRL

Noiembrie 2025

FIȘA PROIECTULUI**DENUMIREA LUCRĂRII:** Plan Urbanistic de Detaliu**ELABORARE DTAC PENTRU IMOBIL MIXT CU FUNCȚIUNI DE
PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ MATERIALE LEMNOASE, DEPOZITARE,
USCĂTOR ȘI SPAȚIU TEHNIC****AMPLASAMENT:** Mun.Alba Iulia, județul Alba
Strada Siretului, nr. 31C
CF 77802;**BENEFICIAR:** SC DORA SRL**FAZA DE PROIECTARE:** Plan Urbanistic de Detaliu
-realizat conform Ordinului GM 009 - 2000**SPECIALITATEA:** Urbanism**PROIECTANT GENERAL:** S.C. ARENCO GROUP S.R.L**PROIECTANT DE SPECIALITATE:** S.C ARHIMAR PROIECT S.R.L**NUMĂR PROIECT:** 135/ 2025**DATA ELABORĂRII:** iulie 2026

IULIAN

ILIE MIREA

Semnat digital de
IULIAN ILIE MIREA
Data: 2026.09.14
08:40:49 +03'00'

**PROIECT SRL**

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

tel. 0723673130; e-mail mirea_julian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 135/2025

**ARENCO GROUP SRL**

architecture, engineering, construction, real estate

BORDEROU**PIESE SCRISE :****FIȘA PROIECTULUI**

Borderou de piese scrise și desenate

Memoriu justificativ

PIESE DESENATE:

1. Plan de incadrare in zona.....	U.01
2. Plan de incadrare în PUG,/PUZ	U.02
3. Plan situația existentă 1:500.....	U.03
4. Reglementări urbanistice - mobilare 1:500.....	U.04
5. Reglementări – echipare edilitară 1:500.....	U.05
6. Obiective de utilitate publica 1:500.....	U.06
7. Ilustrarea urbanistica a solutiei propuse.....	U.07



PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

tel. 0723673130; e-mail mirea_julian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 135/2025



ARENCO GROUP SRL

architecture, engineering, construction, real estate

CUPRINS

1. Date de recunoastere a documentatiei
2. Incadrare in zona
3. Situatia existenta
4. Reglementari
5. Concluzii

**PROIECT SRL**

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

tel. 0723673130; e-mail mirea_julian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 135/2025

**ARENCO GROUP SRL**

architecture, engineering, construction, real estate

1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea proiectului: ELABORARE DTAC PENTRU IMOBIL MIXT CU FUNCȚIUNI DE PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ MATERIALE LEMNOASE, DEPOZITARE, USCĂTOR ȘI SPAȚIU TEHNIC

Elaborator proiect: S.C ARHIMAR PROIECT S.R.L , cu sediul in Municipiul Alba Iulia, str. Nazareth Illit,nr.59, judetul Alba;

Data elaborarii: iulie 2026

Obiectul lucrarii:

Documentatia s-a realizat la cererea beneficiarului, care, conform certificatului de urbanism nr. 1010 din 09.07.2026, eliberat de Primaria Municipiului Alba Iulia, are obligatia de a elabora Plan Urbanistic de Detaliu pentru terenul in studiu.

Obiectul prezentului plan este de a defini, din punct de vedere al reglementarilor urbanistice, cadrul in care se va inscrie construirea unui imobil mixt cu functiuni de uscare si depozitare a materialelor lemnoase si spatiu tehnic, in localitatea Alba Iulia,judetul Alba,str.Siretului nr.31C.

Planul Urbanistic de Detaliu aprobat este necesar pentru etapa urmatoare, si anume elaborarea Documentatiei Tehnice pentru obtinerea Autorizatiei de Constructie (DTAC), in baza careia beneficiarul urmeaza sa solicite eliberarea autorizatiei de construire.

2. Incadrare in zona

2.1. Concluzii din documentatiile deja elaborate

Terenul pe care se doreste realizarea investiei este situat în intravilanul localitatii Alba Iulia , pe strada Siretului, la nr. 31C. Acesta nu este liber de constructii, avand edificate 2 constructii si prezinta o forma neregulata.

Prezenta documentatie propune studierea terenului cu suprafata totală de 5616 mp, situat în loc.Alba Iulia, strada Siretului, nr.31C, zona UTR-**MA3** - zona mixta situata in afara ariei protejate – subzona mixta cu regim de construire continuu,discontinuu sau punctual si inaltimi maxime de P+3 niveluri.

Terenul studiat are categoria actuala de folosinta curti constructii, conform extraselor C.F. nr.77802, nr. cad. 77802. Accesul la terenul studiat se face din strada Siretului, de pe latura vestica a parcelei.

Obiectul lucrarii este elaborarea solutiei urbanistice pentru realizarea unui imobil mixt cu funcțiuni de uscare materiale lemnoase, depozitare, și spațiu tehnic. Constructia propusa respecta tipologia de construire specifică zonei . Restul terenului va fi amenajat 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.

a. Regimul juridic – conform CU

Identificare imobil: Plan de situatie, Plan de incadrare in zona, extras CF. nr.77802, nr. cad. 77802.

Imobil: teren în suprafata măsurata de 5616mp, situat conform planului de situatie in intravilanul mun.Alba Iulia,judetul Alba.



PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

tel. 0723673130; e-mail mirea_julian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 135/2025



ARENCO GROUP SRL

architecture, engineering, construction, real estate

Drept de proprietate: proprietate private a persoanelor juridice – SC DORA SRL.

Imobilul nu este inclus in listele monumentelor istorice si/sau ale naturii ori in zona de protectie a acestora.

b.Regimul economic – conform CU

Folosinta actuala: sediu firma - curti constructii cu suprafata de 5616mp;

- C7 cu $H=P+M_p$, $S_{cd}= 565mp$, edificata intre 2020-2021
- C4 platforma betonata – suprafata 1379mp.

Destinatia: conform PUG si RLU aprobate- UTR – **MA3** - zona mixta situata in afara ariei protejate – subzona mixta cu regim de construire continuu,discontinuu sau punctual si inaltimi maxime de P+3 niveluri.

Reglementari ale administratiei publice centrale si/sau locale cu privire la obligatiile fiscal ale investitorului: Zona B conform Anexa 3 la HCL Nr.519/2023

c.Regimul tehnic– conform CU

- Asupra imobilului este instituit un regim urbanistic special: ZONA PROTECTIE CFR (100m)
- Terenul in suprafata de 5616 mp, are o forma neregulata, cu latura vestica la strada Siretului;
- Accesul la parcela se realizeaza din strada Siretului

UTILIZARI ADMISE

- Institutii, servicii si echipamente publice
- Sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultant in diferite domenii si alte servicii profesionale
- Lacasuri de cult
- Servicii sociale, colective, 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 include spatii pentru profesii liberale.
- Grupari de functiuni admise alcatuind centre de cartier
- Amenajari pietonale – pietete, scuaruri.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- 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;



PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

tel. 0723673130; e-mail mirea_julian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 135/2025



ARENCO GROUP SRL

architecture, engineering, construction, real estate

- 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

- se interzic urmatoarele utilizari:
- - 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.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- in cazul constructiilor publice dispuse izolat parcela minima construibila este de 1000 mp. cu un front la strada de minim 30.0 metri;
- pentru celelalte categorii de functiuni, parcela minima construibila este de 500 mp., avand in cazul constructiilor in regim continuu un front la strada de minim 12.0 metri intre doua calcane laterale si de minim 18.0 metri in cazul constructiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; in functie de necesitati vor putea fi concesionate sau cumparate două sau mai multe parcele adiacente;

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- conform P.U.D cu urmatoarele conditionari:



PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

tel. 0723673130; e-mail mirea_julian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 135/2025



ARENCO GROUP SRL

architecture, engineering, construction, real estate

- - cladirile izolate care adapostesc functiuni publice reprezentative se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanta de minim 6.0 metri cu conditia sa nu lase vizibile calcane ale cladirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor învecinate;
- - clădirile cu funcțiuni de interes general și locuințele vor alcătui fronturi continue sau discontinue cu acoperirea calcanelor de pe parcelele adiacente;
- - cladirile se pot amplasa pe aliniament in cazul in care inaltimea maxima la cornise nu depaseste distanta dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale strazii, sau daca regulamentele din zona nu prevad altfel;

- - cladirile vor fi retrase de la aliniament la o distanta egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale strazii dar nu cu mai putin de 4.0 metri;

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (conform PUD in zona protejata) cu urmatoarele recomandari:
- - in zona protejata se va respecta regimul de construire existent;
- - in afara zonei protejate cladirile publice se vor amplasa in regim izolat, cladirile care adapostesc restul functiunilor se recomanda sa fie realizate predominant in regim continuu sau discontinuu;
- - cladirile vor alcatui fronturi continue prin alipire de calcanele cladirilor invecinate daca acestea sunt dispuse pe limitele laterale ale parcelelor, pana la o distanta de maxim 20.0 metri de la aliniament;
- - in cazul fronturilor discontinue, in care parcela se invecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre, noua cladire se va alipi de calcanul existent iar fata de limita opusa se va retrace obligatoriu la o distanta egala cu jumatate din inaltime dar nu mai putin de 3.0 metri;
- - se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta este si linia de separatie a subzonei mixte de o functiune publica izolata, de o biserica sau de o subzona predominant rezidentiala avand prima cladire retrasa de la limita parcelei; in aceste cazuri se admite numai realizarea cu o retragere fata de limitele parcelei egala cu jumatate din inaltimea la cornise dar nu mai putin de 5.0 metri;
- - distanta dintre cladirea unei biserici ortodoxe si limitele laterale si posterioara ale parcelei este de minim 10.0 metri; cladirile apartinand altor confesiuni pot fi integrate in fronturi continue;
- - cladirile se vor retrace fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornise dar nu mai putin de 5.0 metri;
- - se recomanda ca, pe linia de separatie dintre zona mixta si zona de locuit, in cazul in care cladirile cu birouri sau activitati productive au fatadele laterale vitrate situate la mai putin de 10.0 metri de fatada laterala cu ferestre a unei locuinte (cu respectarea Codului Civil), parapetul ferestrelor sa fie ridicat la minim 1.90 metri de la pardoseala incaperilor (pentru respectarea exigentelor de intimitate si de protectia muncii);

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- (conform P.U.D in zona protejata)
- - cladirile vor respecta intre ele distante egale cu media inaltimei fronturilor opuse;



PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

tel. 0723673130; e-mail mirea_julian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 135/2025



ARENCO GROUP SRL

architecture, engineering, construction, real estate

- - distanta se poate reduce la jumatate din inaltime dar nu mai putin de 6.0 metri numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati ce necesita lumina natural

CIRCULATII SI ACCESE

- cu urmatoarele conditionari:
- - parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 3.5 metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct;
- - pentru situatiile fara acces direct la drumul public se va impune PUD pe tot lotul. Reglementarea juridica va fi ulterioara aprobarii PUD-ului;
- - in cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanta dintre aceste pasaje masurata pe aliniament nu va depasi 30.0 metri;
- - se pot realiza pasaje si curte comune private accesibile publicului permanent sau numai in timpul programului de functionare precum si pentru accese de serviciu; in zona protejata curtile comune vor fi astfel amenajate incat sa pastreze permanent amprenta lotizarii anterioare;
- - in cazul zonelor areale de dimensiuni de peste 1.0 ha. devin necesare circulatii carosabile si pietonale, parcaje publice, scuaruri sau piatete in pondere care va fi stabilita prin PUZ.
- - in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dificultati de deplasare;
- - pentru emiterea autorizatiei de construire, se vor prezenta acte care sa ateste rezolvarea juridica a accesului la parcela conform documentatiei de urbanism aprobate;
- - pentru terenul aferent dezvoltarii strazii se va crea parcela distincta, se va schimba categoria de folosinta in „drum”. Parcela se va dona municipiului Alba Iulia sau se va institui in favoarea municipiului Alba Iulia servitute de utilitate publica. Indicii urbanistici (POT,CUT) se calculeaza pe parcela ramasa dupa dezmembrare.

STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- cu urmatoarele conditionari:
- - stationarea autovehiculelor necesare conform normelor pentru diferite activitati, se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice; in cazul dezvoltarii areale de peste 1,0 ha. se vor asigura prin PUZ circulatii carosabile si pietonale publice, precum si parcaje publice
- - in cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra, prin prezentarea formelor legale, realizarea unui parcaj colectiv in cooperare, simultan cu realizarea cladirilor; ori se va face contract de inchiriere (pe baza unei documentatii de urbanism aprobate) pe termen lung a locurilor necesare intr-un parcaj colectiv existent sau a carui constructie se va termina pana la data obtinerii autorizatiei de functionare. Aceste parcaje vor fi situate la o distanta de maxim 250 metri;
- - unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale inierbate, avand un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare.

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- cu urmatoarele conditionari:



PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

tel. 0723673130; e-mail mirea_julian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 135/2025



ARENCO GROUP SRL

architecture, engineering, construction, real estate

- - inaltimea maxima admisibila este de P+3, cu conditia ca inaltimea cladirilor sa nu depaseasca distanta dintre aliniamente;
- - daca inaltimea cladirii depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se va retrage de la aliniament cu o distanta minima egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta dintre aliniamentele strazii, dar nu cu mai putin de 4.0 metri; fac exceptie de la aceasta regula numai intoarcerile si racordarile de inaltime a cladirilor pe strazile laterale conform aliniatului anterior.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- cu urmatoarele conditionari:
- - aspectul cladirilor va tine seama de caracterul zonei si, fie se va armoniza cu vecinatatile imediate, fie, in cazul dezvoltarilor areale de dimensiuni mari, va putea contrasta armonios cu acestea, date fiind cerintele specifice de reprezentativitate ale comunitatii, diversitatii functiunilor si dorintei de exprimare a prestigiului investitorilor;
- - se va acorda atentie modului de tratare a fatadelor si acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din Cetate
- - in zona mixta, pentru firme, afisaj si mobilier urban se va asigura coerenta pe arterele principale si in noile nuclee, pe baza unor studii si avize suplimentare.

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- cu urmatoarele conditionari:
- - toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- - se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si din Cetate si dispunerea vizibila a cablurilor CATV, a aparatelor de aer conditionat si a ventilatiilor turbo de la centrala termica;
- - racordarea burlanelor la canalizarea pluviala sau rigole este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii pe trotuare si pe strazile pietonale;
- - se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea a apelor meteorice din spatiile mineralizate rezervate pietonilor si din spatiile inierbate.

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- cu urmatoarele conditionari:
- - din suprafata gradinilor de fatada ale echipamentelor publice, minim 40% va fi prevazuta cu plantatii inalte;
- - spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.;
- - se recomanda ca minim 60% din terasele constructiilor sa fie amenajate ca spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si pentru ridicarea calitatii imaginii oferite catre cladirile invecinate si catre Cetate;
- - in zonele de versanti cu risc de alunecare se recomanda ca plantarea sa se faca pe baza unor consultari de specialitate privind speciile de arbori care favorizeaza stabilizarea terenului.

IMPREJMUIRI

- cu urmatoarele recomandari:

**PROIECT SRL**

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

tel. 0723673130; e-mail mirea_julian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 135/2025**ARENCO GROUP SRL**

architecture, engineering, construction, real estate

- - in fata fronturilor comerciale retrase de la aliniament, indicarea limitelor terenului privat fata de domeniul public va putea fi realizata prin diferentierea pavajelor fata de trotuare si prin plantatii, jardiniere, elemente decorative;
- - se recomanda separarea terenurilor echipamentelor publice si bisericilor cu garduri transparente de maxim 2.00 metri si minim 1.80 metri inaltime, din care 0.60 metri soclu opac, dublate de gard viu.
- - la autorizarea imprejmuirilor, se va cere acordul (nelegalizat) al vecinului pentru recunoasterea limitelor de proprietate;

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- cu urmatoarele conditionari:
- - in afara zonei protejate - POT maxim = 70%
- - pentru functiunile publice POT-ul se va stabili prin PUD, respectandu-se POT-ul maxim

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- cu urmatoarele conditionari:
- - CUT maxim = 2.0mp.ADC/mp.teren cu exceptia functiunilor publice;
- - din valoare CUT , un minim de 30% va fi reprezentat de functiunea de locuinte iar restul de alte functiuni admise;
- - pentru functiunile publice se va elabora PUD.

2.2. Concluzii din documentatiile elaborate anterior

Prevederi ale P.U.G.;

Destinatia imobilului conform PUG aprobat, a municipiului Alba Iulia, imobilul este situat zona MA3 - zona mixta situata in afara ariei protejate – subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime maxime de P+3 niveluri. Nu sunt alte prevederi rezultate din hotarari ale consiliului local sau judetean cu privire la zona in care se afla situat imobilul.

Planul Urbanistic de Detaliu este necesar pentru trecerea la elaborarea documentatiei tehnice in baza careia beneficiarul urmeaza sa solicite eliberarea autorizatiei de construire. Elaborarea prezentului Plan Urbanistic de Detaliu presupune o analiza complexa si in perspectiva a problemelor urbanistice ale zonei, avand in vedere prevederile temei de proiectare intocmite cu beneficiarul lucrarii.

Prin realizarea acestei documentatii de urbanism se urmareste:

- aprofundarea si rezolvarea complexa a problemelor functionale, tehnice si estetice ale zonei, avand in vedere mobilarea in perspectiva;
- amenajarea terenului din punct de vedere urbanistic, tinand cont de conditiile cadrului natural si construit existent;



PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

tel. 0723673130; e-mail mirea_julian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 135/2025



ARENCO GROUP SRL

architecture, engineering, construction, real estate

3. Situatia existenta

3.1. Accesibilitate la caile de comunicatie

Prezenta documentatie propune studierea terenului cu suprafata de 5616 mp, situat în localitatea Alba Iulia, str.Siretului, nr.31C. Accesul la terenul studiat se face din strada Siretului, latura vestica a parcelei.

3.2. Suprafata ocupata, limite si vecinatati

Terenul în suprafata cumulata de 5616 mp, are o foma neregulata, cu urmatoarele dimensiuni:

- 30.37ml – la sud
- 56.01 ml– la nord
- 124.51ml – la vest
- 152.4 ml – la est

Obiectul lucrarii este elaborarea solutiei urbanistice pentru realizarea unui imobil mixt cu functiuni de uscare materiale lemnoase (447.28mp), depozitare (111.51mp), și spațiu tehnic (124.35mp). Funcțiunile sunt clar delimitate. Întregul imobil însumează o suprafață construită de 683.14mp

Vecinatatiile terenului studiat

Conform ridicarii topografice vizate de OCPI, terenul studiat are ca vecinatati definite urmatoarele limite:

- la sud: - proprietate privata – CF70305
- la nord: - proprietate private CF70447
- la est: - domeniu public – CFR (Caile Ferate Romane)
- la vest: - domeniu public (Str.Siretului),drum privat
 - Proprietate privata CF 84548

Distanța măsurată perpendicular de la punctele limitei dinspre calea ferată până la axul căii ferate (CFR LINIA 200 TEIUS-VINT):

Distanța de la punctul 1(de inceput) al terenului, in dreptul KM 411+388, fata de axul caii este de: **27.29m**

Distanța de la punctul 2 (cel mai apropiat)al terenului, in dreptul KM 411+417, fata de axul caii, este de: **19.34m**

Distanța de la punctul 12 (final) al terenului, in dreptul CFR KM 411+540, fata de axul caii este de: **20.15 m**

Terenul studiat se situează în dreptul sectorului de cale ferată și este cuprins între KM 411+388 și KM 411+540

**PROIECT SRL**

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

tel. 0723673130; e-mail mirea_julian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 135/2025**ARENCO GROUP SRL**

architecture, engineering, construction, real estate

3.3. Suprafata de teren construita si suprafata de teren liber

Terenul in suprafata cumulata de 5616mp nu este liber de constructii, pe acesta existand edificate 2 imobile: C7 sediul firmei cu $R_h = P + M_p$ si o suprafata construita de 458 mp, si C4 platforma betonata cu $R_h = P$ cu o suprafata construita de 1379 mp. Terenul prezinta o forma neregulata.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Din punct de vedere urbanistic, zona nu are un caracter special, tesutul urban dominant este alcatuit dintr-un sistem parcelar structurat, ocupat de unitati de productie, depozitare si servicii mixte. In ceea ce priveste arhitectura, constructiile din arealul de studiu nu prezinta valoare arhitectural-ambientala. Regimul de inaltime preponderent in zona este de P si P+1.

3.5. Destinatia cladirilor

Se doreste construirea unui imobil mixt cu functiuni de uscare si depozitare a materialelor lemnoase, dar si a unui spatiu tehnic, , inclusiv sistematizarea terenului ramas liber de constructii cu platforme auto pietonale. Restul terenului va fi amenajat 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.

3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate

Parcela in suprafata de 5616 mp care face obiectul PUD-ului se afla in proprietatea SC Dora SRL. Aceasta se invecineaza cu alte proprietati private pe laturile de nord, sud si vest, iar pe laturile est si vest invecinandu-se cu domeniul public, respectiv cu str. Siretului (vest) si cu CFR (est).

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare

- Strat de fundare: nisip argilos cafeniu plastic consistent
- Adâncimea de fundare minimă
- $D_{fmin} - 1,00 - 1,10m$ de la nivelul terenului sistematizat actual în incintă ce asigură adâncimea minimă de îngheț pe zonă, conform STAS 6054/84 și o încastrare minimă de 0.20m în terenul de fundare recomandat.
- Presiunea convențională calculată în conformitate cu prevederile Normativ NP 112-2014, pentru fundații cu lățimea tălpii $B = 1,00m$ și adâncimea de fundare $D_f = 2,00m$, de la nivelul terenului natural sau sistematizat: $P_{conv}(de\ bază) = 280kPa$
- Pentru alte lățimi ale tălpii sau alte adâncimi de fundare presiunea convențională se va corecta în conformitate cu anexa D; orice nepotrivire s-ar constata în timpul execuției privind stratificația



PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

tel. 0723673130; e-mail mirea_julian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 135/2025



ARENCO GROUP SRL

architecture, engineering, construction, real estate

terenului, la atingerea cotei de fundare, va fi adusă la cunoștința ologului pentru analizare și avizare în consecință

3.8. Accidente de teren(beciuri, hrube si umpluturi) cu precizarea pozitiei acestora

Nu este cazul

3.9. Adancimea apei subterane

Nu s-a obtinut studiul geo

3.10. Parametrii seismici caracteristici zonei

Seismicitate in conformitate cu normativul P100-1/2013 amplasamentul se caracterizeaza prin $a_g = 0,10g$, si $T_c = 0,7\text{sec}$.

3.11. Analiza fondului construit existent (inaltime, structura, stare)

Tesutul urban dominant este alcatuit dintr-un sistem parcelar destructurat, cu parcele de forme variate, dispuse de-a lungul unui sistem organic de circulatii carosabile, generat de formele de relief din zona, ocupat preponderent cu constructii cu functiunea de servicii, comert – activitati de productie specifice zonei industriale.

In ceea ce priveste arhitectura, constructiile din arealul de studiu nu prezinta valoare arhitectural-ambientala. Regimul de inaltime preponderent in zona este de P si P+1. Starea cladirilor vecine sunt preponderent bune, cu structura durabila. In vecinatate mai exista si constructii – anexe, cu structuri semidurabile, in stare buna si mediocra.

3.12. Echiparea edilitara

Alimentarea cu apa - nu exista la mai putin de 30m de amplasament

Canalizarea – nu exista la mai putin de 30m de amplasament

Incalzirea - nu e cazul

Alimentarea cu energie electrica – exista retea publica de alimentare in zona, conform planșa si aviz operator

Alimentarea cu gaze naturale – nu exista retea de alimentare in proximitatea amplasamentului, conform planșa si aviz operator.

4. Reglementari

4.1. Obiective noi solicitate prin tema-program

Lucrarea P.U.D. pentru „ELABORARE DTAC PENTRU IMOBIL MIXT CU FUNCTIUNI DE PRODUCTIE NEPOLUANTA MATERIALE LEMNOASE, DEPOZITARE, USCATOR SI SPATIU TEHNIC”, cu amplasamentul in mun.Alba Iulia, județul Alba, str. Siretului, nr. 31C, s-a realizat la

**PROIECT SRL**

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

tel. 0723673130; e-mail mirea_julian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 135/2025**ARENCO GROUP SRL**

architecture, engineering, construction, real estate

cererea beneficiarului SC DORA SRL, care are obligatia prezentarii unei documentatii in faza P.U.D.

Respectand obiectivele propuse de catre investitor si optiunile lui privitor la: functionalitate, alcatuirea constructiva si expresia arhitecturala, si tinand seama de particularitatile amplasamentului propunem: - Construirea unui imobil mixt, cu functiuni de uscare, depozitare si spatiu tehnic, **conform temei de proiectare si a discutiilor cu beneficiarul investitiei, prezentul studiu urmand sa stabileasca suprafata pentru realizarea constructiilor cat si etapizarea acestora.**

Constructia propusa va avea o configuratie planimetrica si expresie arhitecturala personalizata in conformitate cu exigentele beneficiarului, dar si in concordanta cu expresia arhitecturala a constructiilor existente in zona.

Descrierea detaliata a lucrarilor propuse se va face la urmatoarea faza de proiectare – **DTAC**.

4.2. Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor

Prezenta documentatie propune studierea terenului cu suprafata totala de 5616 mp, situat in mun.Alba Iulia, nr.31C, judetul Alba. Accesul la terenul studiat se face din strada Siretului, latura vistica a parcelei. Amplasamentul studiat nu este liber de constructii (conform planşa U03. Plan de situatie existentă). Prezenta documentatie se propune construirea unui imobil mixt, cu uscare materiale lemnoase, depozitare si spatiu tehnic. Terenul va fi amenajat partial cu piatra, iar restul va fi amenajat cu vegetatie de talie mica.

Accesul principal in imobilul mixt propuse se face din interiorul incintei, de pe faţada estică a acestuia. Fiecare funcţiune are propriul acces. Amplasarea şi functionalitatea cladirilor propuse sunt in concordanta cu tema de proiectare si nevoile beneficiarului pentru a-si asigura conditiile optime de desfasurare a activitatii propuse.

Amplasarea imobilului propus se face conform plansei cu propunerea: U.05 – „REGLEMENTARI URBANISTICE- MOBILARE” atasata documentatiei. Propunerile de amenajare peisajera si volumetria corpului de arhitectura propus nu obtureaza vizibilitatea unor obiecte de arhitectură, monumente istorice sau obiective naturale.

Activităţile desfăşurate în imobilul propus constă în uscarea şi depozitarea materialelor lemnoase. În cadrul imobilului nu se vor desfăşura activităţi de tăiere sau alte procese de prelucrare a materialului generatoare de pulbere, zgomot sau alte emisii specifice.

Prin P.U.D. se doreste construirea urmatoarei:

IMOBIL MIXT cu funcţiuni de uscare materiale lemnoase, depozitare, şi spaţiu tehnic. Corpurile C1, C2 şi C3 formează un corp singular.

- C1 - Hala uscare lemn

Rh = P

Sc – 447.28mp

Sd = 447.28mp

H. max cornisa = +4.00 de la cota ±0.00/CTS

H. max. coamă = +4.90 de la cota ±0.00/CTS

Cota ±0.00 = CTS = 219.70



PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

tel. 0723673130; e-mail mirea_julian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 135/2025



ARENCO GROUP SRL

architecture, engineering, construction, real estate

- C2 - Hală depozitare

Rh = P

Suprafața construită Sc = 111.51mp

Suprafața construită desfășurată Scd = 111.51mp

H.max. = +5.80 de la cota ±0.00/CTS

H. max streșină = + 5.18 de la cota ±0.00/CTS

Cota ±0.00 = CTS = 219.70

- C3 - Spațiu tehnic

Rh = P

Suprafață construită Sc = 124.35mp

Suprafață construită desfășurată Scd = 124.35mp

H. max = +5.59 de la cota 0.00/CTS

H. streșină = +5.8 de la cota 0.00/CTS

Suprafața construită propusă = 683.14mp

Suprafața construită desfășurată propusă = 683.14mp

Suprafață construită totală propusă teren = 1141.14mp

Suprafață construită desfășurată totală construcții pe teren = 1248.14mp

Suprafață construită totală clădiri + platformă betonată (existentă+propusă) = 2780.05

POT existent = 8.16%

POT propus = 20.32%

POT max. = 70%

CUT existent = 0.10

CUT propus = 0.22

CUT max. = 2.0

Accesul pietonal si auto pe parcela se vor realize din str.Siretului.

Structura propusă:

Structura imobilului mixt este tratată diferit în funcție de funcțiunea propusă a spațiilor.

- Zona de uscarea a lemnului prezintă o structură de lemn, cu închideri perimetrice ușoare pe 2 laturi, din scândură, și acoperiș șarpantă în 2 ape cu o învelitoare din tablă ondulată. Infrastructura zonei de producție e realizată din fundații izolate de beton.
- Zona de depozitare, deschisă pe o latură a construcției se realizează dintr-o elevație de beton cu înălțime de 1.5m și pereți portanți de bca. Acoperișul este într-o singură apă, realizat din panouri sandwich de acoperiș, cu pantă de 2 grade. Infrastructura zonei de depozitare este realizată din fundații continue.
- Zona de spațiu tehnic se realizează dintr-o structură metalică ușoară cu închideri din panouri sandwich, cu un acoperiș într-o apă realizat din panouri sandwich de acoperiș. Infrastructura este realizată din fundațiile izolate.



PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

tel. 0723673130; e-mail mirea_julian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 135/2025



ARENCO GROUP SRL

architecture, engineering, construction, real estate

4.3. Capacitate, suprafata construita si desfasurata

Imobilul mixt propus are funcțiuni uscare materiale lemnoase (447.28mp), depozitare (111.51mp), și spațiu tehnic (124.35mp), însumând o suprafață construită totală propusă de: 683.14 mp

4.4. Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe fata de constructiile existente, accese pietonale si auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor, etc)

Amplasamentul studiat se află într-o zonă aflată în proces de dezvoltare, caracterizată printr-o utilizare preponderent economică. În vecinătate se regăsesc parcele ocupate de hale industriale și spații de depozitare, precum și parcele aflate în curs de amenajare pentru funcțiuni similare. Conform certificatului de urbanism nr.1010 din 09.07.2026, eliberat de Primaria Municipiului Alba Iulia, constructiile se vor retrage fata de limitele laterale - minim 3m fata de ambele limite(dar nu mai puțin de H/2 la vedere libera). Astfel distanțele minime ale imobilului propus fata de colturile vecine sunt:

De 15.72 fata de constructia de pe latura sudica (CF70305)

De 9.76m fata de constructia de pe latura sud-vestica (CF70307)

De 31.60 m fata de corpul C7 existent pe parcela.

De 9.71 m fata de constructia de pe latura vestica 84548-C5

De 8.89m fata de platforma betonata de pe latura estica ,respectiv C4

Accesul auto si accesul pietonal pe parcela se vor realiza din Str.Siretului.

4.5. Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute

Constructiile propuse respecta tipologia de construire specifica si arhitectura zonei.

4.6. Principii de interventie asupra cladirilor existente

Terenul are o forma neregulata cu suprafata cumulata de 5616 mp. Nu este liber de constructii, in prezent existand o constructie și o platformă betonată. Constructia C7 cu o suprafata construita de 458 mp (sediu firma) si constructia C4 – platforma betonata cu o suprafata de 1379 mp. Nu se intervine asupra clădirii existente.

4.7. Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale

Accesul auto si pietonal în interiorul incintei se va face din Str.Siretului. Accesul în imobil , respectiv în fiecare funcțiune propusă, se va realiza de pe latura estica a acesteia, la nivelul parterului.

4.8. Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei

Terenul este amplasat in intravilan, intr-o zona in curs de dezvoltare si nu prezinta caracteristici deosebite sau valoroase in ceea ce priveste cadrul natural. Din punct de vedere topografic, terenul nu prezinta nici o particularitate, el fiind aproape plan. Prin propunere se va amenaja o suprafata de 394.61mp de spatii verzi, reprezentand aproximativ 7.03 % din suprafata totala a parcelei.

4.9. Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta

Nu este cazul

4.10. Solutii pentru reabilitare ecologica si dimensionarea poluarii

**PROIECT SRL**

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

tel. 0723673130; e-mail mirea_julian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 135/2025**ARENCO GROUP SRL**

architecture, engineering, construction, real estate

Impactul intervenției asupra mediului va fi unul mic, reprezentat de apariția unei construcții noi în zona. Intervenția propusă prin PUD constă în realizarea unui **imobil mixt cu funcțiuni de uscare materiale lemnoase, depozitare și spațiu tehnic**, fără activități care generează poluanți. Din punct de vedere al impactului asupra mediului, lucrările propuse au un impact **foarte redus**, fiind vorba despre o construcție de dimensiuni mici, amplasată într-o zonă deja urbanizată și utilizată.

Imobilul propus va fi utilizat pentru producție nepoluantă de materiale lemnoase și depozitarea mărfurilor activității beneficiarului, fără manipulări care implică substanțe periculoase. Nu se vor desfășura procese tehnologice care să genereze emisii, noxe sau schimbări în calitatea aerului, solului ori apelor subterane.

Activitățile desfășurate în imobilul propus nu generează ape uzate menajere, prin urmare nu se propune racordarea/extinderea rețelei de canalizare. Apele pluviale vor fi evacuate controlat la nivelul terenului amenajat.

Pe amplasament nu se vor depozita materiale periculoase și nu vor fi utilizate substanțe care să constituie risc de poluare a solului. Materialele folosite în perioada de execuție vor fi amplasate în spații temporare amenajate, astfel încât să fie prevenite poluările accidentale.

Deșeurile menajere și nepericuloase vor fi colectate selectiv și preluate periodic de o societate autorizată. Proiectul nu implică surse de zgomot sau vibrații semnificative și se va încadra în limitele admise de legislația specifică în vigoare.

Intervenția propusă nu generează riscuri naturale și nu afectează zonele învecinate, nefiind necesare lucrări cu impact asupra mediului înconjurător.

4.11. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului

Nu este cazul

4.12. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Conform propunerii, parcela va fi ocupată în procent de aproximativ 7.03% de spații verzi amenajate. Pe această suprafață va fi plantat gazon natural cât și arbori și arbuști, dispusi pe toate suprafețele verzi propuse, care vor participa la ameliorarea climatului zonei.

4.13. Profiluri transversale caracteristice



PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

tel. 0723673130; e-mail mirea_julian@yahoo.com;

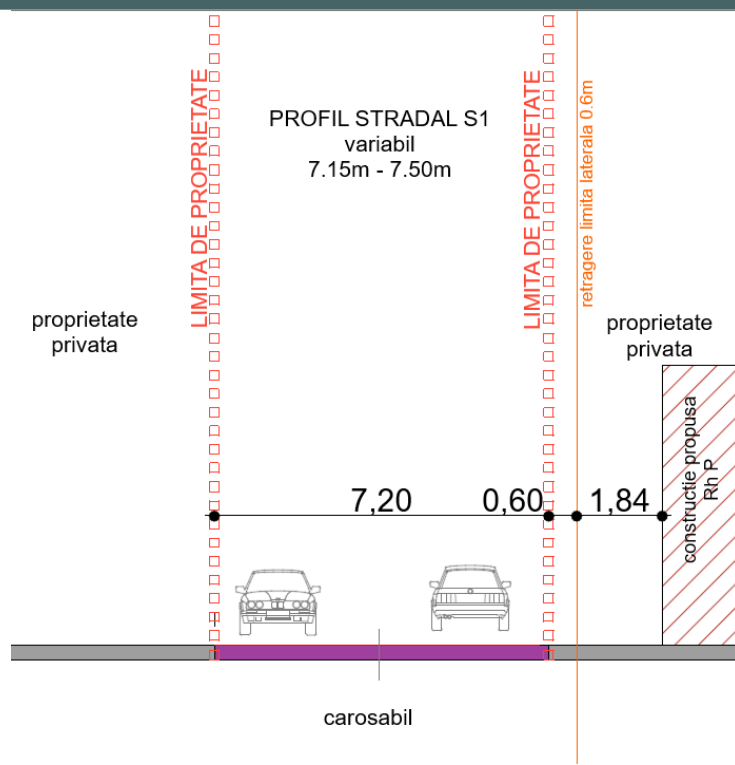
Adresa de corespondenta : Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 135/2025



ARENCO GROUP SRL

architecture, engineering, construction, real estate



Pe latura vestică a terenului studiat se află un drum privat, cu profil transversal care variaza intre 7.15m si 7.50m.

4.14. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Se vor face conform proiectului tehnic de arhitectura, care va adapta noua constructie la conditiile de relief prezente in zona studiată.

4.15. Regimul de construire (aliniera si inaltimea constructiilor , procentul de ocupare al terenurilor)

Distanța propusă față de vecinătăți:

De 16.78 m față de limita de proprietate din est (domeniu public, CFR)

De 44.71 m față de limita de proprietate din nord (proprietate privată CF70447)

De 2.44 m față de limita de proprietate din vest (drum privat)

De 14.85 m față de limita de proprietate din sud (proprietate privată, CF70305)

Accesul auto și accesul pietonal pe parcela se vor realiza din Str. Siretului.

Distanța din axul căii ferate (CFR LINIA 200 TEIUS-VINTU DE JOS) și punctele de început și sfârșit ale imobilului mixt propus.



PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

tel. 0723673130; e-mail mirea_julian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 135/2025



ARENCO GROUP SRL

architecture, engineering, construction, real estate

1) C1 zona de uscare a materialelor lemnoase

- distanta de la punctul de inceput al halei de uscare pana in axul caii ferate, KM 411+476: **50.41m**
- distanta de la sfarsitul halei de uscare pana in axul caii ferate, KM411+514 : **43.18m**

Hala avand functiunea de zona de uscare a materialelor lemnoase se afla in dreptul sectorului cuprins intre KM 411+476 și KM 411+514.

2) C2 zona de depozitare

- distanta de la punctul de inceput al halei de depozitare e pana in axul caii ferate, KM 411+476 : **50.41m**
- distanta de la sfarsitul halei de depozitare pana in axul caii ferate, KM411+466 : **52.19m**

Hala avand functiunea de depozitare a materialelor lemnoase se afla in dreptul sectorului cuprins intre KM 411+466 și KM 411+476.

3) C3 zona de spatiu tehnic

- distanta de la punctul de inceput al spatiului tehnic pana in axul caii ferate, KM 411+450 : **59.38m**
- distanta de la punctul de final al spatiului tehnic pana in axul caii, KM 411+467: **56.35m**

Zona de spatiu tehnic se afla in dreptul sectorului cuprins intre KM 411+450 și KM 411+467

Zonele functioneaza ca un tot unitar. Intregul imobil mixt propus se află poziționat in dreptul sectorului cuprins intre KM 411+450 si KM 411+514. Distanța imobilului fata de axul caii variaza intre 43.18m si 59.38m.

Imobilul propus nu afectează structura căii ferate și instalațiile aferente ale acesteia.

Inaltimea imobilului propus:

Regimul de inaltime propus : $R_h = P$

Procentul de ocupare al terenului:

P.O.T. existent = 8.16%

P.O.T. propus prin P.U.D. = 20.32%

P.O.T. maxim admis prin P.U.G. = 70 %

4.16. Coeficientul de utilizare al terenurilor

Coeficientul de utilizare al terenului:

C.U.T. existent = 0.10

C.U.T. propus prin P.U.D. = 0.22

**PROIECT SRL**

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

tel. 0723673130; e-mail mirea_julian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 135/2025**ARENCO GROUP SRL**

architecture, engineering, construction, real estate

C.U.T. maxim admis prin P.U.G. = 2

4.17. Asigurarea utilitatilor(surse, retele, racorduri)**Alimentarea cu apa** - nu e cazul, constructia propusa va functiona fara alimentarea acesteia cu apa**Canalizarea** - nu e cazul, constructia propusa va functiona fara racordare/extindere la reseaua de canalizare**Incalzirea** - nu e cazul**Alimentarea cu energie electrica** - alimentarea cu energie electrica se va face prin racordarea la reseaua existenta in proximitatea parcelei.**Salubritate** - activitatea nu este generatoare de deseuri periculoase. Conform Hotararii Guvernului Nr. 856 din martie 2002 privind evidenta gestiunii deseurilor si pentru aprobarea listei cuprinzand deseurile, antreprenorul ca generator de deseuri, are obligatia sa tina evidenta lunara a gestiunii acestora, in conformitate cu prevederile Anexei Nr. 1 a acestei H.G., pentru fiecare tip de deeu. Antreprenorul va încheia un contract cu o firma specializata, care va asigura transportul si tratarea deseurilor in instalatii autorizate sau depozitarea deseurilor in depozite ecologice.

Apele pluviale de pe acoperis sunt colectate prin intermediul jgheaburilor si a burlanelor si eliberate controlat in terenul amenajat.

4.18. Bilanț teritorial**Bilanț teritorial conform PUD**

	suprafata (mp)	procent %
spațiu tehnic propus	124.35	2.21
Hală uscare propusă	447.28	7.96
Hală depozitare propusă	111.51	1.99
Constructii existente	458	8.16
Suprafață teren pietruită	2441.34	43.47
Platformă betonată propusă	259.91	4.63
Amenajari exterioare existente (platforma betonata)	1379	24.55
Spatii verzi	394.61	7.03
Total	5616	100

**PROIECT SRL**

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

tel. 0723673130; e-mail mirea_julian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 135/2025**ARENCO GROUP SRL**

architecture, engineering, construction, real estate

5. Concluzii**5.1 Consecințele realizării obiectivelor propuse**

Prin P.U.D. se dorește realizarea unui imobil mixt, cu funcțiuni de uscare și depozitare al materialelor lemnoase, și spațiu tehnic, inclusiv sistematizarea terenului ramas liber de constructii cu alei pietonale si alei carosabile precum si realizarea unui spatiu functional și estetic din punct de vedere arhitectural, care sa imbine elemente ale arhitecturii zonei cu arhitectura specifica acestui tip de constructii, avand in vedere integrarea acesteia in zona studiata.

Realizarea investitiei va continua tendinta fireasca de dezvoltare a zonei si va contribui pozitiv la cresterea calitativa a aspectului arhitectural si urbanistic al zonei. Solutia propusa nu afecteaza in vreun fel trasaturile specifice ale zonei din care face parte si va duce la imbunatatirea valorii fondului construit.

5.2 Măsurile ce decurg în continuarea PUD -ului

Planul Urbanistic de Detaliu va fi cuprins in cadrul P.U.G.-ului la actualizarea acestuia, dupa aprobarea P.U.D.-ului in Consiliul Local.

În continuarea PUD-ului se vor elibera documentațiile tehnice necesare autorizării și realizării investiției, cu respectarea reglementărilor urbanistice stabilite prin prezenta documentație. Se vor asigura racordarea la infrastructura edilitară existentă, amenajarea acceselor și circulațiilor, rezolvarea necesarului de parcaje și amenajarea spațiilor exterioare, în conformitate cu avizele și acordurile solicitate.

5.3 Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției

Soluția propusă răspunde favorabil particularităților amplasamentului și cerințelor funcționale ale investiției. Construcția propusă se încadrează în fondul construit existent, urmând dezvoltarea urbană actuală.

Intocmit,
arh. Mirea Iulian

IULIAN
ILIE MIREA

Semnat digital de
IULIAN ILIE MIREA
Data: 2026.09.14
08:41:18 +03'00'