

MEMORIU DE PREZENTARE PLAN URBANISTIC ZONAL

Elaborare Plan Urbanistic Zonal pentru modificare reglementări în zona MI

Loc. Alba Iulia , str. Alexandru Ioan Cuza nr. 22, jud. Alba

adresa obiectiv :

Loc. Alba Iulia , str. Alexandru Ioan Cuza nr. 22, jud. Alba

beneficiar :

S.C. Total Cleaning S.R.L. prin Adrian Ioan Popescu

Bdul. Ferdinand I 78 B Et. MEZ. Ap. 4

proiectant :

S.C. One Architects S.R.L.

Bdul. Revolutiei 1989 14 Bl. B3 Ap. 22/A, Alba Iulia, jud. Alba

Proiectant specialitatea urbanism :

S.C. Participativ Studio S.R.L.

Str. Libertatii nr. 2, Alba Iulia, jud. Alba

LISTA DE SEMNATURI

	nume :	semnături :
coordonator P.U.Z.	: arh. Florin Radac	
specialist RUR	: arh. Florin Radac	
specialist RUR	: urb. David Almond Chismorie	
proiectat	: arh. Florin Radac	
proiectat	: urb. David Almond Chismorie	
desenat	: urb. David Almond Chismorie	

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESEDATE

MEMORIU DE PREZENTARE AFERENT P.U.Z.

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrărilor
- 1.3. Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrarea în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echiparea edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale P.U.G.
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificare funcțională – reglementări
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică

4. CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE

5. ANEXE

- 5.1. Tema de proiectare
- 5.2. Avize si acorduri de principiu
- 5.3. Lista autorizațiilor eliberate

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

A. PIESE DESEDATE

- | | |
|---|----------|
| 1. Încadrarea în localitate | planșa 1 |
| 2. Documentații de urbanism aprobate PUG/PUZ | planșa 2 |
| 3. Situația existentă. Disfuncționalități | planșa 3 |
| 4. Reglementări urbanistice – zonificare | planșa 4 |
| 5. Reglementări – echipare edilitară | planșa 5 |
| 6. Proprietatea asupra terenurilor | planșa 6 |
| 7. Reglementări urbanistice. Plan de mobilare | planșa 7 |

MEMORIU DE PREZENTARE

A. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației:

Denumire proiect:

Elaborare Plan Urbanistic Zonal pentru modificare reglementări în zona MI

Beneficiari: S.C. Total Cleaning S.R.L. prin Adrian Ioan Popescu

Proiectant general: S.C. One Architects S.R.L. - Alba Iulia

Coordonator proiect: arh. Florin Radac

Specialist RUR: urb. David Almond Chismorie

Data elaborării proiect: dec 2025

Număr proiect: 117/2025

Certificat de urbanism nr: 1594/21.10.2025 emis de Primăria Alba Iulia

Aviz de Oportunitate nr: 46 din 2025 emis de Primăria Alba Iulia

Adresă obiectiv: Loc. Alba Iulia, str. Alexandru Ioan Cuza nr. 22, jud. Alba

Faza: P.U.Z.

1.2. Obiectul lucrărilor:

Solicitări ale temei program

Obiectivul principal urmărit în elaborarea lucrării îl constituie fundamentarea strategiilor de dezvoltare urbanistică a zonei studiate.

Tema program stabilește necesitatea întocmirii reglementărilor privind regimul de construire, funcțiunile dominante și secundare, rețelele stradale și echiparea tehnico – edilitara pentru zona aflată în studiu.

Obiectul prezentei documentație de urbanism este modificarea retragerilor laterale pentru o parcelă de teren aflată între str. Alexandru Ioan Cuza și str. Gării (reglementată urbanistic prin P.U.G. – aprobat ca **UTR MI**), pentru construirea unor imobile cu funcțiunea de clădiri industriale și de depozitare. Se dorește modificare retragerilor laterale față de limitele de proprietate.

Modul de construire se dorește a fi individual pentru clădirile nou propuse.

Prin Avizul de Oportunitate nr. **46/2025** a fost stabilită zona studiată conform anexei 1 din Avizul de Oportunitate. Având în vedere caracterul punctual al intervenției, precum și compatibilitatea funcțională a vecinătăților imediate, nu se impune extinderea reglementării asupra altor imobile adiacente

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității

Terenul studiat și reglementat prin prezentul Plan Urbanistic Zonal este amplasat în intravilanul municipiului Alba Iulia și conform P.U.G. aprobat cu HCL 158/2014, este teren constructibil, având categoria de folosință curți construcții.

• MI – Zona Mixtă situată în zona industrială – servicii și activități de producție

Funcțiuni admise : - activități productive de diferite profile (agro-industriale, industriale) având în general mărimi mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, parcaje pentru angajați, accese și platforme pentru mijloace auto – încărcat / descărcat și manevre (inclusi containere). În mod obișnuit sunt permise activitățile care necesită spații mari în jurul clădirilor și care sunt compatibile ca vecinătate;

- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare

- birouri profesionale, tehnice și manageriale

- **Funcțiuni complementare:** depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;

- *depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.*
- *terenurile accesibile pe cale ferată industrială vor fi rezervate activităților productive și de depozitare care utilizează acest mod de transport pentru volume mari de materie primă și produse;*
- *în cazul conversiei funcționale este necesară identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.*
- *în cazul conversiei funcționale se recomandă reabilitarea și adaptarea clădirilor industriale abandonate.*

Rh. max – S+P+2 cu înălțime totală max. 12.00m de la terenul sistematizat

POT - 40%

CUT – 1,6 CUT volumetric – 5,0

Din punct de vedere economic, terenul este încadrat în zona de impozitare “B” conform Anexa 3 la H.C.L. 519/2023.

1.3. Surse de documentare

Certificat de urbanism nr: 1594/21.10.2025 emis de Primăria Alba Iulia

Aviz de Oportunitate nr: 46 din 2025 emis de Primăria Alba Iulia

Extras de CF: 117321.

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.

- Plan Urbanistic General Municipiul Alba Iulia, aprobat prin H.C.L. nr. 158/2014
- Planuri Urbanistice Zonale proiectate în zonă;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ – indicativ GM 010 – 2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176/ N 16.08.2000;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului;
- Legea 50/1991, privind autorizarea executării construcțiilor cu modificările și completările ulterioare;

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent P.U.Z.

- Ridicare topografică a terenului studiat;
- Studiu geotehnic;
- Date culese pe teren privind rețelele de infrastructură;

Date statistice

Suprafața zonei reglementate prin P.U.Z. este de **1839mp** mp (cerută prin Avizul de Oportunitate nr: 26 din 2025 emis de Primăria Alba Iulia) și se identifică prin:

- CF. Nr. 117321, suprafața de **1839mp** (teren care a generat P.U.Z.)

Identificarea și folosința terenurilor la data elaborării actualului P.U.Z. sunt prezentate în planșa **A4 – Situația existentă**, iar regimul juridic, proprietatea asupra terenurilor, în planșa **A7 – Proprietatea asupra terenului**.

Statistica cererilor de spații industriale este motivul de susținere al noii investiții.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Date privind evoluția zonei

Amplasamentul propus se află în zona nord-estică a Municipiului Alba Iulia, în zona industrială aflată la ieșirea spre Cluj Napoca și a fost reglementată prin P.U.G. Alba Iulia ca zona MI - Zonă mixtă situată în zona industrială – servicii/activități de producție.

Această zonă este caracterizată în din a doua jumătate a secolului 20 ca fiind o zonă preponderant industrială, fiind situate în apropierea Gării Barabanț. Fondul construit a fost edificat tot în aceeași perioadă, odata cu expansiunea industrială a economiei. În prezent în zona studiată sunt și zone cu destinație specială, Inspectoratul de Jandarmi – MAI și Inspectoratul pentru Situații de Urgență.

Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Terenul care face obiectul investiției este situat în intravilan, în zona nord-estică a Municipiului Alba Iulia, în zona industrială, județul Alba, număr cadastral 117321 cu suprafață de **1839mp**.

Amplasamentul propus se află în zona nord-estică a Municipiului Alba Iulia, în zona industrială aflată la ieșirea spre Cluj Napoca și a fost reglementată prin P.U.G. Alba Iulia ca zonă MI - Zonă mixtă situată în zona industrială – servicii/activități de producție.

Investiția propusă nu prezintă un risc de poluare a zonei datorită caracterului ales – spațiu de depozitare și zonă de birouri care se integrează în contextul existent și reglementat urbanistic.

Potențial de dezvoltare

În urma analizei urbanistice a situației existente rezultă faptul că în zona studiată, clădirile existente sunt deja amplasate pe limitele de proprietate sau foarte apropiat de acestea. Întrucât zona este deja constituită, și nu se mai poate modifica parcelarul datorită vecinătăților existente, Inspectoratul de Jandarmi, Direcția Drumuri Naționale Alba și domeniul public, se propune micșorarea retragerilor laterale la 1,00m față de limita de nord și 4.00m față de limita de sud, pentru a se putea utiliza terenul cu destinația propusă prin documentațiile de urbanism

Este propusă în prima fază schimbarea de destinație a clădirii existente cu funcțiunea de locuință în clădire de birouri și edificarea unei clădiri de depozitare cu o suprafață aproximativ de 500-600mp în adâncimea lotului. Accesul auto principal în incintă se va face din strada Gării, păstrându-se și accesul existent din str. Alexandru Ioan Cuza pentru a putea fi folosit ocazional sau pentru vizitatori.

În faza a 2-a a proiectului se dorește demolarea construcției existente și înlocuirea acesteia cu o clădire nouă de birouri cu spații comerciale la parter.

2.2. Încadrarea în localitate

Poziția zonei față de intravilanul localității

Ca poziție față de Mun. Alba-Iulia, zona studiată este localizată în partea nordică a orașului, ieșirea spre Cluj Napoca și este delimitată de:

- la vest – domeniul public – str. Gării
- la est – domeniul public – str. Alexandru Ioan Cuza
- la nord – domeniul public – Direcția Drumuri Naționale Alba
- la sud – domeniul public – Inspectoratul de Jandarmi Alba, locuințe sociale

Prin Avizul de Oportunitate nr. **46/2025** a fost stabilită zona studiată conform anexei 1 din Avizul de Oportunitate. Având în vedere caracterul punctual al intervenției, precum și compatibilitatea funcțională a vecinătăților imediate, nu se impune extinderea reglementării asupra altor imobile adiacente

Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general, etc.

Zona studiată și reglementată prin P.U.Z., este amplasată în intravilanul municipiului Alba Iulia, deci cu posibilitate de racordare la toate utilitățile existente (alimentare cu apă, canalizare, canalizare pluvială, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale).

2.3. Elemente ale cadrului natural

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică, relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale

Terenul studiat prezintă o suprafață plană, cu un grad bun de stabilitate generală și locală, fără urme de degradare prin alunecare.

Relieful

Din punct de vedere climatic amplasamentul prezintă următoarele caracteristici:

- zona încărcărilor din zăpadă (CR 1-1-3-2005) Sok=1.5 KN/mp
- zona încărcărilor din vânt (conf. NP-082-04) Pref=0.4 Kpa

D.p.d.v. geomorfologiei majore, municipiul Alba Iulia și implicit, amplasamentul cercetat se încadrează în aria depresionară a Culoarului Mureșului care, cu cele două segmente ale sale, cunoscute sub numele de "Culoarul Orăștiei" și respectiv, "Culoarul Alba Iulia – Turda" separă local, Podișul Secașelor (subunitate a "Depresiunii Colinare a Transilvaniei") de extremitatea sudică și sud-estică a M-ților Metaliferi – Trascău (masive montane aparținând "Apusenilor de Sud").

Din punct de vedere geomorfologic perimetrul propus se încadrează în zona de versant și de racord a pantei versanților dealurilor adiacenți din partea vestică a municipiului cu terasa superioară, bine individualizată pe malul drept al râului Mureș.

Cu ocazia efectuării observațiilor directe pe teren și a cotelor topografice de pe planul de situație se constată că acesta nu prezintă denivelări majore cu pantă ușoară pe direcția sud-vest nord-est. Terenul este stabil, nefiind depistate fenomene fizico-geologice majore (forme sau urme de alunecare) cu folosință actual drept teren liber.

Hidrografia și hidrogeologia zonei

Cel mai important curs de apă din zona este râul Mureș care, împreună cu principalii săi afluenți locali – râurile Ampoi și Sebeș [Alba Iulia - este nod hidrografic] și cu o serie de alte vai minore drenează întreaga rețea hidrografică, cu caracter permanent și/ sau semipermanent – torențial.

Prezența apei subterane în zonă sub formă de pânză freatică cu nivel liber (infiltrații) poate fi interceptată în zona de contact dintre formațiunile deluviale și fundamental de suprafață (argile marnoase cenușii cu intercalații de nisipuri slab gresificate) la o adâncime variabilă de cca. **8,50 – 10,00m** în funcție de configurația reliefului subteran al fundamentului terțiar.

Seismicitatea

Zona seismică: $F_{ag}=0.10g$, $T_c=0.7$ sec.

Adâncimea de îngheț

Adâncimea de îngheț este de - 0.80; -0.90 m, de la nivelul terenului natural sau sistematizat.

Riscuri naturale

Nu sunt identificate și semnalate în zona studiată.

2.4. Circulația

Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene, după caz:

Circulația majoră în zonă este asigurată de strada Alexandru Ioan Cuza și care are legătură directă cu strada Gării.

Accesul auto și pietonal în viitoarea incintă se va realiza prin intermediul străzilor existente. Accesul principal va fi direct din str. Gării.

Capacități de transport, greutate în fluența circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități

În zonă predominant este transportul rutier. Zona este deservită de transportul în comun prin trasee ce asigură legătura cu întreg orașul.

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Categoria de folosință a terenului studiat: **curți construcții..**

Categoria de folosință a terenurilor din zonă: **curți construcții.**

Zona este ocupată în mare parte cu teren construit cu funcțiuni industriale .

Relaționări între funcțiuni

Conf. P.U.G. Alba Iulia aprobat cu HCL 158/2014, zona studiată prin prezentul P.U.Z. este parte integrantă:

• MI – Zona Mixtă situată în zona industrială – servicii și activități de producție

Funcțiuni admise : - activități productive de diferite profile (agro-industriale, industriale) având în general mărimi mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, parcaje pentru angajați, accese și platforme pentru mijloace auto – încărcat / descărcat și manevre (inclusiv containere). În mod obișnuit sunt permise activitățile care necesită spații mari în jurul clădirilor și care sunt compatibile ca vecinătate;

- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare

-birouri profesionale, tehnice și manageriale

- **Funcțiuni complementare:** depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.
- terenurile accesibile pe cale ferată industrială vor fi rezervate activităților productive și de depozitare care utilizează acest mod de transport pentru volume mari de materie primă și produse;
- în cazul conversiei funcționale este necesară identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.
- în cazul conversiei funcționale se recomandă reabilitarea și adaptarea clădirilor industriale abandonate.

Rh. max – S+P+2 cu înălțime totală max. 12.00m de la terenul sistematizat

POT - 40%

CUT – 1,6

CUT volumetric – 5,0

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Această zonă este caracterizată în din a doua jumătate a secolului 20 ca fiind o zonă preponderant industrială, fiind situate în apropierea Gării Barabanț. Fondul construit a fost edificat tot în aceeași perioadă, odata cu expansiunea industrială a economiei. În prezent în zona studiată sunt și zone cu destinație specială , Inspectoratul de Jandarmi – MAI și Inspectoratul pentru Situații de Urgență. Aproximativ 75% din zonă este construită.

Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

În zona studiată conform P.U.G. Alba Iulia/P.U.Z. aprobat au fost prevăzute zone destinate dezvoltării industriale și de servicii împreună cu zona rezidențială (vis a vis).

Asigurarea cu spații verzi

Se propune un procent min. de spațiu verde de 20% (conf. HG 525) pe fiecare parcelă și plantarea de arbori și arbuști, min. 1 la 50 de mp de suprafață verde.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Zona nu prezintă riscuri naturale.

Principalele disfuncționalități

Circulații :

- Prezența unei stații de autobuz situată în fața intrării în proprietate direct din strada Alexandru Ioan Cuza.

Fond construit și utilizarea terenului:

- Parcela existentă are o formă atipică pentru zona industrială, fără a se putea utiliza, iar construcțiile vecine sunt amplasate pe limita de proprietate fără să respecte reglementările existente.

Probleme de mediu:

- Zona preponderent industrială, ocupată de zone întregi de suprafețe mineralizate

2.6. Echiparea edilitară

2.6.1. Alimentarea cu apă, canalizare și gaze naturale

În zonă există rețea de alimentare cu apă potabilă, canalizare și rețea de gaze naturale.

2.6.2. Alimentarea cu energie electrică

În zonă există rețea de alimentare cu energie electrică de 0,4kv, subterană.

2.7. Probleme de mediu

Zona industrială este ocupată în proporție mare de suprafețe mineralizate, se propune un procent minim de 20% spațiu verde amenajat împreună cu plantarea unor aliniamente de arbori.

Relația cadrul natural – cadrul construit

Nu sunt prevăzute niciun fel de măsuri de reabilitare a terenului, neexistând din acest punct de vedere disfuncții majore.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu este cazul.

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării tehnico edilitare, ce prezintă riscuri în zonă

Nu este cazul.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu este cazul.

Evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz
Nu este cazul.

2.8. Opțiuni ale populației

Nu a fost realizată consultarea populației la acest moment.

Puncte de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei

Prin Avizul de Oportunitate nr. **46/2025** a fost stabilită zona studiată conform anexei 1 din Avizul de Oportunitate. Având în vedere caracterul punctual al intervenției, precum și compatibilitatea funcțională a vecinătăților imediate, nu se impune extinderea reglementării asupra altor imobile adiacente. Limita zonei studiate va cuprinde în totalitate limitele imobilelor învecinate. Imobilul vecin înscris în CF nr. 102720 va fi marcat ca **zonă specială**.

Punct de vedere al elaboratorului documentației privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul PUZ

În urma analizei situației existente și a prevederilor PUG existent, precum și a tendințelor naturale de dezvoltare manifestate, se estimează ca posibilă dezvoltarea în perimetrul studiat a unei zone industriale și de servicii, aceasta având compatibilitate funcțională cu vecinătățile imediate.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

S-a executat o ridicare topografică la scara 1/500 pentru zona aferentă PUZ-lui.

A fost executat un studiu geotehnic preliminar aferent fazei PUZ.

Stratificația terenului

În suprafață sol vegetal cafeniu argilos-nisipos cu răspândire generală având grosime de 0,60-0,70m parazitat la partea superioară de umpluturi heterogene depuse pentru sistematizare zonei cu grosimi variabile.

Urmează depozite deluviale constituite din argile prăfoase.

Nivelul apei subterane

Prezența apei subterane în zonă sub formă de pânză freatică cu nivel liber (infiltrații) poate fi interceptată în zona de contact dintre formațiunile deluviale și fundamental de suprafață (argile marnoase cenușii cu intercalații de nisipuri slab gresificate) la o adâncime variabilă de cca. 8,50 – 10,00m în funcție de configurația reliefului subteran al fundamentului terțiar.

Seismicitatea

Zona seismică: $F_{ag}=0.10g$, $T_c=0.7$ sec.

Adâncimea de îngheț

Adâncimea de îngheț este de - 0.80; -0.90 m, de la nivelul terenului natural sau sistematizat.

Condiții de fundare:

Adâncimea minimă de fundare : 0,90 – 1,10m de la cota terenului natural actual ce asigură adâncimea de îngheț conform STAS 6054/84 și o încastrare min. 0,10-0,20m în terenul de fundare recomandat.

Presiunea convențională calculată în conformitate cu prevederile NP 112/2014 anexa D, pentru fundații cu lățimea tălpii $B = 1,00\text{m}$ și adâncimea de fundare $D_f = -2,00\text{m}$ de la nivelul terenului natural : **$P_{\text{conv}}(\text{de baza}) = 300-320\text{Kpa}$** .

3.2. Prevederi existente ale PUG/PUZ aprobat.

Zona studiată este situată în intravilanul Mun. Alba-Iulia, face parte din categoria terenurilor construibile:

- **MI – Zona Mixtă situată în zona industrială – servicii și activități de producție**

Funcțiuni admise : - activități productive de diferite profile (agro-industriale, industriale) având în general mărimi mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, parcaje pentru angajați, accese și platforme pentru mijloace auto – încărcat / descărcat și manevre (inclusiv containere). În mod obișnuit sunt permise activitățile care necesită spații mari în jurul clădirilor și care sunt compatibile ca vecinătate;

- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare

-birouri profesionale, tehnice și manageriale

- **Funcțiuni complementare**: depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.
- terenurile accesibile pe cale ferată industrială vor fi rezervate activităților productive și de depozitare care utilizează acest mod de transport pentru volume mari de materie primă și produse;
- în cazul conversiei funcționale este necesară identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.
- în cazul conversiei funcționale se recomandă reabilitarea și adaptarea clădirilor industriale abandonate.

R_h . max – S+P+2 cu înălțime totală max. 12.00m de la terenul sistematizat

POT - 40%

CUT – 1,6

CUT volumetric – 5,0

3.3. Valorificarea cadrului natural

Cadrul natural nu prezintă valențe deosebite fiind un teren aproape plat.

3.4. Modernizarea circulației

Organizarea circulației rutiere și a transportului în comun

Infrastructura stradală este realizată inclusiv troatuarul pe strada Alexandru Ioan Cuza. Strada Gării, aflată în domeniul public este amenajată la stadiul de drum betonat dar fără a avea circulații pietonale executate.

Organizarea circulației feroviare

Nu este cazul.

Organizarea circulației navale

Nu este cazul.

Organizarea circulației aeriene

Nu este cazul.

Organizarea circulației pietonale

Circulația pietonală pe strada Alexandru Ioan Cuza conform normelor legale în vigoare, având trotuarele amenajate.

3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Zona reglementată se află în zona funcțională MI unde sunt permise construcții industriale și de servicii.

Prin proiect se propun reglementarea unei zone funcționale noi, **MI_Total**.

A. MI_Total – *Zonă mixtă situată în zona industrială – servicii/activități de producție pe loturi înguste.*

P.O.T._MAX PROPUS = 45% (majorare punctuală față de reglementarea PUG)

C.U.T._MAX PROPUS = 1.60%. (se menține coeficientul existent)

Rh max: S+P+2 niveluri cu înălțimea totală de max. 12.00m de la terenul sistematizat.

În reglementările făcute prin acest Plan Urbanistic Zonal se propune:

Prin Avizul de Oportunitate nr. **46/2025** a fost stabilită zona studiată conform anexei 1 din Avizul de Oportunitate. Având în vedere caracterul punctual al intervenției, precum și compatibilitatea funcțională a vecinătăților imediate, nu se impune extinderea reglementării asupra altor imobile adiacente.



Anexă unică la Avizul de oportunitate 46 din 2025:

-Stabilirea zonei care se va studia



-parcela care a generat PUZ-ul



Arhitect Șef
Alexandru DAMIAN



DIRECTIA DE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI – SERVICIUL URBANISM
Primăria Municipiului Alba Iulia, Str. Calea Moților Nr. 5A, Alba Iulia, Județul Alba, 510134
Date cu caracter personal preluate cu respectarea principiilor din Regulamentul (UE) 2016/679
Tel: +40 (0) 258 819 462, Fax: +40 (0) 258 812 545
Internet: www.apulum.ro, E-mail: office@apulum.ro
Facebook: www.facebook.com/primariaalbaulia



- **MI_Total** – Zonă mixtă situată în zona industrială – servicii/activități de producție pe loturi înguste.

P.O.T._MAX PROPUS = 45% (majorare punctuală față de reglementarea PUG)

C.U.T._MAX PROPUS = 1.60%. (se menține coeficientul existent)

Rh max: S+P+2 niveluri cu înălțimea totală de max. 12.00m de la terenul sistematizat.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1 Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa se va realiza prin racord la rețeaua stradală existentă conform studiului de specialitate executat.

3.6.2 Canalizarea apelor uzate menajere

Evacuarea apelor menajere se va realiza prin racordul la rețeaua de canalizare stradală existentă din str. Alexandru Ioan Cuza conform studiului de specialitate executat.

3.6.3 Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se realizează prin racord la rețeaua de joasă tensiune existentă.

3.6.4 Telecomunicații

Obiectivul se va racorda la rețelele de telecomunicații pe baza comenzii lansate de beneficiar la un operator de specialitate care îi va asigura cerințele conform temei. În zonă există infrastructură.

3.6.5 Încălzirea

Încălzirea spațiilor nou create se va face prin intermediul centralelor termice proprii sau comune care funcționează pe combustibil gazos, electric, sau sisteme alternative de încălzire.

3.6.6 Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se realizează prin racord la rețeaua de joasă presiune existentă în zonă.

3.6.7. Salubritate

Evacuarea deșeurilor solide menajere se va face prin depozitare într-un loc special amenajat pe terenul propriu urmând a fi preluate de societatea de salubritate a localității cu care proprietarii vor încheia un contract.

3.7. Protecția mediului

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare

Terenul este în prezent o zonă reglementată urbanistic ca fiind zonă pentru servicii și dotări industriale, care prezintă o potențială creștere a factorilor de risc privind poluarea mediului. Funcțiunile propuse sunt industriale și de depozitare de dimensiuni mici fără factori mari de risc.

Cu toate acestea, având în vedere progresele tehnologice înregistrate în domeniul producerii și utilizării energiei – centrale termice automatizate de înaltă eficiență, surse alternative și regenerabile de energie (solară, eoliană) – precum și tendința actuală de utilizare a autovehiculelor electrice și interesul manifestat de comunitate pentru protejarea mediului de proximitate, se apreciază că impactul negativ potențial asupra mediului se va reduce semnificativ.

Deșeurile menajere vor fi gestionate prin intermediul unei platforme de colectare special amenajate pe terenul aferent ansamblului, 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.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

Nu este cazul.

Epurarea și preepurarea apelor uzate

Nu este cazul.

Depozitarea controlată a deșeurilor

Prin Regulamentul local de urbanism, locuitorii zonei vor fi obligați să colecteze în pubele și să facă contractul cu o firmă de salubritate pentru deșeurile menajere, plastic, metal, sticlă etc. Această platformă de colectare trebuie amplasată conform avizului DSP și a normelor în vigoare.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc.

În accepțiunea prezentului P.U.Z. și Regulament Local de Urbanism se consideră spațiu verde tot ce nu este construit, betonat sau dalat, indiferent dacă este vorba despre spații înierbate, peluza sau spații gradină (zona în care ploaia se scurge în pământ).

Organizarea sistemelor de spații verzi

Se propune amenajarea unei zone verzi cu un procent min de 20% pe fiecare parcelă și plantarea de arbori și arbuști, min. 1 la 50 de mp de suprafață verde.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul.

Refacerea peisagistică și reabilitare urbană

Nu este cazul.

Valorificarea potențialului turistic și balnear după caz

Nu este cazul.

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul cailor de comunicație și a rețelelor edilitare majore

Se propune mutarea stației de autobuz situată la intrarea pe proprietate din strada Alexandru Ioan Cuza.

3.8. Obiective de utilitate publică

3.8.1. Listarea obiectivelor de utilitate publică

Asigurarea suprafețelor de teren pentru asigurarea prospectelor finale ale drumurilor din perimetrul studiat – nu este cazul.

Obligativitatea ca drumurile de acces, piste de bicicliști, trotuarele și spațiile verzi din cadrul poștelor transversale ale drumurilor mai sus menționate să devină domeniu public.- nu este cazul

3.8.2. Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil din zona, conform Legii 213/1998

Proprietate privată a persoanelor juridice.

3.8.3. Determinarea circulației terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor propuse

Terenul destinat construcțiilor va rămâne în proprietate privată.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare.

La baza stabilirii principiilor de intervenție, reglementările și restricțiile impuse au stat următoarele obiective principale:

- încadrarea în Planul Urbanistic General al Municipiului Alba Iulia;
- corelarea cu planurile urbanistice aprobate până în prezent pentru zona studiată și zonele adiacente;
- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

Prezentul P.U.Z. are un caracter de reglementare ce explicitează prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona studiată.

Planul Urbanistic Zonal va fi cuprins în cadrul P.U.G. Alba Iulia la actualizarea acestuia, după aprobarea în Consiliul Local.

5. ANEXE

- **Certificat de urbanism nr:** 1594/21.10.2025 emis de Primăria Alba Iulia
- **Aviz de Oportunitate nr:** 46 din 2025 emis de Primăria Alba Iulia
- **Extras de CF:** 117321 - Documentația topografică cu viza cadastrală
- Avize solicitate prin certificatul de urbanism faza PUZ
- Studiu geotehnic

Întocmit,
Specialist RUR
Arh. Florin Radac

urb. David Almond Chismorie