

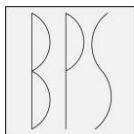


## PLAN URBANISTIC DE DETALIU ( Memoriu Tehnic )

<b>NUMAR PROIECT:</b>	<b>1695 / 2025</b>
<b>DENUMIRE PROIECT:</b>	<b>CONSTRUIRE TREI HALE DE DEPOZITARE</b>
<b>ADRESA:</b>	<b>jud. Alba, loc. Alba Iulia, Str. Biruintei, nr. 46, nr. cad. 115383</b>
<b>BENEFICIAR:</b>	<b>SC ELIT SRL</b>
<b>FAZA:</b>	<b>PUD</b>
<b>PROIECTANT:</b>	<b>S.C. BIROUL DE PROIECTARE STRAJAN S.R.L.</b>

### COLECTIV DE ELABORARE :

Urbanism:	Arh. Ioan STRAJAN Arh. Vlad STRAJAN Arh. Alex ZGAVAROGEA
Arhitectura:	Arh. Vlad STRAJAN Arh. Alex ZGAVAROGEA Arh. Claudia FLESER Ing. Ana Maria HEBEDEAN
Structura:	Ing. Dan BOTIZA
Instalatii:	S.C. DELTA DESIGN EXPERIENCE S.R.L.
Coordonator proiect:	Lavinia POTOPEA



## BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

### PIESE SCRISE

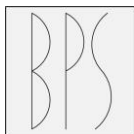
1. FOAIE DE CAPAT SI SEMNATURI
2. BORDEROU DE PIESE SCRISE
3. MEMORIU DE PREZENTARE ( GM 009 – 2000 )

### PIESE DESENATE

1. PLAN DE INCADRARE IN TERITORIU	SC. 1: 5000	U00
2. INCADRARE IN PUG ALBA IULIA	-	U01
3. SITUATIA EXISTENTA	SC. 1: 500	U02
4. REGLEMENTARI URBANISTICE-ILUSTRARE URBANA	SC. 1: 500	U03
5. PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR	SC. 1: 500	U04
6. REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA	SC. 1: 500	U05
7. ILUSTRATII	-	U06

Sef proiect:  
Arh. Ioan STRAJAN

Elaborat :  
Arh. Vlad STRAJAN  
Arh. Alex ZGAVAROGEA



## MEMORIU DE PREZENTARE

**Observatie:** *Prezentul memoriu de prezentare a fost întocmit conform Continutului Cadru al PUD aferent Ordin GM 009-2000 - „Ghid privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al planului urbanistic de detaliu”.*

### CAP. 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoastere a documentatiei

1.1.DENUMIREA PROIECTULUI :	<b>ELABORARE P.U.D. CONSTRUIRE TREI HALE DE DEPOZITARE</b>
1.2. BENEFICIAR / INITIATOR	<b>SC ELIT SRL</b>
1.3. PROIECTANT	<b>BIROUL DE PROIECTARE STRAJAN S.R.L. ALBA IULIA</b>
1.4. AMPLASAMENT :	<b>jud. Alba, loc. Alba Iulia, Str. Biruintei, nr. 46, nr. CF 115383</b>
1.5.DATA ELABORARII:	<b>2026</b>

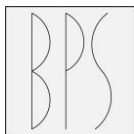
#### 1.6.OBIECTUL LUCRARII :

Obiectul lucrării prevede amplasarea unui număr de 3 construcții identice, cu caracter industrial, de dimensiuni reduse, în comparație cu restul clădirilor din curte. Clădirile vor fi separate de ziduri antifoc retaliat din zidărie BCA și structura beton (fundatii, stalpi, grinzi). Acestea vor avea funcțiunea primară de depozitare echipamente producție carmagnerie (vitrine, cimbere, carucioare, tumbiere, etc) – realizate integral din inox alimentară;

Proiectul s-a întocmit în baza comenzii beneficiarului, a temei de proiectare, și a actelor doveditoare asupra proprietății imobilului.

Pe amplasamentul dat se propune:

- Construire trei hale de depozitare;



## CAP.2. INCADRAREA IN ZONA

### 2.1. Concluzii din documentatiile elaborate concomitent cu P.U.D.

Din documentatiile elaborate concomitent cu prezentul P.U.D. , respectiv ridicare topografica si studiu geotehnic, reiese faptul ca arealul in care aceste constructii urmeaza a fi amplasate este potrivit pentru investitia / investitiile dorite. Este proprietate privata apartinand S.C. ELIT S.R.L. avand rezerva de suprafata posibila de a fi construita, terenul este plat, cu o usora declivitate spre canalul vestic (\* canal deschis de preluare a apelor meteorice de suprafata ) iar terenul este potrivit pentru a acomoda aceste trei constructii propuse.

Concluzia este ca : **Sunt favorabile toate premisele realizarii constructiilor propuse.**

Documentatii Aprobate inainte de elaborarea prezentului P.U.D.

1. PLAN URBANISTIC GENERAL Aprobat cu HCL 158/2014
2. P.U.Z. - CONSTRUIRE HALA INDUSTRIALA, ALBA IULIA, OARDA DE JOS, STR. BIRUINTEI, NR.46

#### 2.1.1. Amplasamentul obiectivului in cadrul localitatii, cu prezentarea caracteristicilor zonei/ subzonei in care acesta este inclus

- Obiectivul se afla in partea de sud a Mun. Alba Iulia, pe Str. Biruintei, in apropierea Intersectiei cu DN 1. Caracteristica principala a zonei, este cea industrială, cu cladiri de mari dimensiuni, caracterizate de plastica specifica de arhitectura – Cladiri industriale avand forme simple- rectangulare, monovolum, realizate din panouri « sandwich » .
- Propunerea prezentei documentatii urbanistice este identica (cladiri monovolum, simple, rectangulare, din panouri « sandwich »)
- De asemenea un alt considerent caracteristic zonelor este lipsa zonelor verzi unitare ( de tip parc, scuar - specifice zonelor rezidentiale). Zonele industriale sunt in general caracterizate de ample suprafete minerale – betonate ;

-

Destinatia stabilita prin documentatiile de urbanism:

- MI — ZONA MIXTA SITUATA IN ZONA INDUSTRIALA – SERVICII, COMERT / ACTIVITATI DE PRODUCTIE; conform PUZ – CONSTRUIRE HALA INDUSTRIALA, ALBA IULIA, OARDA DE JOS, STR. BIRUINTEI, NR. 46 aprobat prin art 6 al HCL 305 din 26/09/2017
- MI — ZONA MIXTA SITUATA IN ZONA INDUSTRIALA — SERVICII, COMERT / ACTIVITĂȚI DE PRODUCȚIE conform PUG aprobat prin HCL 158/2014 și prelungit prin HCL 157/2024

**Destinatia propusă:** Hale de depozitare - Intocmire PUD

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr 716 din 2012, faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Alba Iulia nr. 158 din 2014, prelungita valabilitatea cu HCL nr. 157 din 29.04.2024, faza PUZ aprobata prin HCL 305 din 26.09.2017 articolul 6

Forma terenului - neregulata

Vecinatati :

- |           |   |   |
|-----------|---|---|
| NORD-EST  | - | domeniu public – str. Biruintei   |
| NORD-VEST | - | domeniu public – str. Sebesului   |
| SUD-VEST  | - | proprietate particulara – CF 98572  |
| SUD-EST   | - | proprietate particulara – CF 78377, CF 77729, CF 77727 – SC ELIS PAVAJE SRL |

Distante dintre cladirile propuse si proprietatile vecine :

NORD-EST	-	208m fata de domeniu public – str. Biruintei
NORD-VEST	-	6m fata de domeniu public – str. Sebesului
SUD-VEST	-	7m proprietate particulara
SUD-EST	-	86m proprietate particulara

### 2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona vizata :

**Zona este reglementata urbanistic prin Documentației de urbanism nr 716 din 2012, faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Alba Iulia nr. 158 din 2014, prelungita valabilitatea cu HCL nr. 157 din 29.04.2024, faza PUZ aprobata prin HCL 305 din 26.09.2017 articolul 6, - CONSTRUIRE CONSTRUIRE HALA INDUSTRIALA, ALBA IULIA, OARDA DE JOS, STR. BIRUINTEI, NR.46**

**Caracteristica de baza existenta – cladiri industriale**

**Propunerea prezenta – cladiri industriale ;**

Având urmatorii indicatori urbanistici:

- P.O.T. maxim 85%
- CUT maxim = 1,8

### 2.1.3. Prescriptiile si reglementarile din documentatiile de urbanism elaborate / aprobate anterior

Conform RLU aferent « **PUZ aprobata prin HCL 305 din 26.09.2017** »; amplasamentul se afla in «**UTR MI – Zona mixta situata in zona industriala — servicii,comert / activitati de productie** »

Judecand propunerea actuala, prescriptiile si reglementarile din documentatiile de urbanism elaborate / aprobate anterior, cu rol in configurarea prezentei solutii urbanistice si ahitecturale, sunt urmatoarele

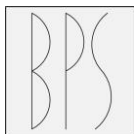
Caracterul inustrial este respectat prin propunerea a trei constructii similare ca identitate vizuala cu restul constructiilor din curte;

Distantele si retragerile ( laterale , posterioare, anterioare ) sunt respectate conform PUZ HCL 305 din 26.09.2017, respectiv ( min 6.00 m)

Regimul de inaltime maxim permis in zona este P+2 dar nu mai mult de 12.00 m la cornisa. Aceasta reglementare este de asemenea respectata, cladirile propuse avand o inaltime maxima de 6.00 m;

Procentul de ocupare a terenului, maximal este 85%, Procentul realizat la finalizarea constructiilor propuse va fi : 57.07 %.

Coeficientul de utilizarea a terenului maximal este 1.8 , CUT realizat la finalizarea constructiilor propuse va fi : 0.71 .

**CLADIRI PROPUSE – validarea respectarii Prescriptiilor si a reglementarilor**

- Retragerea construcțiilor propuse față de strada Biruintei este de 208,00 m;
- Retragerea construcțiilor propuse față de strada Sebesului este de 6,00 m;
- Retragerea construcțiilor propuse față de limita posterioara de S-V, domeniu privat este de 7,00 m;
- Retragerea construcțiilor propuse față de limita laterala de S-E , domeniu privat este de 86,00 m.

Construcția C27 – Hala de depozitare, va avea regimul de înălțime P, cu suprafața construită de 325,00 mp și suprafața desfășurată de 325,00 mp;

Construcția C28 – Hala de depozitare, va avea regimul de înălțime P, cu suprafața construită de 325,00 mp și suprafața desfășurată de 325,00 mp;

Construcția C29 – Hala de depozitare, va avea regimul de înălțime P, cu suprafața construită de 325,00 mp și suprafața desfășurată de 325,00 mp;

Pe acesta parcelă sunt prevazute suprafete minerale pietonale si cu capacitate carosabila cu suprafata de 19999.55 mp;

In cadrul parcelei se pastreaza spatiile verzi existente care au o suprafata de 2297,11 mp.

Construcția va respecta prevederile « PUZ aprobata prin HCL 305 din 26.09.2017 articolul 6 « si normele privind asigurarea însoririi.

POT propus = 57,07%                      CUT propus = 0,71  
POT maxim = 85 % ;                      CUT maxim = 1,8

Proprietatea este bransata la retea canal, retea gaz, retea apa.

Accesul auto si pietonal se pastreaza de pe strada Biruintei.

În incintă, aleile carosabile si aleile pietonale sunt platforme betonate.

Obiectivul propus spre construire, volumetria, plastica arhitecturală și materialele de construcții folosite urmăresc o încadrare adecvată funcțiunii pe care o va avea.

Realizarea noului obiectiv se va face pe terenul existent ce nu prezintă denivelări semnificative, nefiind necesare lucrări de sistematizare pe verticală a terenurilor.

**2.2. Concluzii din documentatiile elaborate concomitent cu P.U.D.**

Conform RLU aferent « **PUZ aprobata prin HCL 305 din 26.09.2017** «; amplasamentul se afla in «**UTR MI, ZONA MIXTA SITUATA IN ZONA INDUSTRIALA — SERVICII,COMERT / ACTIVITATI DE PRODUCTIE**»

Din studiile elaborate concomitent cu prezentul P.U.D. reiese faptul ca zona in care urmeaza a fi amplasate constructiile este absolut perfecta pentru dorinta investitionala a beneficiarului. Exista rezerva de spatiu constructibil, se respecta toate prevederile amplasarii in parcela, POT , CUT. De asemenea studiul topografic confirma proportiile imobilului curte coroborate cu cel al propunerii.

Terenul este de asemenea potrivit pentru fundarea unor constructii industriale. Acest studiu sta la baza deciziei de amplasare exacta a constructiilor viitoare ;

NU sunt conditionari, altele decat urbanistice (retrageri, aliniament, POT CUT , Tipologie)

### CAP. 3. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

#### 3.1 Accesibilitatea la caile de comunicatie ;

Parcela studiata are acces la 2 cai de comunicatie publice. Str. Biruintei (imbracaminte asfaltica) si Str. Sebesului (covor de piatra sparta – batatorita).

Accesul auto in incinta este unic , si se face din STR. BIRUINTEI, NR. 46. Aici sunt prevazute bariere pe ambele directii de circulatie si o Cabina Poarta pentru controlul accesului in incinta.

Se mentin circulatiile pietonale si auto existente.

Se mentin spatiile de parcare existente.

#### 3.2 Suprafata ocupata, limite, vecinatati;

Astazi, la data elaborarii prezentului memoriu, terenul are o suprafata construita existenta si autorizata cu AC nr. 451 din 21.08.2025 care insumeaza 28673,34 mp. Constructiile existente au functiunile de hale de productie produse alimentare si anexe ale acestora, birouri si o statie interna de epurare a apelor uzate.

Limitele parcelei sunt clare, certificate de Oficiul National de Cadastru si Publicitate Imobiliara, si sunt reprezentate in plansa U.02 \_ Situatia Existenta – atasata prezentului memoriu ;

Vecinatatile parcelei sunt de doua categorii : Publice ( Strazile Biruintei si Sebesului) si Private cu functiuni industriale pe laturile S-V si S-E.

Din punct de vedere estetic, cladirile sunt tratate intr-o maniera specifica functiunii industriale, marea parte a lor avand structura metalica cu inchideri din panouri prefabricate metalice termoizolante. Cele trei hale de depozitare propuse se incadreaza in specificul constructiilor existente in zona.

#### 3.3 Suprafete de teren construite , Suprafete de teren libere

Astazi, la data elaborarii prezentului memoriu, terenul are o suprafata construita existenta si autorizata cu AC nr. 451 din 21.08.2025 care insumeaza 28673,34 mp. Imprejmuirea la limita de proprietate, realizata in totalitate pe terenul beneficiarilor, fara a avea atingere cu domeniul public al Mun. Alba Iulia este realizata din panouri prefabricate din beton armat. Aceasta va fi mentinuta.

Circulatiile pietonale si auto in incinta sunt realizate din platforme betonate.

Spatiul verde amenajat existent va fi mentinut si este in suprafata de 2297,11 mp.

#### 3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Zona studiată se caracterizează printr-un fond construit specific funcțiilor industriale și de depozitare, alcătuit preponderent din construcții cu regim de înălțime redus, P și P+1. Din punct de vedere tipologic, majoritatea imobilelor existente sunt hale industriale realizate pe structură metalică, cu deschideri mari și compartimentări interioare reduse, adaptate activităților de producție, depozitare și logistică.

Închiderile perimetrare ale construcțiilor sunt realizate, în principal, din panouri termoizolante tip sandwich, montate pe structură metalică secundară, soluție constructivă caracteristică arhitecturii industriale contemporane, care asigură performanțe funcționale și energetice corespunzătoare.

Din punct de vedere volumetric și compozițional, clădirile existente se caracterizează prin volume simple, compacte, cu geometrie regulată, acoperite preponderent cu acoperișuri cu pantă redusă sau acoperișuri tip terasă, fără elemente de expresie arhitecturală dominante. Fațadele sunt tratate într-o manieră funcțională și simplificată, ritmul acestora fiind determinat de structura portantă și de modularea elementelor de închidere. Golurile sunt dispuse conform necesităților funcționale, fiind reprezentate în principal de porți industriale, rampe de încărcare-descărcare și suprafețe vitrate limitate.

În ansamblu, imaginea construită a zonei prezintă un caracter coerent și predominant utilitar, specific platformelor industriale, în care expresia arhitecturală este determinată în principal de cerințele tehnologice, de soluțiile constructive adoptate și de eficiența funcțională a spațiilor.

Din punct de vedere al imaginii urbane, zona prezintă un caracter predominant funcțional, specific ariilor cu destinație industrială și logistică. Fronturile construite sunt, în general, retrase față de aliniamentul stradal, spațiul dintre limitele de proprietate și construcții fiind utilizat pentru platforme tehnologice, parcaje, circulații auto și zone de manevră pentru autovehicule de transport.

Relația cu spațiul public este determinată în principal de accesurile carosabile și pietonale către incinte, precum și de elementele de delimitare ale proprietăților, reprezentate frecvent de împrejmuiri metalice sau panouri opace. Vegetația existentă este, în general, redusă, fiind prezentă punctual sub forma unor aliniamente sau spații verzi cu rol decorativ și de protecție vizuală.

În ansamblu, imaginea zonei este caracterizată de o structură spațială deschisă, cu densitate construită moderată, în care organizarea funcțională a incintelor și prezența suprafețelor destinate circulațiilor și platformelor tehnologice contribuie la definirea unui peisaj urban specific zonelor industriale contemporane.

Modalitatea de amplasarea a cladirii propuse respecta in totalitate carcaterul zonei, si regulamentul local de urbanism aprobat ( PUZ Alba Str. Biruintei, nr. 46, si PUG Mun. Alba Iulia )

### **3.5 Destinatia cladirilor ;**

Cu exceptia pensiunii turistice si a zonei de locuinte de la N-E, toate constructiile au functiuni industriale sau de servicii.

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

Cu exceptia circulatiilor publice (Strazile Biruintei si Sebesului) toate restul proprietatilor sunt private. Posibilitatea maxima de ocupare a terenului este de max 40% din teren, conform PUG aprobat prin HCL 158/2014 și prelungit prin HCL 157/2024 si de max 85% conform P.U.Z. - CONSTRUIRE HALA INDUSTRIALA, ALBA IULIA, OARDA DE JOS, STR. BIRUINTEI, NR.46 aprobat prin art 6 al HCL 305 din 26/09/2017;

Nu sunt modificari ale POT sau CUT in zona studiata.

### **3.8 Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare ;**

Extras din Studiul Geotehnic aferent prezentei documentatii;

**Stratificatia pusa in evidenta:**

În urma executării forajului geotehnic, a analizelor și a prelucrării datelor, pe amplasamentul cercetat a fost pusă în evidență o stratificație a cărei succesiune pe verticală se prezintă astfel:

- 0.00m – 0.10 m – sol vegetal , cafeniu;
- 0.10 m – 2.20 m – Umpluturi heterogene ,alcătuite din material coeziv local – praf argilos ,cafeniu vârtos cu elemente de materiale de construcții.
- 2.20m – 4.00 - Depozit necoeziv reprezentat prin grsiSa – nisip prăfos cafeniu cu pietriș
- 4.00 m – 5.50 m - Depozit necoeziv reprezentat prin sisaGr – pietriș cu nisip prăfos cafeniu
- 5.50 m – 8.80 m - Depozit necoeziv reprezentat prin saGr – pietriș cu nisip
- 8.80 m – 10.00 m – Marnă argiloasă ,roșietică-vărgată.

**Apa subterana**

Apa subterana sub forma de acvifer freatic cu nivel liber a fost interceptata foraje executate la adâncimea de -4.20 m față de C.T.N.

Din datele preluate din arhiva personală , cu ocazia efectuării altor studii geotehnice în zonă, nivelul apei subterane este la -10.00 m față de C.T.N.

Mentionam ca nivelul apei subterane este in stransa legatura cu regimul pluviometric local putand prezenta cresteri sau scaderi fata de cota mentionata mai sus cu aproximativ 1.00m în perioadele cu precipitații abundente.

**Rezultatele determinarilor granulometrice**

Depozit interceptat între -2.20 m și 4.00 m

Granulometrie - A:2%, P:9%, N:56%, P:33%

Umiditate naturală- 9.05

\*Coeficient de pat  $K_s$  (kN/m<sup>3</sup>)- 25.00 -72.000

\*Unghi de frecare internă  $\Phi=220 - 300$

\*Coeziunea = 0 KPa

Presiunea convențională : 350 KPa presiune dată în conformitate cu NP112/2014, anexa C, tabel C.3.

Depozit interceptat între -4.00 m și 8.80 m

Granulometrie - A:0%, P:6-9%, N:37-39%, P:54-55%

Umiditate naturală- 8-9 %

\*Coeficient de pat  $K_s$  (kN/m<sup>3</sup>)- 72.00 -130.000

\* Unghi de frecare internă  $\Phi=36-380$

\*Coeziunea = 0 KPa

Presiunea convențională : 350 KPa presiune dată în conformitate cu NP112/2014, anexa C, tabel C.4.

Pentru alte lățimi ale tălpii sau alte adâncimi de fundare , presiunea convențională va fi corectată în conformitate cu anexa mai sus amintită , punctele B.21 și B.2.2.

### Valorile parametrilor geotehnici pentru proiectare

#### Caracteristici generale

Nr. Crt.	Denumire	U/M	Valori/Notatii	Normativ
1.	Tip relief	-	<b>luncă</b>	NP 074/2014
2.	Zona climatică	-	<b>III</b>	NP 074/2014
3.	Zonare seismică	-	<b>F</b>	P 100 - 1/2013
4.	Încadrare seismică	MSK	<b>71</b>	575/2001
5.	Adâncime îngheț	m	<b>-0.80</b>	STAS 6054/77
7.	Denumire pământ	-	<b>necoeziv</b>	NP 074/2014
8.	Indice de consistență	-	-	STAS 1913/4-86
9.	NHI	m	<b>-4.20</b>	
14.	Presiunea convențională	KPa	<b>350</b>	NP 112-2013
15.	Risc geotehnic	-	<b>MODERAT</b>	NP 074/2014
16.	Categoria geotehnică	-	<b>2</b>	NP 074/2014

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

În zona, atât pe terenul reglementat, cât și în arealul studiat, nu se găsesc accidente de teren, nu se găsesc construcții aflate într-o stare tehnică proastă. Toate construcțiile zonei, sunt de bună calitate tehnică, realizate în ultimii 30 ani, utilizate, și întreținute la zi .

Toate curțile vecine, cât și curtea studiată sunt plane;

### 3.9 Adâncimea apei subterane :

Apa subterană sub forma de acvifer freatic cu nivel liber a fost interceptată forajele executate la adâncimea de -4.20 m față de C.T.N.

Din datele preluate din arhiva personală , cu ocazia efectuării altor studii geotehnice în zonă, nivelul apei subterane este la -10.00 m față de C.T.N.

Mentionăm că nivelul apei subterane este în strânsă legătură cu regimul pluviometric local putând prezenta creșteri sau scăderi față de cota menționată mai sus cu aproximativ 1.00m în perioadele cu precipitații abundente.

### 3.10 Parametrii seismici caracteristici zonei

Conform prevederilor Codului P100-11 / 2013 privind zonarea teritoriului perimetrul cercetat se înscrie din punct de vedere al valorilor de varf ale accelerației terenului cu valori  $a_g = T_c = 0,7 \text{ sec}$ .

### 3.11 Analiza fondului construit existent ( înălțime , structura, stare, etc )

Fondul construit existent în zona studiată este caracterizat predominant de construcții cu funcțiune industrială, reprezentate în principal de hale de producție și depozitare realizate pe structură metalică, cu închideri din panouri termoizolante tip sandwich. Aceste construcții au, în general, regim de înălțime P sau P+1, volume simple și compacte și sunt destinate activităților de producție, depozitare și servicii logistice. Din punct de vedere al stării tehnice, majoritatea construcțiilor industriale existente se află în stare bună de conservare și funcționare, fiind exploatate conform destinației.

În completarea acestui fond construit industrial, în zona de Nord-Est a amplasamentului, pe partea opusă a străzii Biruinței, se regăsesc și construcții cu funcțiune turistică și rezidențială, care contribuie la diversitatea tipologică a zonei. Astfel, este prezentă o pensiune cu regim de înălțime P+2, realizată din zidărie de cărămidă și cadre din beton armat, aflată într-o stare tehnică bună.

De asemenea, în aceeași zonă sunt identificate trei locuințe individuale, cu regim de înălțime P și P+1, realizate din zidărie de cărămidă și cadre din beton armat, aflate, la rândul lor, într-o stare tehnică bună. Aceste construcții au o scară volumetrică mai redusă și o expresie arhitecturală specifică funcțiunii rezidențiale.

În ansamblu, fondul construit al zonei prezintă o structură mixtă, în care funcțiunile industriale sunt dominante, iar construcțiile cu funcțiune rezidențială sau turistică sunt prezente punctual, în special în zona situată la Nord-Est, peste strada Biruinței, fără a modifica caracterul general industrial al arealului analizat.

### 3.12 Echiparea existentă :

Proprietatea este echipată cu toate rețelele edilitare (apa menajera, canalizare menajera, rețea de alimentare cu energie electrică, rețea de distribuție a gazelor naturale, internet, iar la o distanță redusă, stație de transport public).

Din punct de vedere al protecției împotriva descărcărilor electrice, clădirile sunt aparate și se află în zona de protecție a instalației deja montate pe hala de producție principală.

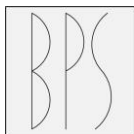
## CAP. 4. REGLEMENTARI URBANISTICE

### Se propune:

- Se propune construirea a trei hale de depozitare în zona de S-V a proprietății.
- Accesul auto și pietonal, circulațiile auto și pietonale, parcajele existente se vor menține.
- Spațiile verzi amenajate în interiorul parcelei se vor menține.

### 4.1 Obiective noi solicitate prin tema-program:

- Edificarea celor trei construcții supraterane (hale de depozitare) prezentate în partea desenată a prezentei documentații urbanistice ; respectând cumulativ următoarele prevederi urbanistice :
  - Retragerea construcțiilor propuse față de strada Biruinței este de 208,00 m ;



- Retragera construcțiilor propuse față de strada Sebesului este de 6,00 m ;
- Retragera construcțiilor propuse față de limita posterioara de S-V (nr. Cad. 98572) este de 7,00 m;
- Retragera construcțiilor propuse față de limita laterala de S-E (nr. Cad. 78377) este de 86,00 m.

**Construcția C27 – Hala de depozitare** va avea regimul de înălțime P, cu suprafața construită de 325,00 mp și suprafața desfășurată de 325,00 mp;

**Construcția C28 – Hala de depozitare** va avea regimul de înălțime P, cu suprafața construită de 325,00 mp și suprafața desfășurată de 325,00 mp;

**Construcția C29 – Hala de depozitare** va avea regimul de înălțime P, cu suprafața construită de 325,00 mp și suprafața desfășurată de 325,00 mp;

Pe acesta parcelă se prevad **alei pietonale si auto cu suprafata de 19999.55 mp (38,50%)**;

In cadru parcelei se mentin **spatiile verzi** existente care au o suprafata de **2297,117 mp (4,42%)**;

Construcția va respecta prevederile « PUZ aprobat prin HCL 305 din 26.09.2017 » si normele privind asigurarea însoririi.

POT maxim = 85% ;

CUT maxim = 1.8

Echiparea cu utilități existente: retea canal, retea gaz, retea apa.

Proprietatea este bransata la toate utilitatile.

Accesul auto si pietonal este existent și mentinut din str. Biruintei..

În incintă, aleile carosabile si aleile pietonale existente si mentinute sunt realizate cu platforme betonate.

Obiectivul propus spre construire, volumetria, plastica arhitecturală și materialele de construcții folosite urmăresc o încadrare adecvată funcțiunii pe care o va avea.

Realizarea noului obiectiv se va face pe terenul existent ce nu prezintă denivelări semnificative, nefiind necesare lucrări de sistematizare pe verticală a terenurilor.

#### **Accesibilitatea la caile de comunicatie propuse :**

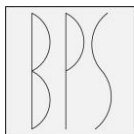
Terenul are, în momentul de față, deschidere la strada Biruintei care se afla in partea Nord-Estica a parcelei si strada Sebesului care se afla in partea Nord-Vestica a parcelei.

#### **Suprafata ocupata, limite si vecinatati:**

Terenul studiat are o suprafata de 51945 mp, si se afla in intravilanul Municipiului Alba Iulia, Str. Biruintei, nr. 46 .

Acesta are ca vecinatati :

NORD-EST	-	domeniu public – str. Biruintei
NORD-VEST	-	domeniu public – str. Sebesului
SUD-VEST	-	proprietate particulara – CF 98572



SUD-EST - proprietate particulara – CF 78377, CF 77729, CF 77727 –  
SC ELIS PAVAJE SRL

**Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere :**

Astazi, la data elaborarii prezentului memoriu, terenul are o suprafata construita existenta si autorizata cu AC nr. 451 din 21.08.2025 care insumeaza 28673,34 mp.

Se propune construirea a trei hale de depozitare fiecare cu o suprafata construita de 325 mp.

**Suprafata construita totala propusa = 29648,34 mp**

**POT propus = 57,07%**

**CUT propus = 0,71**

Imprejmuirea la limita de proprietate, realizata in totalitate pe terenul beneficiarilor, fara a avea atingere cu domeniul public al Mun. Alba Iulia este realizata din panouri prefabricate din beton armat. Aceasta va fi mentinuta.

Circulatiile pietonale si auto in incinta sunt realizate din platforme betonate si au o suprafata de 19999.55 mp (38,50%).

Spatiul verde amenajat existent va fi mentinut si este in suprafata de 2297,11 mp (4,42%).

<b>DOCUMENTE DE PROPRIETATE</b>	
<b>Extras CF</b>	<b>115383</b>

La realizarea constructiilor propuse se vor respecta legislatia in vigoare si normele impuse prin « **PUZ aprobat prin HCL 305 din 26.09.2017** »

**4.2 Functionalitatea, amplasarea si conformarea spațiilor propuse**

Etapa prezentă stabilește cadrul urbanistic în care se vor poziționa ulterior construcțiile.

Perimetrul constructibil/suprafața edificabilului a fost stabilit/ă în urma respectării tuturor reglementărilor urbanistice în vigoare conform « PUZ aprobat prin HCL 305 din 26.09.2017 ».

Așadar retragerile cladirilor propuse fata de proprietatile vecine vor fi :

- NORD-EST - 208m fata de domeniu public – str. Biruintei
- NORD-VEST - 6m fata de domeniu public – str. Sebesului
- SUD-VEST - 7m proprietate particulara
- SUD-EST - 86m proprietate particulara

Spațiile verzi ocupa 4,42% din suprafata totală a terenului.

Aleile pietonale si auto sunt amenajate cu platforme betonate si au o suprafata de 19999.55 mp (38,50%).

Imprejmuirea existenta si mentinuta este realizata cu panouri prefabricate din beton armat.

#### 4.3. Capacitatea, suprafata desfasurata

##### **SUPRAFATA TOTALA TEREN – 51945,00 mp**

SUPRAFATA CONSTRUITA C27 – HALA DE DEPOZITARE – 325,00 mp

SUPRAFATA DESFASURATA C27 – HALA DE DEPOZITARE – 325,00 mp

SUPRAFATA CONSTRUITA C28 – HALA DE DEPOZITARE – 325,00 mp

SUPRAFATA DESFASURATA C28 – HALA DE DEPOZITARE – 325,00 mp

SUPRAFATA CONSTRUITA C29 – HALA DE DEPOZITARE – 325,00 mp

SUPRAFATA DESFASURATA C29 – HALA DE DEPOZITARE – 325,00 mp

**SUPRAFATA CONSTRUITA HALE PROPUSE – 975,00 mp**

**SUPRAFATA DESFASURATA HALE PROPUSE – 975,00 mp**

**SUPRAFATA CONSTRUITA TOTAL PARCELA – 29648,34 mp**

**SUPRAFATA DESFASURATA TOTAL PARCELA – 37030,54 mp**

**POT propus = 57,07%**

**CUT propus = 0,71**

<b>BILANT TERITORIAL _ SC ELIT SRL_ STR. BIRUINTEI, NR. 46, - ALBA IULIA</b>				
Denumire	Suprafata (mp) existenta	PONDERE %	Suprafata (mp) propusa	PONDERE %
Suprafata de teren Conform CF Proprietatea : ELIT SRL	51945	100	51945	100
Constructii	28673.34	55.20	29648.34	57.07
Zpatii Verzi Amenajate	2297.11	4.42	2297.11	4.42
Total Teren Mineralizat ( Inafara zonelor Verzi plantate )	20974.55	40.38	19999.55	38.50
Procent de Ocupare P.O.T. - Existent / Propus		55.20		57.07
Coeficient de Utilizare C.U.T. - Existent / Propus		0.69		0.71

#### 4.4. Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi

(distanțe față de construcțiile existente, accese pietonale și auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor, etc )

Construcțiile vor respecta prevederile din reglementarile PUZ si RLU privind functiunea, amplasamentul in parcela, aspect exterior, indicii maximali de ocupare si utilizare teren.

Propunerea volumetrica si estetica a constructiei noi, respecta in totalitate principiile de compozitie plastica aferente zonei. Respecta in totalitate retragerile si indicatorii urbanistici zonali, nu aduce nici o modificare regulilor de compozitie sau amplasare existente;

Distanțele minime ale construcțiilor propuse față de cele mai apropiate construcții vecine sunt următoarele :

Față de construcția principală (hală de producție) dispusă nordic - C6 : 20.50 m

Față de construcția laterală (estică) – 30.50 m

Față de construcția laterală de pe parcela vecină (sudică) – 46.00 m

Accesul pietonal la investiția propusă se va realiza prin intermediul platformelor betonate, dispuse pe întreaga suprafață interioară a curții, ca și astăzi. Accesul auto se va realiza prin intermediul barierelor de acces existente și circulației pe aceleși platforme betonate. Accesul în clădiri se va realiza prin intermediul unor porți de acces auto 2.50 m x 2.50 m dispuse la laturile estice pentru cele două construcții longitudinale, iar pentru cea de-a treia, transversala accesul se va realiza pe latura nordică.

Autospecialele de stingere a incendiilor pot accesa construcțiile propuse pe latura estică și nordică, însă dimensiunea redusă a construcțiilor dar și distanța față de limitele de proprietate, asigură accesul specialiștilor pe restul laturilor.

#### **4.5 Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente:**

Clădirile propuse (C27, C28 și C29) vor respecta și vor ține cont de toate regulile stabilite prin RLU aferent « **PUZ aprobat prin HCL 305 din 26.09.2017** »;

Din punct de vedere al integrării construcției propuse în zona destinată, aceasta va respecta în totalitate caracterul zonei, și anume construcții industriale; regim de înălțime de maxim trei niveluri supraetere (parter + 2 E). Din punct de vedere al materialelor utilizate, acestea sunt identice cu cele limitrofe, respective închideri cu panouri metalice termoizolante prefabricate. Clădirile propuse se integrează perfect ca temă, materiale, proporții, etc, cu zona în care urmează a fi amplasată.

#### **4.6. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente:**

Nu este cazul.

#### **4.7. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale**

Accesul pietonal și auto existent în incintă se realizează din str. Biruintei și se va menține.  
Circulațiile în interiorul parcelei existente și menținute sunt realizate din platforme betonate.  
În incintă există locuri de parcare amenajate. Acestea se vor menține.

Accesul și ieșirea din incintă se realizează controlat:

- pe poarta rulantă pentru accesul auto
  - poarta pt. persoane
- În incintă există o platformă gospodărească, pentru colectarea deșeurilor.

#### **4.8. Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural**

Cadrul natural va fi valorificat prin amenajarea spatiilor verzi existente si tratarea speciala din punct de vedere peisagistic a spațiilor adiacente împrejuririi. Pe terenul proprietate privata – se va folosi gazon si arbusti ornamentali.

Zonele ce dobandesc o amenajare peisagistica speciala contribuie la cresterea valorii estetice a arealului studiat.

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

Nu este cazul.

#### **4.10. Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarii poluarii (dupa caz)**

Se vor asigura spatii verzi in concordanta cu functiunea si modul de ocupare al terenului.

Obiectivele propuse nu sunt generatoare de noxe si nu aduc niciun prejudiciu mediului.

#### **4.11. Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului**

Nu este cazul.

#### **4.12. Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi**

Spatiile verzi ce sunt incluse in suprafata parcelei studiate se vor mentine.

Dupa terminarea lucrarilor de santier terenul liber se va aduce la calitatea initiala de sol fertil prin transportarea deseurilor de santier la o zona de depozitare autorizata si imprastierea pe zona verde a stratului de sol fertil decapat si pastrat in timpul executiei.

Deseurile se vor colecta si se vor gestiona conform normelor sanitare pentru protectia mediului.

Acestea vor fi transportate pe baza de contract de către firmele prestatoare de servicii în domeniu.

#### **4.13. Profiluri transversale caracteristice**

Accesul in incinta se realizeaza din str. Biruintei.

Accesul si iesirea din incinta se realizeaza controlat:

- pe poarta rulanta pentru accesul auto
- poarta pt. persoane

Profilul existent al strazii Biruintei se mentine.

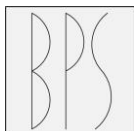
#### **4.14. Lucrari necesare de sistematizare verticala**

Nu sunt necesare lucrari pentru nivelarea terenului.

Pamantul rezultat din sapaturi va fi imprastiat pe restul suprafetei de teren pentru egalizare. Iar surplusul de pamant ce nu va putea fi nici imprastiat, va fi evacuat si depozitat in locuri special amenajate.

#### **4.15. Regimul de construire (aliniera si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare a terenurilor)**

Perimetrul constructibil/suprafata edificabilului a fost stabilită în urma respectării tuturor reglementărilor urbanistice în vigoare conform « PUZ aprobat prin HCL 305 din 26.09.2017 ».



Așadar retragerile cladirilor propuse fata de proprietatile vecine vor fi :

- Retragerea construcțiilor propuse față de strada Biruintei este de 208,00 m ;
- Retragerea construcțiilor propuse față de strada Sebesului este de 6,00 m ;
- Retragerea construcțiilor propuse față de limita posterioara de S-V (nr. Cad. 98572) este de 7,00 m;
- Retragerea construcțiilor propuse față de limita laterala de S-E (nr. Cad. 78377) este de 86,00 m.

Corp C27 – Hala depozitare

Regim de inaltime maxim P

Inaltimea maxima la cornisa - +5,30 m fata de CTS

Cota +\_ 0,00 a constructiilor se stabileste la 15 cm deasupra terenului sistematizat

Corp C28 – Hala depozitare

Regim de inaltime maxim P

Inaltimea maxima la cornisa - +5,30 m fata de CTS

Cota +\_ 0,00 a constructiilor se stabileste la 15 cm deasupra terenului sistematizat

Corp C29 – Hala depozitare

Regim de inaltime maxim P

Inaltimea maxima la cornisa - +5,30 m fata de CTS

Cota +\_ 0,00 a constructiilor se stabileste la 15 cm deasupra terenului sistematizat

Spațiile verzi ocupa 4.42 % din suprafața totală a terenului si se vor mentine.

Aleile pietonale si auto sent realizate din platforme betonate si ocupa 38.50% din suprafața totală a terenului.

Imprejmuirea existenta din placi prefabricate de beton se va mentine. Accesul principal, pietonal si cel auto se realizeaza prin intermediul unor porti metalice pe latura Nord-Estica.

POT propus = 57,07%

#### 4.16. Coeficientul de utilizare a terenurilor

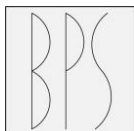
CUT propus = 0,71

#### 4.17. Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri)

Proprietatea este bransata la utilitati: retea canal, retea gaz, retea apa.

#### 4.18. Bilant teritorial, in limita amplasamentului studiat (existent si propus)

<b>BILANT TERITORIAL _ SC ELIT SRL_ STR. BIRUINTEI, NR. 46, - ALBA IULIA</b>				
Denumire	Suprafata (mp) existenta	PONDERE %	Suprafata (mp) propusa	PONDERE %
Suprafata de teren Conform CF Proprietatea : ELIT SRL	51945	100	51945	100
Constructii	28673.34	55.20	29648.34	57.07
Zpatii Verzi Amenajate	2297.11	4.42	2297.11	4.42



Total Teren Mineralizat ( Inafara zonelor Verzi plantate )	20974.55	40.38	19999.55	38.50
Procent de Ocupare P.O.T. - Existent / Propus		55.20		57.07
Coeficient de Utilizare C.U.T. - Existent / Propus		0.69		0.71

### Cap. 5.CONCLUZII

- prezentul PUD releva compatibilitatea functiunii propuse cu zona, in relatie cu parcelele vecine ;
- Respecta indicatorii urbanistici ai zonei
  - POT = 57,07 %
  - CUT = 0,71
- Regimul de inaltime pentru unitatile propuse va fi:
  - C27 (Hala depozitare) – P cu inaltimea maxima la cornisa de 5,30 m.
  - C28 (Hala depozitare) – P cu inaltimea maxima la cornisa de 5,30 m.
  - C29 (Hala depozitare) – P cu inaltimea maxima la cornisa de 5,30 m.

**REGIMUL DE CONSTRUIRE** - conditiile de construire si amplasare se vor stabili conform planului urbanistic de detaliu, a cerintelor din certificatul de urbanism, cu respectarea conditiilor din avize.

**AUTORIZAREA** executarii constructiei se va face cu avizul organelor administratiei locale.

**Observatie:** Prezentul memoriu de prezentare a fost intocmit conform Continutului Cadru al PUD aferent Ordin GM 009-2000 - „Ghid privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al planului urbanistic de detaliu”.

Sef proiect:  
Arh. Ioan Strajan

Intocmit  
Arh. Vlad Strajan  
Arh. Alex Zgavarogea