

PROIECT NR. 16/2025**PLAN URBANISTIC DE DETALIU****Elaborare PUD:****Construire spațiu comercial, înprejmuire, amenajare incintă și realizare brășamente***Municipiul Alba Iulia, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 30J, jud. Alba, CF 99093***BENEFICIAR:****SC APRIL '91 SRL***Brașov, str. Bobilna, nr. 2, jud. Brașov***PROIECTANT:****SC MKG ARH DESIGN***Alba Iulia, str. Călărașilor, nr. 17, jud. Alba***PARTICIPATIV STUDIO SRL***Alba Iulia, str. Libertății, nr. 2, jud. Alba***Colectiv de elaborare:**

Coordonator RUR

Proiectat:

Desenat:

urb. Almond Edgar David **Chismorie**arh. Karina **Man**urb. Almond Edgar David **Chismorie**arh. Karina **Man**

BORDEROU**A. PIESE SCRISE**

1. Foaie de capăt
2. Borderou PUD
3. Memoriu justificativ
4. Anexe:
 - Certificat de urbanism
 - Extras CF
 - Studiu geotehnic
 - Plan topografic
 - Documentul de planificare a procesului de informare și consultare a publicului;
 - Raportul informării și consultării publicului;
 - Avize și acorduri conform certificat de urbanism

B. PIESE DESENATE

- | | | |
|---|---------------|-------|
| 1. Plan încadrare în zonă | scara 1/10000 | pl. 0 |
| 2. Situația existentă | scara 1/500 | pl. 1 |
| 3. Reglementări urbanistice | scara 1/500 | pl. 2 |
| 3. Reglementări edilitare | scara 1/500 | pl. 3 |
| 4. Obiective de utilitate publică | scara 1/500 | pl. 4 |
| 5. Posibilități de mobilare urbanistică | scara 1/500 | pl. 5 |

Întocmit,
arh. Karina **Man**
urb. Almond Edgar David **Chismorie**



MEMORIU JUSTIFICATIV

1. Introducere

a. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:

Elaborare PUD: Construire spațiu comercial, împrejmuire, amenajare incintă și realizare brânșamente, Municipiul Alba Iulia, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 30J, jud. Alba, CF 99093

Beneficiar:

SC APRIL '91 SRL

Brașov, str. Bobîlna, nr. 2, jud. Brașov

Proiectantul general:

SC MKG ARH DESIGN

Alba Iulia, str. Călărașilor nr. 17, jud. Alba

Data elaborării documentației: octombrie 2025

b. Obiectul lucrării

Solicitări ale temei program:

1. Denumirea lucrării:

Elaborare PUD: Construire spațiu comercial, împrejmuire, amenajare incintă și realizare brânșamente, Municipiul Alba Iulia, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 30J, jud. Alba, CF 99093

2. Obiectul lucrării:

Prin prezenta documentație se dorește stabilirea și reglementarea condițiilor de utilizare și construire a terenului, în vederea construirii unui spațiu comercial în regim izolat, realizarea unei împrejmui, realizarea accesului și a circulațiilor din interiorul parcelei.

Documentația urmează să detalieze, pe baza reglementărilor P.U.G. și în corelare cu alte documentații de urbanism avizate și aprobate, condițiile de acces, racordarea la rețelele tehnico-edilitare, relațiile cu vecinătatea și circulația terenurilor pentru parcela pe care se solicită amplasarea obiectivului precum și aprofundarea din punct de vedere urbanistic, funcțional și estetic al obiectivului de investiții.

3. Amplasament:

Imobilul pentru care este necesară elaborarea PUD-ului se afla în intravilanul Municipiului Alba Iulia, jud. Alba, în zona industrială din partea de nord a orașului. Suprafața terenului este de 1391mp, conform extras CF nr. 99093.

c. Surse documentare

- Studiu geotehnic
- Ridicare topografică a imobilului studiat
- Extras de carte funciară: CF nr. 99093, Alba Iulia
- Certificat de urbanism nr. 105 din 04.02.2026
- Plan Urbanistic General Municipiul Alba Iulia, aprobat prin H.C.L. nr. 158/2014

2. Încadrarea în zona:

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate:

Amplasamentul se află în Municipiul Alba Iulia, strada Alexandru Ioan Cuza, nr. 30J, jud. Alba. Reglementările asupra terenului studiat sunt date de PUG-ul și RLU-ul municipiului, aprobat prin HCL

nr. 158 din 2014, amplasamentul făcând parte din U.T.R.-ul MI (Zona mixta situata in zona industrială-servicii / activitati de productie).

Investiția constă în construirea unui spațiu comercial, cu regim de înălțime P, realizarea unei împrejurimi, realizarea accesului și a circulațiilor din interiorul parcelei.

Accesul la terenul studiat se realizează din limita de vest, prin strada Alexandru Ioan Cuza, ce leagă amplasamentul de restul orașului și de localitățile învecinate.

Retragerile construcțiilor propuse vor respecta prevederile din PUG, astfel este obligatorie retragerea față de aliniament de 10,00m și retrageri laterale/posterioare de 6,00m.

Regimul de înălțime, precum și indicatorii P.O.T. și C.U.T. nu vor suferi nicio modificare față de limitele indicatorilor stabiliți de regulamentul local:

- Regim de înălțime P, din regim maxim P+2
- P.O.T. propus = 18,69% (din POT maxim 40%)
- C.U.T. propus = 0,2 (din CUT maxim 1,6).

Imobilul dispune de posibilitatea bransării la toate utilitățile publice.

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.

În vederea fundamentării soluției urbanistice propuse prin prezenta documentație, au fost elaborate concomitent ridicarea topografică a amplasamentului și studiul geotehnic. Planul topografic a stat la baza determinării limitelor de proprietate, a configurației terenului și a relației cu vecinătățile, iar studiul geotehnic a evidențiat condiții de fundare favorabile, cu strat portant constituit din pietriș cu nisip prăfos și un nivel al apei subterane situat la cca. -4,00 m față de C.T.N., aspecte care permit realizarea investiției în condiții normale de fundare, cu respectarea măsurilor de drenaj și protecție față de variațiile nivelului freatic.

3. Situatia existenta:

Accesibilitatea la căile de comunicație:

Imobilul aflat în proprietatea SC APRIL '91 SRL, având categoria de folosință: arabil, are acces carosabil și pietonal pe latura de vest, din Strada Alexandru Ioan Cuza.

Suprafața ocupată, limite și vecinătăți:

Situl analizat are o suprafața de 1391mp, conform CF 99093.

Terenul se învecinează cu:

- pe latura de vest: domeniul public al UAT Municipiul Alba Iulia, strada Alexandru Ioan Cuza, intravilan
- pe latura de sud: proprietate persoană fizică sau juridică, curți construcții și teren viran – teren intravilan (MI – zonă mixtă situată în zona industrial – servicii / activități de producție)
- pe latura de est: proprietate persoană fizică sau juridică, teren viran – teren intravilan (MI – zonă mixtă situată în zona industrial – servicii / activități de producție)
- pe latura de nord: proprietate persoană fizică sau juridică, curți construcții și teren viran – teren intravilan (MI – zonă mixtă situată în zona industrial – servicii / activități de producție)

Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere:

În prezent terenul nu este împrejmuit și este liber de alte construcții.

Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic:

Parcelarul din proximitatea sitului analizat prezintă loturi cu forme regulate, o tramă stradală modernizată. Din punct de vedere funcțional, zona prezintă un mixt între funcțiunile industriale și de servicii.

Arhitectura construcțiilor din zonă este caracterizată prin volumetrii contemporane, cu volume simple. Finisajele folosite nu conferă o unitate a limbajului arhitectural, iar paleta cromatică a construcțiilor este diversă.

Destinația clădirilor:

Pe terenul analizat nu există construcții.

Obiectivul investiției are scopul de a detalia posibilitatea amplasării unui spațiu comercial.

Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate:

Conform CF 99093, imobilul analizat este o proprietate privată a SC APRIL '91 SRL, având suprafața de 1391mp.

Terenul este intravilan și are categoria de folosință - teren arabil.

Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare:

În funcție de caracteristicile stratelor interceptate prin forajul executat, obiectivul proiectat se poate funda direct între -0,80 m și -6,00 m, în depozitul necoeziv interceptat, care este un teren permeabil, strat acvifer granular cu un $P_{conv} = 350$ kPa.

Se recomandă același strat de fundare sub toată talpa fundației.

Acviferul subteran a fost interceptat până la adâncimea de -6,00 m față de C.T.N.

Având în vedere că, în perioadele cu precipitații abundente, nivelul apei subterane poate crește, se vor lua măsuri pentru evitarea influenței negative asupra fundațiilor.

Este obligatoriu să se țină seama de asigurarea unui drenaj bun în jurul construcției, evitarea infiltrațiilor și controlul apelor pluviale.

La data execuției sondajelor nu au fost semnalate urme sau forme de degradare care pot conduce la fenomene geodinamice distructive.

Săpăturile ce depășesc 2,00 m adâncime vor necesita sprijiniri de maluri.

La proiectare se vor avea în vedere normativele actuale privind încadrarea amplasamentului referitor la adâncimea de îngheț (NP 100-1/2013) și seismicitate (P 100-1/2013).

În proiectare și execuție se vor respecta standardele, normativele și normele în vigoare, inclusiv P.S.I.

Lucrările de săpături, sprijiniri și umpluturi se vor executa cu respectarea normativelor în vigoare cu privire la aceste lucrări (C169-88, TS etc.).

Înainte de turnarea betonului în fundații, se va curăța talpa fundației de materialele căzute în timpul procesului de săpare.

După executarea săpăturilor și înainte de începerea lucrărilor, se va chema geotehnicianul pentru examinarea și avizarea stratului de fundare prin întocmirea Procesului-Verbal privind Natura Terenului de Fundare (P.V.N.T.F.).

În această documentație sunt prezentate interpretări și recomandări profesionale bazate parțial pe evaluarea informațiilor de ordin tehnic, parțial pe alte documentații geotehnice din arhiva personală a firmei, executate în zona amplasamentului cercetat, precum și pe experiența geologului asupra condițiilor de fundare din zonă, dar în mare parte pe investigațiile de teren și de laborator realizate cu ocazia prezentului studiu.

Orice nepotrivire constatată față de cele expuse în prezentul studiu, privind natura terenului de fundare, se va aduce la cunoștința proiectantului pentru examinare și avizare în consecință.

Accidente de teren (beciuri, hrube și umpluturi) cu precizarea poziției acestora:

Pe terenul studiat nu sunt accidente de teren, diferențele de nivel fiind de maxim 0,60cm.

Adâncimea apei subterane:

Apa subterană cu nivel liber a fost interceptată în forajul executat la adâncimea de -4,00 m față de C.T.N. Acviferul purtător este depozitul reprezentat prin pietriș cu nisip prăfos.

Menționăm că nivelul acviferului este în strânsă legătură cu regimul pluviometric local, putând prezenta creșteri sau scăderi față de cota menționată mai sus, de până la 1,50 m.

Nivelul acviferului în zonă poate fi determinat cu exactitate doar în urma unor studii hidrogeologice complexe, realizate prin foraje de adâncime medie și mare.

Parametrii seismici caracteristici zonei:

$a_g < 0,10g$ și $T_c = 0,7\text{sec}$

Analiza fondului construit existent (înălțime, structura, stare etc.):

În imediata apropiere a sitului analizat există alte construcții (hale) aflate într-o stare bună, având regimul de înălțime P, având structuri specifice construcțiilor industriale (cadre de beton sau structuri din elemente metalice). Din puncte de vedere cromatic acestea au un paletar divers, folosind culori puternice și nearmonizate cromatic între ele.

Echiparea existentă:

În proximitatea terenului, pe strada Alexandru Ioan Cuza, există rețea de energie electrică, canalizare, apă și gaze naturale.

4. Reglementari:

Obiectivele noi solicitate prin tema-program:

Se dorește realizarea unui spațiu comercial în regim izolat, realizarea unei împrejurimi, realizarea accesului și a circulațiilor din interiorul parcelei., toate acestea integrându-se în indicatorii urbanistici specifici U.T.R.-ului MI (zonă mixtă situate în zona industrial – servicii / activități de producție).

Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor:

Pe amplasament se va propune o funcțiune dominantă pentru U.T.R.-ului MI, aceea de servicii și comerț, ce se va desfășura într-o clădire de tip hală.

Retragerea construcțiilor față de aliniament va fi de minim 10,00m față de Strada Alexandru Ioan Cuza.

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale se va realiza cu o retragere de minim 6,00m pe latura de sud, de 6,00m față de limita de nord și de 6,00m față de latura de est (retragerea posterioară).

Regimul de înălțime propus va fi de P (parter), cu o înălțime de 7,00m.

Capacitatea, suprafață desfășurată:

CF 99093 Steren = 1391,00 mp

Sc existent = Sd existent = 0mp

P.O.T. existent = 0,00 %

C.U.T. propus = 0,0

Sc = Sd = 261,22 mp

POT propus = 18,78% din POT max 45%

CUT propus = 0,19 din CUT max 1,6

Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe față de construcțiile existente, accese pietonale și auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor etc.):

Accesul auto și pietonal, în spațiul analizat, se realizează de pe latura de vest, din strada Alexandru Ioan Cuza.

Imobilul analizat facilitează accesul utilajelor de stingere a incendiului pe toate fațadele, prin alei carosabile sau prin zone verzi. Cea mai apropiată construcție față de construcția propusă, se află la 8,00m.

Dezvoltarea circulațiilor în interiorul parcelei se realizează etapizat, astfel încât, în prima fază, se va asigura accesul carosabil în partea de vest a construcției, pe un profil de 6,00 m lățime, cu circulația pietonală de 1,50m lățime și amenajarea a 3 locuri de parcare (din care 2 dimensionate conform NP51). Într-o etapă ulterioară se va realiza circulația carosabilă și către fațada estică a construcției, pe un profil de 6,00 m lățime, concomitent cu crearea a încă 8 locuri de parcare (din care 2 marcate conform legea 280 / 18.10.2023).

Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute:

Construcția propusă se integrează în contextul existent prin preluarea caracterului funcțional mixt al zonei și a regimului de înălțime redus, utilizând o volumetrie simplă și materiale specifice construcțiilor din proximitate, asigurând totodată o relație coerentă cu vecinătățile prin respectarea retragerilor, organizarea clară a acceselor și amenajarea incintei cu spații verzi și circulații ordonate.

Principii de intervenție asupra construcțiilor existente:

Nu este cazul.

Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale:

Accesul în interiorul sitului analizat se va realiza printr-o arteră carosabilă, cu lățimea de minim 6,00m din strada Alexandru Ioan Cuza. Prin această arteră carosabilă se asigură accesul auto și pietonal în incintă.

Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor, acolo unde este posibil, se vor folosi materiale permeabile, care să permită scurgerea cât mai rapidă a apelor meteorice.

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

Terenul studiat nu prezintă nicio diferență de nivel semnificativă (max. 0,60m), astfel nu este nevoie de o sistematizare verticală specială.

Condiții de instituire a regimului de zona protejată și condiționări impuse de acesta:

Nu este cazul.

Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării (după caz):

Nu sunt suprafețe supuse unor riscuri naturale, în acest sens nu sunt prevăzute nici un fel de măsuri de reabilitare ecologică a terenurilor.

Deșeurile menajere vor fi gestionate prin intermediul unei platforme de colectare special amenajate în vestul amplasamentului, dimensionată conform normativelor tehnice și cerințelor igienico-sanitare aplicabile. Platforma va fi amplasată astfel încât să asigure acces facil pentru utilizatori, dar și pentru operatorii de salubritate autorizați, fără a afecta circulațiile interne sau spațiile verzi. Colectarea se va realiza selectiv, pe fracții, iar preluarea deșeurilor se va face în baza unor contracte cu firme specializate, acestea urmând a fi transportate către centre de reciclare sau valorificare a materialelor re folosibile, în conformitate cu legislația privind protecția mediului și principiile economiei circulare.

Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului (după caz):

Nu este cazul.

Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi:

Parcela va fi ocupată în procent de minim 20% cu spații verzi și aliniamente cu rol de protecție.

BILANȚ TERITORIAL - reglementări detaliate								
	DENUMIREA ZONEI	EXISTENT		PROPUS		P.O.T.max	C.U.T.max	REGIM ÎNALȚIME MAX
		MP	%	MP	%			
	<i>suprafață analizată</i>	10.135,00						
	SUPRAFAȚĂ PROPRIETATE PRIVATĂ ANALIZATĂ	1 391,00	100,00%	1 391,00	100,00%			
	SUPRAFAȚĂ INTRAVILAN	1 391,00	100,00%	1 391,00	100,00%			
MI	Zonă mixtă situată în zona industrială- servicii / activități de producție	1 391,00	100,00%	1 391,00	100,00%	40,00%	1,6	P+2 12,00 m
	MI-c <i>Subzonă construcții</i>	0,00	0,00%	261,22	18,78%	18,78%		P 7,00 m
	MI-cr <i>Subzonă circulații shared space</i>	0,00	0,00%	638,40	45,90%			
	MI-cp <i>Subzonă circulații pietonale</i>	0,00	0,00%	75,38	5,42%			
	MI-zv <i>Subzonă spații verzi</i>	1391,00	100,00%	416,00	29,91%			

Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat (existent și propus):

5. Concluzii:

Consecințele realizării obiectivelor propuse:

Proiectul propus permite o utilizare eficientă și rațională a terenului, prin amplasarea unei hale comerciale adaptate caracterului mixt al zonei, cu funcțiuni de industrie și comerț, integrând construcția în țesutul existent atât din punct de vedere funcțional, cât și volumetric; totodată, soluția respectă prevederile PUG și reglementările urbanistice în vigoare, asigurând compatibilitatea cu utilizările învecinate și o dezvoltare coerentă a zonei.

Măsuri ce decurg în continuarea P.U.D.-lui:

Beneficiarul va obține autorizația de construire conform prevederilor legale în vigoare.

Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției:

Obiectivul propus prin P.U.D. contribuie la realizarea unei clădiri cu funcțiune comercială integrată în contextul urbanistic existent, printr-o tipologie arhitecturală armonizată cu caracterul și funcțiunile vecinătăților; soluția propusă asigură o utilizare eficientă a terenului și respectă reglementările urbanistice aplicabile zonei.

Întocmit,
urb. Almond-Edgar-David Chismorie
arh. Karina Man


