MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea investiției: **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU MODIFICARE REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VEDEREA EDIFICĂRII UNUI ANSAMBLU DE IMOBILE CU FUNCȚIUNI MIXTE**

Amplasament : Nr. CF. 125593
str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 9, mun. Alba Iulia, jud Alba, România

Beneficiar: **S.C. "APRO HOREA" S.A. ALBA**
str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 9, mun. Alba Iulia, jud Alba, România

Proiectant general: **MOD studio** - www.modstudio.ro
SC MORARESCU DESIGN STUDIO SA
Pta. Cipariu nr 15, bloc 3A, sc II, ap 44, et 6, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Șef proiect: arh. Cosmin Morărescu

Data elaborării: Noiembrie 2026

1.2 Obiectul P.U.Z.

Prezenta documentație a fost întocmită la cererea beneficiarilor S.C. "APRO HOREA" S.A. ALBA și asociații cu sediul în Str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 9, mun. Alba Iulia, jud. Alba, România, pentru lucrarea ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU MODIFICARE REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VEDEREA EDIFICĂRII UNUI ANSAMBLU DE IMOBILE CU FUNCȚIUNI MIXTE, pe Str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 9, mun. Alba Iulia, jud. Alba.

Terenul pe care se intenționează realizarea investiției este situat în nord-est mun. Alba Iulia, jud. Alba.

Conform certificatului de urbanism nr. 190 din 17.02.2026 și PUG și R.L.U. al mun. Alba Iulia aprobat cu H.C.L. nr. 158/2014, prelungit prin HCL nr. 157/29.04.2024, terenul studiat se regăsește în intravilanul municipiului Alba Iulia, în afara zonelor protejate.

Zona studiată este situată în totalitate în **UTR MA3 – Subzona mixtă cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual şi înălțimi maxime de P+3 niveluri.**

Investiția propusă vizează restructurarea funcțională a unui teren situat în zona industrială în vederea realizării unui ansamblu urban cu funcțiuni mixte. Programul funcțional propune imobile cu destinație rezidențială (locuințe colective), imobile cu funcțiuni mixte (locuințe colective, spații comerciale și de servicii dispuse la nivelul parterelor, spații destinate activităților de birou, spații hoteliere ș.a.), precum și amenajări peisagistice și spații publice pietonale. Prin schimbarea de funcțiune propusă, terenul va fi reconvertit dintr-o zonă cu funcțiuni industriale reziduale într-un

ansamblu urban integrat, racordat la țesutul rezidențial al cartierelor Ampoi I, II și III și la infrastructura stradală și edilitară existentă, completând oferta de servicii de proximitate și ridicând calitatea spațiului urban în această zonă a orașului. Realizarea investiției presupune demolarea construcțiilor existente pe amplasament.

Față de indicatorii urbanistici ai UTR MA3, prin prezentul PUZ se propune instituirea subzonei **UTR MA3-R**, cu următorii indicatori: P.O.T. maxim = 40%, C.U.T. maxim = 2,4 și regim de înălțime maxim (2S)+P+14E (H maxim la cornișă/atic = 49 m; H maxim total = 51 m). Soluția propune depășirea indicatorilor UTR MA3 cu maximum 20%, conform art. 32 alin. (7) și (10) din Legea nr. 350/2001, modificată și actualizată, solicitându-se derogare atât pentru C.U.T., cât și pentru regimul de înălțime maxim, având în vedere aportul propunerii la rezerva de locuințe a orașului.

Investiția se înscrie în direcția strategică asumată prin PUG Alba Iulia privind prioritizarea restructurării zonelor construibile din intravilan, contribuind totodată la crearea unui cadru construit coerent, funcțional și estetic în consonanță cu nevoile comunității locale.

Accesul pe parcelă, atât auto cât și cel pietonal se realizează în prezent din str. Ampoița, având de asemenea încă un acces pietonal din str. Alexandru Ioan Cuza. Strada Alexandru Ioan Cuza are un profil de aprox. 25 m iar strada Ampoita are un profil variat între 12 si 15 m.

1.3 Surse de documentare

- Planul Urbanistic General și Regulament Local de Urbanism al mun. Alba Iulia aprobat cu H.C.L. nr. 158/2014, prelungit prin HCL nr. 157/29.04.2024;
- Certificatul de Urbanism nr. 190 din 17.02.2026;
- Aviz de Oportunitate nr. 18/2026;
- Extras de carte funciară nr. 125593;
- Suport topografic;
- Regulamentul local privind investițiile private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în mun. Alba Iulia (Anexa 1 la HCL nr. 451/2021);

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei

Amplasamentul face parte dintr-o zonă în care se regăsesc în prezent funcțiuni comerciale, economice, industriale și de depozitare, însă care este deja înglobată de zone rezidențiale, ca urmare a dezvoltării naturale a orașului și a nevoii de noi locuințe. Pe teren există nouă imobile cu funcțiuni industriale și de depozitare, aparținând unei activități de comercializare de piese de schimb pentru utilaje agricole și articole conexe (folii și ață pentru solarii, sticle, borcane), respectiv comerț și depozitare, fără procese de producție industrială propriu-zise.

Terenul se află în proximitatea axului comercial major reprezentat de Alba Mall și Kaufland, precum și în vecinătatea unui nod de circulație important, care conectează zona de nord a orașului cu centrul și cu DN1/A1. Funcțiunile industriale reziduale nu mai corespund cerințelor actuale de dezvoltare urbană durabilă, terenul pretându-se reconversiei funcționale, în acord cu principiul de gestiune spațială asumat prin PUG Alba Iulia, care urmărește dezvoltarea de la centru spre periferie, cu prioritate pentru restructurarea zonelor din intravilan. Zona învecinată la nord-est rămâne, până la restructurare, cu activități economice și industriale.

2.2 Încadrarea în localitate

Amplasamentul unde se intenționează realizarea investiției este situat în intravilanul municipiului Alba Iulia, jud. Alba (conform CF nr. 125593).

Zona studiată este delimitată, conform Avizului de Oportunitate nr. 18/2026, de:

- la sud-est, str. Alexandru Ioan Cuza (profil de aprox. 25 m), peste care se află stația de carburanți (SC OMV Petrom Marketing SRL), funcțiuni comerciale, de servicii și depozitare, stație ITP și spălătorie auto (SC Eurostar Group SRL), reprezentanță auto (SC Protos SRL Alba Iulia) și birouri (SC Dontag Management);
- spre nord-est, peste stradă, instituții de urgență: Inspectoratul de Jandarmi Județean „Avram Iancu" Alba, Detașamentul de Pompieri al mun. Alba Iulia și Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Unirea" Alba;
- la nord-est, parcele cu funcțiuni de depozitare și administrativ (SC Fruct Import Export SRL – PUD aprobat prin HCL nr. 296/30.07.2026), comercial, restaurant și hotel (Alba Decor SRL – PUD aprobat prin HCL nr. 267/29.06.2021), depozitare și comerț (Total Distribution Group România), precum și locuințe individuale izolate (P+M, P+E+M);
- la sud-vest, str. Ampoița (profil de 12–15 m) și parcele cu construcții industriale și depozitare de materiale de construcții (SC Mureșul SCM; UTR MI), respectiv depozitare și spațiu comercial, cu funcțiune viitoare conform PUG – subzonă mixtă (SC Viva Metal SRL);
- la nord-vest, râul Ampoi și zona de agrement din proximitatea acestuia (UTR V3, V5, L3A).

Terenul studiat are o suprafață totală de 15.977 mp (conform extrasului CF, categoria de folosință: curți, construcții și drum), formă neregulată și este reprezentat de o singură parcelă, cu nr. cad. 125593, liberă de sarcini, aflată în proprietatea S.C. „APRO HOREA" S.A. ALBA.

Parcela este situată în afara perimetrului de protecție al valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.

2.3 Elemente ale cadrului natural

Conform documentației topografice, parcela are formă neregulată, iar profilul general al terenului este drept (relief relativ plan). Drumul de acces actual se află în partea sud-vestică a parcelei. Zona este în curs de restructurare, pro punându-se un ansamblu urban cu funcțiuni mixte, cu amenajări peisagistice și conectare la viitorul coridor verde de promenadă de-a lungul râului Ampoi.

Conform P100-1/2013, zona seismică de calcul este F (Tc = 0,7 s; ag = 0,10), iar adâncimea de îngheț, conform STAS 3300/1-85 și NP 112/2014, este de 80–90 cm.

Încadrarea geotehnică a amplasamentului, conform **NP074/2022** (studiu geotehnic întocmit de S.C. SOIL TESTING S.R.L., octombrie 2026):

Factori de avut în vedere		punctaj
Condiţii teren	Terenuri dificile (panta teren)	2
Apă subterană	Fără epuismente	1
Categoria de importanţă a construcţiei	Normala	3

Vecinătăţi	Risc moderat	1
Încadrare seismică	ag=0.10	1
TOTAL		8

Cu un total de 8 puncte, lucrarea se încadrează în **categoria geotehnică 1 – risc geotehnic redus**. Conform forajelor F1 (până la 16,5 m) și F2 (până la 20 m) și penetrărilor dinamice, stratificația cuprinde: umpluturi (aprox. 1 m), nisip cu pietriș / pietriș cu nisip și argilă prăfoasă, iar de la aprox. 6,0–6,8 m adâncime argilă prăfoasă / praf roșiatic, tare. Apa freatică nu a fost interceptată. Se recomandă un sistem de fundare de tip radier general, în stratul de argilă prăfoasă roșiatică (adâncime de fundare > 6,00 m în F1 și > 6,80 m în F2), cu presiune convențională pconv = 250 kPa (NP 112/2014, B = 1,00 m, Df = 2,00 m). La data investigațiilor, stabilitatea amplasamentului era asigurată.

Parcela este situată în vecinătatea râului Ampoi și se află în zonă inundabilă conform PUG. Soluția propusă pentru eliminarea riscului este ridicarea terenului până la o cotă sigură, urmând ca măsurile de detaliu să fie fundamentate prin studiul de inundabilitate, aflat în curs de elaborare. Studiul geotehnic atrage, de asemenea, atenția asupra influențelor hidrologice și hidrogeologice induse de proximitatea râului Ampoi.

2.4 Circulația

Terenul studiat este legat de trama stradală a municipiului Alba Iulia prin str. Alexandru Ioan Cuza (profil de aprox. 25 m, îmbrăcăminte asfaltică) și prin str. Ampoița (profil de 12–15 m, îmbrăcăminte din dale). Accesul auto și pietonal pe parcelă se realizează în prezent din str. Ampoița, existând și un acces pietonal din str. Alexandru Ioan Cuza.

Amplasamentul beneficiază de o poziție nodală, cu acces direct la rețeaua stradală principală, iar infrastructura de transport în comun este funcțională, cu mai multe linii de autobuz urbane în imediata proximitate.

Nu există în prezent un studiu de trafic; se va elabora un studiu de circulație și mobilitate, care va analiza capacitatea străzilor adiacente, a intersecțiilor din zonă, transportul public și circulațiile pietonale și velo. Estimare preliminară, de validat prin studiul de circulație și mobilitate: la un C.U.T. de 2,4 rezultă o suprafață construită desfășurată supraterană de aprox. 38.300 mp; cu funcțiune predominant rezidențială, ansamblul poate cuprinde aprox. 350–450 de apartamente și aprox. 550–750 de locuri de parcare. Se estimează un trafic generat de aprox. 200–300 autovehicule/oră în ora de vârf, repartizat pe cele două accese (principal din str. Alexandru Ioan Cuza, secundar din str. Ampoița), cu preponderență pe str. Alexandru Ioan Cuza.

2.5 Ocuparea terenului

Terenul studiat prin prezentul PUZ este:

CF 125593 în suprafață de 15.977 mp: S.C. „APRO HOREA” S.A. ALBA, categorie de folosință: curți, construcții și drum, teren construit, liber de sarcini.

Pe teren există nouă imobile cu funcțiuni industriale și de depozitare, cu regim de înălțime P și P+E, care se propun spre demolare. Indicatorii urbanistici existenți sunt: P.O.T. = 19,61%, C.U.T. = 0,24, regim de înălțime P–P+1. Întreaga suprafață de 15.977 mp este ocupată în prezent de unități industriale și depozite (100%).

2.6 Echipare edilitară

În zonă există rețea de alimentare cu energie electrică subterană, de joasă și medie tensiune, amplasată pe str. Alexandru Ioan Cuza.
Alimentarea cu apă în zonă se face prin intermediul rețelei publice de alimentare cu apă care este amplasată pe str. Alexandru Ioan Cuza cât și pe str. Ampoița. Rețeaua de canalizare este atat pe str. Alexandru Ioan Cuza cât și pe str. Ampoița.
În zonă există rețea de alimentare cu gaze natural de presiune redusă amplasată pe str. Alexandru Ioan Cuza cât și pe str. Ampoița.
De-a lungul străzii Alexandru Ioan cuza pe latura de sud-vest a parcelelor se află rețea de fibră optică subterană.
Atat de str. Alexandru Ioan Cuza cât și pe str. Ampoița exista linie electrică subterană pentru iluminat stradal.

Amplasamentul este racordat la utilitățile existente în zonă. Rețelele de utilități se vor extinde pe incinta terenului studiat prin conducte subterane, în baza unor proiecte de specialitate elaborate în următoarea faza de autorizare.

2.7 Probleme de mediu

Activitatea actuală (comerț și depozitare de piese de schimb, folii, ață, sticlărie) nu implică procese industriale cu risc chimic sau tehnologic ridicat. Înainte de edificarea funcțiunilor rezidențiale se recomandă verificarea istoricului de utilizare a terenului (eventuale depozite de combustibili, uleiuri industriale, solvenți).

Zona învecinată la nord-est rămâne, până la restructurare, cu activități economice și industriale; față de acestea se prevăd retrageri de minimum 15 m față de fațadele vecine, iar regulamentul PUZ interzice activitățile productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

Față de stațiile de carburanți aflate peste str. Alexandru Ioan Cuza, distanța până la cea mai apropiată clădire a ansamblului este de 65,28 m (partea de nord-est), respectiv de 140,17 m (partea de sud-est; 135,05 m până la instalația monobloc tip SKID). Nivelul de zgomot și vibrații asociat traficului de pe str. Alexandru Ioan Cuza se analizează prin raportare la limitele admise pentru zonele rezidențiale (art. 16 din Ordinul MS nr. 119/2014).

Riscuri naturale (zonă inundabilă, alunecări de teren): Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai după eliminarea factorilor naturali de risc prin ridicarea terenului până la o cotă sigură, pe baza studiului de inundabilitate și cu avizul autorităților competente (gospodărirea apelor, protecția mediului). Ridicarea terenului nu va afecta parcelele vecine și nu va împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice.

2.8 Opțiuni ale populației

Conform Ordinului MRDT nr. 2701/30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, se vor desfășura procedurile privind informarea și consultarea publicului cu privire la elaborarea PUZ.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Pentru prezenta documentație au fost obținute anterior următoarele documente:

Certificatul de Urbanism nr. 190 din 17.02.2026;

Aviz de Oportunitate nr. 18/2026.

S-au întocmit studiile analitice solicitate conform Avizului de Oportunitate, din care rezultă următoarele:

- Studiul de însorire la solstițiul de iarnă (21 decembrie), întocmit conform Ordinului MS nr. 119/2014 (art. 3 alin. 1) și HG nr. 525/1996, analizează umbrele purtate ale ansamblului și însorirea fațadelor în intervalul orar 9:30–17:30. Asupra imobilelor vecine de locuințe nu sunt proiectate umbre în anotimpul de iarnă, pentru poziția cea mai defavorabilă a soarelui (21 decembrie); clădirile din vecinătate nu proiectează umbre pe fațadele clădirilor propuse; durata minimă de însorire de 1½ ore este respectată pe majoritatea fațadelor. În zonele în care aceasta nu este asigurată nu se vor amplasa încăperi de locuit, verificarea reluându-se la nivel de încăpere la faza DTAC;
- Studiul geotehnic (S.C. SOIL TESTING S.R.L., octombrie 2026): categoria geotehnică 1, risc geotehnic redus; fundare pe radier general în stratul de argilă prăfoasă roșiatică, la adâncime > 6,00 m (F1) / > 6,80 m (F2); presiune convențională pconv = 250 kPa; apă freatică neinterceptată;
- Aflate în curs de elaborare: studiul de inundabilitate, studiul de circulație și mobilitate și studiul de capacitate a rețelelor edilitare, ale căror concluzii vor fi integrate în documentația PUZ.

3.2 Prevederi ale PUG

Caracterul funcțional propus respectă prevederile PUG cu privire la utilizările admise (locuințe, servicii, comerț, birouri, hoteluri, restaurante și amenajări pentru recreere).

Conform prevederilor PUG și RLU Alba Iulia aprobate prin HCL nr. 158/2014, prelungite prin HCL nr. 157/29.04.2024, terenul se încadrează în **UTR MA3 – Subzona mixtă cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual şi înălțimi maxime de P+3 niveluri**, cu indicatorii: P.O.T. maxim = 70% (limitat la 40% pentru locuințe colective cu dotări aferente, conform art. 18 din HCL nr. 451/2021), C.U.T. maxim = 2,0, regim de înălțime maxim P+3, minimum 30% din C.U.T. fiind reprezentat de funcțiunea de locuințe.

Caracterul propus

UTR MA3-R – Subzonă mixtă destinată locuințelor colective cu dotări aferente (locuințe și servicii), cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual. Indicatori urbanistici propuși:

- P.O.T. maxim = 40%;
- C.U.T. maxim = 2,4 (față de 2,0 conform RLU UTR MA3);

- regim de înălțime maxim (2S)+P+14E (față de P+3 conform RLU UTR MA3), tratat numai ca accent punctual;
- înălțime maximă la cornișă/atic = 49 m; înălțime maximă totală = 51 m.

Se propune depășirea indicatorilor UTR MA3 cu maximum 20%, conform art. 32 alin. (7) și (10) din Legea nr. 350/2001, solicitându-se derogare atât pentru C.U.T., cât și pentru regimul de înălțime maxim. Prin creșterea pe verticală se reduce amprenta la sol a clădirilor, rezultând spații interstițiale mai aerisite, spații noi de calitate superioară și un P.O.T. de maximum 40%, conform art. 18 din HCL nr. 451/2021 pentru zonele de locuințe colective cu dotările aferente.

Utilizări admise: locuințe colective cu dotările aferente (dotări exterioare: obiective de sport, spații publice amenajate peisager, locuri de joacă pentru copii; dotări interioare: obiective de protecție și asistență socială, învățământ, alimentație publică, comerț alimentar, cultură, sport și întreținere corporală, sănătate), conform art. 5 lit. j) din HCL nr. 451/2021. Clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit accesul publicului. Funcțiunile de hotel și apart-hotel sunt admise cu condiția să nu afecteze caracterul predominant de locuire al ansamblului și să asigure organizarea independentă a acceselor, circulațiilor, parcajelor și serviciilor specifice.

Utilizări interzise: activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; activități comerciale și servicii poluante sau cu risc de incendiu, construcții provizorii de orice natură; stații de benzină și de întreținere auto-moto; depozitare en-gros; depozitarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; platforme de precolectare a deșeurilor urbane.

Amplasarea clădirilor: retragere de 15 m față de fațadele vecine și lateral; retragere de 5 m față de limita posterioară; retrageri locale de 15 m și 19,75 m față de axul drumurilor; între corpuri, distanțe egale cu media înălțimii fronturilor opuse, reductibile la jumătate din înălțime, dar nu sub 6 m, numai dacă fațadele nu au ferestre pentru încăperi de locuit sau pentru activități care necesită lumină naturală.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Ansamblul propus se integrează în rețeaua de spații verzi și publice a sectorului, prin amenajări peisagistice și spații publice pietonale, cu conectare funcțională și vizuală la viitorul coridor verde de promenadă de-a lungul râului Ampoi. Dotările exterioare propuse cuprind teren multisport, două zone de joacă pentru copii, spații verzi cu acces public și circulații pietonale.

Pentru a beneficia de P.O.T. de 40%, conform art. 18 din HCL nr. 451/2021 se asigură dotări exterioare pe minimum 15% din suprafața terenului (aprox. 2.397 mp) și/sau dotări interioare pe minim 10% din suprafața construită desfășurată, amplasate la parterul clădirilor: spații verzi cu acces public nelimitat, locuri de joacă pentru copii, teren de sport multifuncțional.

Spațiile verzi amenajate se dimensionează la minimum 2 mp/locuitor și se amenajează sub formă de corp unitar, cu destinație strictă de spațiu verde amenajat; spațiile verzi adiacente circulațiilor și platformelor din incintă se calculează suplimentar. Suprafața de spații verzi propusă: 5.550 mp. Parcajele amenajate la nivelul solului se plantează cu câte un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor.

3.4 Modernizarea circulației

Se propune amenajarea a două accese pe parcela studiată: unul principal din str. Alexandru Ioan Cuza și unul secundar din str. Ampoița, ambele cu zona carosabilă de 7 m lățime. Circulația în incintă se face pe un drum de incintă privat, care servește toate corpurile; circulatiile pietonale sunt separate de cele carosabile. Regimul juridic al drumului de incintă: circulatiile de incinta raman în proprietate și administrare privată.

Str. Alexandru Ioan Cuza și str. Ampoița permit apropierea autospecialelor de intervenție de limitele parcelei. Planșa de mobilare urbanistică figurează, pentru fiecare ansamblu (A, B, C, D), perimetrul de fațadă la care au acces autospecialele ISU.

Parcarea se asigură în subsolurile corpurilor (două niveluri de subsol) și pe platforme de parcare la nivelul solului. Se vor prevedea minimum 1 loc de parcare/garare pentru unitățile de locuit cu suprafața utilă sub 66 mp și minimum 2 locuri pentru cele cu suprafața utilă peste 66 mp, numărul minim necesar fiind suplimentat cu 10% pentru vizitatori. Pentru dotările aferente, necesarul de parcaje se asigură conform HG nr. 525/1996, în funcție de destinația stabilită prin autorizația de construire. Se prevăd, de asemenea, rastele pentru biciclete (câte un loc pentru fiecare unitate de locuit) și câte o stație de încărcare pentru autovehicule electrice la fiecare 20 de locuri de parcare/garare (art. 14 din HCL nr. 451/2021).

3.5 Zonificare funcțională

Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism este situată în intravilanul municipiului Alba Iulia și face parte din teritoriul administrativ al municipiului Alba Iulia, fiind în proprietatea beneficiarului S.C. „APRO HOREA" S.A. ALBA, conform extrasului CF anexat documentației.

La nivelul terenului reglementat, în suprafață de 15.977 mp, se propune instituirea **UTR MA3-R** – subzonă mixtă destinată locuințelor colective cu dotări aferente (locuințe și servicii). Ansamblul cuprinde 8 corpuri cu două niveluri de subsol (2S), grupate în patru ansambluri de intervenție:

- **Ansamblul A:** corpurile A1 (2S+P+14E), A2 (2S+P+3E) și A3 (2S+P+9E) – funcțiuni mixte, predominant rezidențial;
- **Ansamblul B:** corpurile B1 (2S+P+10E), B2 (2S+P+5E) și B3 (2S+P+11E) – funcțiuni mixte, predominant rezidențial;
- **Ansamblul C:** corpul C (2S+P+9E) – locuințe colective;
- **Ansamblul D:** corpul D (2S+P+8E) – locuințe colective.

Funcțiunile mixte cuprind locuințe colective, spații comerciale și de servicii la parter, birouri și spații hoteliere. Întreaga suprafață de 15.977 mp trece din categoria „unități industriale și depozite" (100% existent) în „locuințe și funcțiuni complementare" (100% propus). Dezvoltarea se propune etapizat, pentru adaptarea programului funcțional la evoluția nevoilor comunității locale.

Parcela este accesată din str. Alexandru Ioan Cuza (acces principal) și din str. Ampoița (acces secundar), prin intermediul drumului de incintă privat propus.

Terenul se află în zonă inundabilă conform PUG. Conform RLU, sunt admise construcții și amenajări cu condiția eliminării factorilor naturali de risc prin lucrări specifice, aprobate de autoritatea competentă. Se propune ridicarea terenului până la o cotă sigură, pe baza studiului de inundabilitate aflat în curs de elaborare.

Bilant - suprafete	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Suprafata totala de reglementat	**15,977.00**	**100.00**	**15,977.00**	**100.00**
din care:				
Suprafata construita (SC)	2,973.20	18.61%	3,862.25	24.17%
Suprafata construita desfasurata (SCD)	3,765.20	-	37,330.32	-
din care				
Suprafata locuinte colective	-	-	*34,539.07*	-
Suprafata dotari complementare	-	-	*2,791.25*	-
Suprafata spatii verzi (total)	2,349.00	14.70%	5,550.00	34.74%
din care				
Suprafata spatii verzi pe teren natural	*2,349.00*	*14.70%*	*3,006.78*	*18.82%*
Suprafata spatii verzi pe terasa constructiilor	-	-	*2,543.22*	*15.92%*
Suprafata parcari la sol	-	-	378.00	2.37%
Suprafata parcari subterane	-	-	14266.53	89.29%
Teren de sport multifunctional	-	-	800.00	5.01%
Locuri de joaca	-	-	335.00	2.10%
Suprafata circulatii auto+pietonale pe domeniul privat	10,654.80	66.69%	5,051.75	31.62%

Indicatori urbanistici - mobilare	Existent	Propus
P.O.T. (%)	18.61	max. 40%
C.U.T.	0.24	max. 2,40
Regim inaltime	P - P+1	max. (2S)+P+14E

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

Ansamblul va fi racordat la utilitățile existente în zonă. Realizarea extinderilor, racordurilor și branșamentelor la rețelele existente revine investitorilor privați.

3.6.1 Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă potabilă se va asigura prin branșarea la rețeaua publică de alimentare cu apă a municipiului Alba Iulia. Alimentarea cu apă pentru stingerea incendiilor se asigură din rețeaua publică, prin hidranți exteriori amplasați în incintă și pe străzile adiacente, conform normativului în vigoare.

3.6.2 Canalizare

Evacuarea apelor uzate se va realiza prin racordarea la rețeaua de canalizare a localității. Apele meteorice vor fi colectate și evacuate fără a afecta parcelele vecine.

3.6.3 Alimentare cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică va presupune branșarea la rețeaua locală de curent electric, care se va realiza în urma unui proiect de specialitate, elaborat de către o firmă atestată în domeniu, cu acordul prealabil al regiilor de furnizare.

3.6.4 Telecomunicații

Imobilele se vor lega la rețeaua locală de telecomunicații, în baza unui proiect de specialitate, agreat de regia de furnizare locală.

3.6.5 Alimentare cu căldură

Încălzirea și apa caldă se vor asigura prin sistem centralizat pe corp, bazat preponderent pe surse regenerabile (pompe de căldură), cu posibilitate de racord la gaze naturale ca sursă de rezervă; soluția de detaliu se stabilește la DTAC pe baza studiului de eficiență energetică.

3.6.6 Alimentare cu gaze naturale

În măsura în care soluția de încălzire o impune, alimentarea cu gaze naturale se va face prin branșarea la rețeaua locală, în urma unui proiect de specialitate, elaborat de către o firmă atestată în domeniu, cu acordul prealabil al regiilor de furnizare.

3.6.7 Gospodărie comunală

Deșeurile menajere ale ansamblului se colectează selectiv (minimum patru fracții) în spații dedicate din incinta proprie, amplasate la distanțele prevăzute de Ordinul MS nr. 119/2014 față de ferestrele locuințelor; sunt interzise platformele de precolectare a deșeurilor urbane. Soluția de detaliu și contractul cu operatorul de salubrizare se stabilesc la faza DTAC.

3.7 Protecția mediului

Regulamentul PUZ interzice activitățile productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, stațiile de benzină și de întreținere auto-moto, depozitarea en-gros și depozitarea de substanțe inflamabile sau toxice, eliminând sursele de risc sanitar pentru funcțiunile de locuire. Locuințele și funcțiunile complementare propuse nu constituie un factor de poluare și nici un posibil generator de riscuri tehnologice.

Construcțiile existente se vor demola în baza unei autorizații de demolare, deșeurile rezultate fiind gestionate conform legislației în vigoare, prin societăți autorizate. Înainte de edificarea funcțiunilor rezidențiale se va verifica istoricul de utilizare a terenului (eventuale depozite de combustibili, uleiuri industriale, solvenți), urmând ca eventualele studii de calitate a solului să fie precizate la faza DTAC.

Depozitarea deșeurilor generate se va face în sistem organizat și diferențiat, în spații dedicate din incintă, iar deșeurile se vor colecta periodic de către societăți comerciale autorizate.

Imobilele vor fi alimentate cu apă potabilă prin racordarea la rețeaua publică de alimentare cu apă a localității, iar deversarea apelor uzate se va face în rețeaua de canalizare a localității. Construcțiile se vor racorda la rețelele de curent electric existente în zonă.

3.8 Obiective de utilitate publică

În sarcina investitorilor privați:

- realizarea extinderii și racordurilor și branșamentelor la rețelele existente în zonă;

- realizarea construcțiilor propuse și a amenajărilor exterioare (drum de incintă, parcaje, spații verzi, dotări exterioare) pe terenul studiat;

În sarcina autorităților publice:

- intervențiile pe domeniul public (infrastructura rutieră, iluminat stradal etc.), în vederea modernizării tramei stradale.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Propunerea vizează reconversia funcțională a unui teren cu funcțiuni industriale reziduale într-un ansamblu urban cu funcțiuni mixte, integrat în țesutul rezidențial al cartierelor Ampoi I, II și III, și presupune modificarea reglementărilor UTR MA3 prin instituirea subzonei UTR MA3-R (P.O.T. maxim 40%, C.U.T. maxim 2,4, regim de înălțime maxim (2S)+P+14E), cu depășirea cu maximum 20% a indicatorilor, conform art. 32 alin. (7) și (10) din Legea nr. 350/2001, având în vedere aportul propunerii la rezerva de locuințe a orașului.

Soluția urbanistică asigură accesul autospecialelor de intervenție la toate corpurile, retrageri față de vecinătăți și între clădiri, verificarea însoririi la solstițiul de iarnă și conectarea la viitorul coridor verde de-a lungul râului Ampoi. Respectarea detaliată a cerințelor specifice (securitate la incendiu, însorire la nivel de încăpere, parcaje, utilități) se demonstrează la fazele următoare de proiectare (DTAC).

Măsuri în continuare: avizarea documentației de către instituțiile competente, informarea și consultarea publicului conform Ordinului MRDT nr. 2.701/2010, aprobarea PUZ prin hotărâre a Consiliului Local al municipiului Alba Iulia și, ulterior, autorizarea construirii.

Cluj-Napoca,
Noiembrie 2026

Întocmit,
arh. Alexandra Necula

ORDINUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA
8648
Cosmin MORĂRESCU
Arhitect cu drept de semnătură

MORARESCU COSMIN
Arhitect cu drept de semnatura TNA 8648
2026.11.24 14:47:38 +02'00'

Verificat,
Șef Proiect
arh. Cosmin Morărescu

Specialist RUR
arh. Raluca Toma