JUDETUL ALBA
MUNICIPIUL ALBA IULIA
CONSILIUL LOCAL

MUNICIPIUL ALBA IULIA

ANEXA 1 LA HCL NR. _____/2024

RAPORTUL procesului de informare şi consultare a publicului

- pentru Plan Urbanistic Zonal –

ELABORARE PUZ IN SCOPUL MODIFICARII FUNCTIUNII DIN D-INSTITUTII, SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE DISPERSATE IN A-ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE

ALBA IULIA, STR. ALEXANDRU IOAN CUZA NR. 24

SC VANTAGE LOGISTICS SRL

NR. INREG. 7063 din 20.01.2023

Detalii privind tehnicile si metodele utilizate de solicitant pentru a informa si a consulta publicul	
S-a respectat **Calendarul** informării şi consultării cu publicul?	DA
Datele şi locurile tuturor întâlnirilor la care cetăţenii au fost invitaţi să dezbată propunerea planului de urbanism	-
Conţinutul, datele de transmitere prin poştă şi numărul trimiterilor poştale, inclusiv scrisori, invitaţii la întâlniri, buletine informative şi/sau alte publicaţii	Sunt anexate la raport: • copii după toate notificările de intenţie şi consultare şi numărul poştal al acestora • print-screen-uri după e-mail-urile de intenţie şi consultare trimise în care să se vadă conţinutul şi adresele destinatarilor • print-screen-uri cu dată calendaristică după panourile de intenţie şi consultare afişate pe site-ul primăriei • poze (de aproape şi de departe) cu panourile de intenţie şi consultare la avizierul primăriei • poze (de aproape şi de departe) cu panourile de intenţie şi consultare pe teren • Copii după invitaţiile poştale la dezbaterea publică şi numărul poştal al acestora • Print-screen-uri după invitaţiile prin e-mail la dezbaterea publică în care să se vadă conţinutul şi adresele destinatarilor
Localizarea rezidenţilor, proprietarilor si părţilor interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise	• AMBIENT SA • COMPANIA NATIONALA DE CAI FERATE CFR SA • SC MEDIA VALEX SRL • SC YAK CONFEX SRL • Nu au putut fi contactaţi toţi vecinii de la latura Sud datorită lipsei de informaţii privind proprietarii şi datele lor de contact.

S-au expediat notificări proprietarilor parcelelor vecine pe laturile celei care a generat PUZ privind intenţia si propunerile documentaţiei.

S-a afişat pe site-ul instituţiei panoul de informare/consultare a publicului in data de 11.07.2022.

Au fost notificaţi poştal:

Nume	Nr. Inreg.
AMBIENT SA	97173/24.08.2022

CNCFR SA	97172/28.08.2022
SC MEDIA VALEX SRL	97171/24.08.2022
SC YAK CONFEX SRL	97170/24.08.2022

Restul vecinilor nu au putut fi identificaţi.

Rezumatul problemelor, observaţiilor şi rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare şi consultare	
Modul în care iniţiatorul împreună cu proiectantul a rezolvat, intenţionează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observaţiile şi rezervele exprimate de public	-
Probleme, observaţii şi rezerve pe care iniţiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivaţia acestui lucru	-
Orice alte informaţii considerate necesare pentru a susţine preluarea sau nepreluarea propunerilor.	Nu s-au înregistrat sesizări. Nu toţi vecinii au fost identificaţi, dar procesul de consultare a fost îndeplinit prin afişare la sediul primăriei, pe site-ul oficial şi prin anunţuri în presă în diferitele faze de avizare.

INTOCMIT
ONIŞORU VALENTIN

VERIFICAT
URB. ALEXANDRU DAMIAN

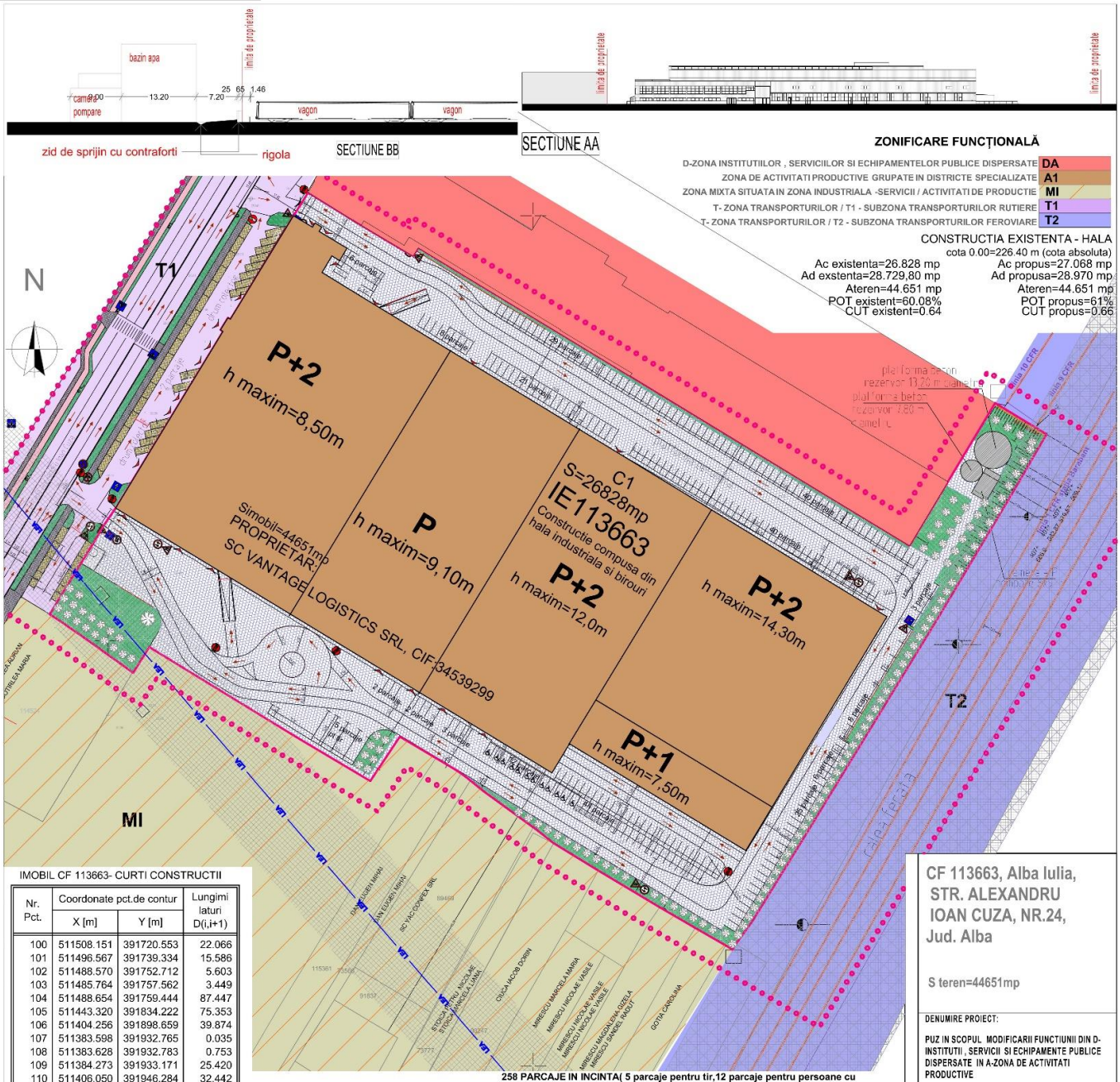
PRESEDINTELE SEDINTEI,
CONSILIER
_____

ALBA IULIA ___.___.2024

CONTRASEMNEAZA,
SECRETAR GENERAL
MARCEL JELER

JUDETUL ALBA
MUNICIPIUL ALBA IULIA
CONSILIUL LOCAL

ANEXA 2 LA HCL NR. _____/2024



IMOBIL CF 113663- CURTI CONSTRUCTII

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi
	X [m]	Y [m]	D(i,i+1)
100	511508.151	391720.553	22.066
101	511496.567	391739.334	15.586
102	511488.570	391752.712	5.603
103	511485.764	391757.562	3.449
104	511488.654	391759.444	87.447
105	511443.320	391834.222	75.353
106	511404.256	391898.659	39.874
107	511383.598	391932.765	0.035
108	511383.628	391932.783	0.753
109	511384.273	391933.171	25.420
110	511406.050	391946.284	32.442
111	511433.843	391963.018	21.134
112	511422.842	391981.063	22.743
113	511403.136	391969.709	49.884
114	511360.263	391944.207	56.688
115	511311.885	391914.658	36.886
116	511280.395	391895.450	34.365
117	511251.154	391877.397	10.114
118	511242.964	391871.463	2.195
119	511241.105	391870.296	2.794
120	511242.522	391867.888	12.402
121	511248.672	391857.118	14.504
122	511255.964	391844.580	25.209
123	511268.957	391822.977	18.501
124	511278.560	391807.164	7.632
125	511283.339	391801.213	1.486
126	511284.208	391800.008	21.417
127	511296.772	391782.664	6.266
128	511300.703	391777.785	1.057
129	511301.367	391776.962	4.038
130	511303.795	391773.735	24.249
131	511316.190	391752.893	18.763
132	511300.539	391742.545	30.320
133	511315.982	391716.452	60.911
134	511347.791	391664.506	10.722
135	511338.659	391658.888	0.303
136	511338.832	391658.639	11.670
137	511345.637	391649.159	3.480
138	511347.667	391646.332	5.413
139	511350.764	391641.893	10.364
147	511459.653	391689.647	5.051
148	511463.954	391692.295	1.001

BILANT TERITORIAL

DENUMIREA ZONEI	EXISTENT		PROPUS		COMPARATIV		P.O.T. max	C.U.T. max
	MP	%	MP	%	MP	%	%	
UPRAFATA INTRAVILAN	44651.00	100.00%	44651.00	100.00%	0.00	0.00%		
UPRAFATA PROPRIETATE PRIVATA	44651.00	100.00%	44651.00	100.00%	0.00	0.00%		
ZONA INSTITUTIILOR , SERVI					44651.00	100.00%	40%	-
UBLICE DISPERSATE								
UBZONA INSTITUTIILOR , SERV								
UBLICE DISPERSATE AFLATE IN								
UBZONA CONSTRUCTIILOR								
SUBZONA CIRCULATIILOR PIETONALE, AUTO SI PARCAJELOR	16534.00	37.03%						
SUBZONA SPATIILOR VERZI	1289.00	2.89%						

CF 113663, Alba Iulia, STR. ALEXANDRU IOAN CUZA, NR.24, Jud. Alba

S teren=44651mp

DENUMIRE PROIECT:

PUZ IN SCOPUL MODIFICARII FUNCTIUNII DIN D-INSTITUTII , SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE DISPERSATE IN A-ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE

CLASA DE IMPORTANTA - III
CATEGORIA DE IMPORTANTA - C-normală
GRAD DE REZISTENȚĂ LA FOC - II

BENEFICIAR:
SC VANTAGE LOGISTICS SRL

AMPLASAMENT:
str.Alexandru Ioan Cuza nr.24 Alba Iulia jud. Alba Romania

PROIECTANT GENERAL:
SC BP FREUND SRL
J01/535/2017
37534504
FREUND ARHITECTURA URBANISM DESIGN INTERIOR
Societatea Comercială S.R.L. BP FREUND J1/535/2017 37534504 Alba Iulia

PROIECTANT SPECIALITATE:
arh. ZSOLT FREUND-FLESCHIN

RUR Zsolt L. FREUND-FLESCHIN arhitect DE

PLANSE DESENATE
REGLEMENTARI URBANISTICE
Proiect nr: 4/2022

PRESEDINTELE SEDINTEI,
CONSILIER
_____

ALBA IULIA ___.___.2024

CONTRASEMNEAZA,
SECRETAR GENERAL
MARCEL JELER

JUDETUL ALBA
MUNICIPIUL ALBA IULIA
CONSILIUL LOCAL

MUNICIPIUL ALBA IULIA

ANEXA 3 LA HCL NR. ____/2024

PLAN ACȚIUNE

pentru implementarea investițiilor propuse prin **PUZ IN SCOPUL MODIFICARII FUNCTIUNII DIN D- INSTITUTII , SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE DISPERSATE IN A- ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE**, strada Alexandru Ioan Cuza, nr.24, Municipiul Alba Iulia, Județul Alba, C.F. nr.113663 , nr. cad./nr.top. 113663, beneficiar:SC VANTAGE LOGISTICS SRL, conform Avizului de oportunitate nr. 11 din 31.05.2022

Nr. Crt.	OPERAȚIUNI		TERMENE DE IMPLEMENTARE
	Denumirea obiectivelor de utilitate publică, operațiunilor cadastrale și notariale și a investițiilor propuse	Evaluarea estimativă a costurilor (lei)	Responsabilul finanțării
1	Operațiuni Notariale - dezmembrări/ alipiri terenuri pentru realizarea infrstructurii tehnico-edilitare și a căilor de comunicații NU ESTE CAZUL	N/A	
2	Realizarea lucrărilor de echipare tehnico edilitară și a căilor de comunicații - Obținere Autorizație de construire – NU ESTE CAZUL - Obținere ordin de începere a lucrărilor pentru obiectivele propuse – NU ESTE CAZUL	N/A	
3	Operațiuni notariale - parcelare conform reglementărilor urbanistice – NU ESTE CAZUL	N/A	
4	Autorizarea rezervei de apa propusa prin documentația de urbanism, amenajărilor exterioare		BENEFICIARUL
5	- Execuție lucrări pentru care s-a obținut autorizația de construire, pentru rezerva de apa propusa prin documentația de urbanism	850 000	BENEFICIARUL
6	Recepția la imobilele propuse se va face concomitent cu recepția la lucrările pentru rețele tehnico edilitare și căi de comunicații – NU ESTE CAZUL	N/A	
	TOTAL	**850 000**	BENEFICIARUL

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ALBA IULIA

DEZVOLTATOR/ INIȚIATOR
VANTAGE LOGISTICS SRL

PROIECTANT,
BP FREUND SRL
Arh, Monica FREUND-FLESCHIN

PRESEDINTELE SEDINTEI,
CONSILIER
_____

ALBA IULIA ___.___.2024

CONTRASEMNEAZA,
SECRETAR GENERAL
MARCEL JELER

Alba Iulia,str. str. Calea Motilor nr.75B
jud.AlbaJ01/535/2017 | CUI 37534504
Tel / Fax 0258 833 506 /0722 618 577

PUZ IN SCOPUL MODIFICARII FUNCTIUNII DIN D- INSTITUTII , SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE DISPERSATE IN A- ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE

ALBA IULIA, jud. ALBA

Str.Alexandru Ioan Cuza, nr.24

pr.nr.4/2022

BENEFICIAR:
SC VANTAGE LOGISTICS SRL

PROIECTANT GENERAL:
S.C. BP FREUND S.R.L.
Alba Iulia, str. Calea Motilor nr. 75B

COLECTIV DE ELABORARE:

arh. Zsolt Freund-Fleschin	sef proiect
arh. Zsolt Freund-Fleschin	urbanism
arh. Monica Freund-Fleschin	
ing. Enache Radu	retele tehnico-edilitare
ing. Badila Mihai	studiu geotehnic
ing. Borsia Andreea	studiu topo

Alba Iulia,str. str. Calea Motilor nr.75B
jud.AlbaJ01/535/2017 | CUI 37534504
Tel / Fax 0258 833 506 /0722 618 577

A. PIESE SCRISE

Volumul I - MEMORIUL DE PREZENTARE

BORDEROU

- *Foaie de capat*
- *Borderoul PUZ*

I. MEMORIUL DE PREZENTARE

1. **Introducere**
   - ***a.*** *Date de recunoastere a documentatiei*
   - ***b.*** *Obiectul lucrarii*
   - ***c.*** *Surse documentare*
2. **Stadiul actual al dezvoltarii**
   - ***a.*** *Evolutia zonei*
   - ***b.*** *Incadrarea in localitate*
   - ***c.*** *Elemente ale cadrului natural*
   - ***d.*** *Circulatia*
   - ***e.*** *Ocuparea terenurilor*
   - ***f.*** *Echipare edilitara*
   - ***g.*** *Probleme de mediu*
   - ***h.*** *Optiuni ale populatiei*
3. **Propuneri de dezvoltare urbanistica**
   - ***a.*** *Concluzii ale studiilor de fundamentare*
   - ***b.*** *Prevederi ale PUG*
   - ***c.*** *Valorificarea cadrului natural*
   - ***d.*** *Modernizarea circulatiei*
   - ***e.*** *Zonificarea functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici*
   - ***f.*** *Dezvoltarea echiparii edilitare*
   - ***g.*** *Protectia mediului*
   - ***h.*** *Obiective de utilitate publica*
4. **Concluzii, masuri in continuare**
5. **Anexe**

Alba Iulia,str. str. Calea Motilor nr.75B
jud.AlbaJ01/535/2017 | CUI 37534504
Tel / Fax 0258 833 506 /0722 618 577

Volumul II - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AFERENT PUZ

B. PIESE DESENATE

• Incadrare in teritoriu	scara 1/5000	pl. 0
• Situatia existenta si disfunctionalitati	scara 1/1000	pl. 1
• Reglementari urbanistice – zonificare	scara 1/1000	pl. 2
• Reglementari urbanistice – mobilare	scara 1/1000	pl. 2*
• Echiparea tehnico-edilitara	scara 1/1000	pl. 3
• Proprietatea asupra terenurilor	scara 1/1000	pl. 4

Sef arhitect,
arh. Zsolt **FREUND-FLESCHIN**

Intocmit,
arh. **Monica FREUND-FLESCHIN**

Alba Iulia,str. str. Calea Motilor nr.75B
jud.AlbaJ01/535/2017 | CUI 37534504
Tel / Fax 0258 833 506 /0722 618 577

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

1.1.1 DENUMIRE LUCRARE

PUZ IN SCOPUL MODIFICARII FUNCTIUNII DIN D- INSTITUTII , SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE DISPERSATE IN A- ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE

1.1.2 BENEFICIAR : **SC VANTAGE LOGISTICS SRL**

1.1.3 PROIECTANT GENERAL **SC BP FREUND SRL**

1.1.4 COLECTIV ELABORARE, SUBPROIECTANTII, COLABORATORI

sef proiect :arh. Zsolt Freund-Fleschin

urbanism :arh. Zsolt Freund-Fleschin

urbanism :arh. Monica Freund-Fleschin

retele tehnico-edilitare :ing. Enache Radu

studiu geotehnic : ing. Badila Mihai

studiu topo : ing. Borsia Andreea

1.1.5 DATA ELABORARII : MARTIE 2022

1.1.6 NR. PROIECT : 4/2022

1.1.7 ADRESA OBIECTIV :STR. ALEXANDRU IOAN CUZA, NR.24, ALBA IULIA, JUD. ALBA.

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

1.2.1 SOLICITARI ALE TEMEI PROGRAM

1 DENUMIREA LUCRARII

"PUZ IN SCOPUL MODIFICARII FUNCTIUNII DIN D- INSTITUTII , SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE DISPERSATE IN A- ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE" ,str. Alexandru Ioan Cuza, nr.24, Alba Iulia, jud. Alba.

2 OBIECTUL LUCRARII:

PUZ propune modificarea functiunii zonei , prin corelarea cu situatia existenta in teren si cu caracterul insulei urbane din care face parte terenul studiat. Majoritatea terenurilor din aceasta insula sunt incadrate in PUG Alba Iulia in A- ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE.

Alba Iulia,str. str. Calea Motilor nr.75B
jud.AlbaJ01/535/2017 | CUI 37534504
Tel / Fax 0258 833 506 /0722 618 577

3 AMPLASAMENT:

Suprafata studiata este in intravilanul municipiului Alba Iulia, fiind delimitata de:

- *la nord-est de domeniul privat particular -SC AMBIENT SA*
- *la nord-vest de domeniul public – strada Alexandru Ioan Cuza*
- *la sud-est de domeniul privat al statului -CFR*
- *la sud-vest de domeniul privat – proprietari persoane fizice si juridice, cea mai apropiata constructie fiind la 89m.*

4 DATE TEHNICE:

Documentatia se va intocmi conform normativelor in vigoare. Terenul beneficiaza de utilitati si nu sunt necesare modificari ale traseelor acestora. Limita de proprietate nu se modifica, terenul avand regimul de folosinta curti constructii.

1.2.2 PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITATII, PENTRU ZONA STUDIATA

Zona studiata este reglementata in cadrul PUG-ului Alba Iulia in vigoare ca zona D- INSTITUTII , SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE DISPERSATE. Obiectivul propus conform certificatului de urbanism va fi MODIFICAREA FUNCTIUNII DIN D- INSTITUTII , SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE DISPERSATE IN A- ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

1.3.1 LISTA STUDIILOR SI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR P.U.Z

- *PUG ALBA IULIA*

1.3.2 LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE INTOCMITE CONCOMITENT CU P.U.Z.

- *Studiu geotehnic*
- *Ridicare topografica a terenului studiat*
- *Planul retelelor tehnico edilitare vizat de beneficiarii acestora.*

1.3.3 DATE STATISTICE

1.3.4 PROIECTE DE INVESTITII ELABORATE PENTRU DOMENII CE PRIVESC DEZVOLTAREA URBANISTICA A ZONEI

A fost exprimata intentia proprietarului de a investi in instalatii tehnologice necesare asigurarii cerintelor actuale de calitate in constructii.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

2.1.1 DATE PRIVIND EVOLUTIA ZONEI

Terenul studiat se afla in partea nordica a municipiului, cu acces din strada Alexandru Ioan Cuza, intr-o zona cu caracter industrial,dezvoltata intre calea ferata si DN1, din intravilan. Terenul studiat are o suprafata de 44651 mp. Folosinta actuala este -teren curti constructii. Parcela studiata are o

Alba Iulia,str. str. Calea Motilor nr.75B
jud.AlbaJ01/535/2017 | CUI 37534504
Tel / Fax 0258 833 506 /0722 618 577

forma relativ regulata, cu o aleveola spre nord. Ea este rezultata in urma dezmembrarii parcelei initiale in doua loturi. Pe lotul din nord s-a construit centrul comercial Ambinet in anii 2000. Pe parcela in studiu exista o constructie realizata inainte de 1989 cu o suprafata construita de 26828 mp.

2.1.2 CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELATIONATE CU EVOLUTIA LOCALITATII

Constructia studiata este una dintre cele mai vechi din zona, fiind realizata in perioada comunista, ca fabrica de productie utilaje mici. Ea a apartinut dupa revolutia din 1989 mai multor proprietari, fiind dezafectata, apoi inchiriata mai multor firme cu diferite profile de activitate. In prezent in cadrul acestei constructii functioneaza o firma de productie textile,o firma de productie structuri metalice, depozite pentru diferite produse industriale, depozite pentru firme de curierat, mai multe ateliere auto,spatii comerciale pentru produse industriale si birouri administrative.

2.1.3 POTENTIAL DE DEZVOLTARE

Se solicita modificarea PUG-lui aprobat pentru reglementarea unei zone de activitati productive , depozite si alte functiuni complementare.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

2.2.1 POZITIA ZONEI FATA DE INTRAVILANUL LOCALITATII

2.2.2 RELATIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA, SUB ASPECTUL POZITIEI, ACCESIBILITATII, COOPERARII IN DOMENIUL EDILITAR, SERVIREA CU INSTITITUTII DE INTERES GENERAL, ETC.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.3.1 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL CE POT INTERVENI IN MODUL DE ORGANIZARE URBANISTICA, RELIEFUL, RETEAUA HIDROGRAFICA, CLIMA, CONDITII GEOTEHNICE, RISCURI NATURALE

Nu sunt probleme din acest punct de vedere, terenul are o configuratie planimetrica relativ orizontala, pânza freatica nefiind la adancimea care sa afecteze sau sa conditioneze decisiv propunerile din PUZ.

2.4. CIRCULATIA

2.4.1 ASPECTE CRITICE PRIVIND DESFASURAREA , IN CADRUL ZONEI, A CIRCULATIEI RUTIERE, FEROVIARE, NAVALE, AERIENE, DUPA CAZ.

Accesul pietonal si auto in incinta se realizeaza din str. Alexandru Ioan Cuza, in doua puncte. Intre parcela studiata si strada exista o parcare publica, marginita de un trotuar si o zona verde cu gard viu. Locurile de parcare publice de aici sunt inchiriate de SC VANTANGE LOGISTICS SRL. Nu sunt probleme de vizibilitate la intrarea si iesirea in DN1. Traficul generat nu degeneraza zona deoarece cea mai apropiata locuinta se afla la o distanta de aproximativ 140m.

Alba Iulia,str. str. Calea Motilor nr.75B
jud.AlbaJ01/535/2017 | CUI 37534504
Tel / Fax 0258 833 506 /0722 618 577

2.4.2 CAPACITATI DE TRANSPORT, GREUTATI IN FLUENTA CIRCULATIEI, INCOMODARI INTRE TIPURILE DE CIRCULATIE , PRECUM SI DINTRE ACESTEA SI ALTE FUNCTIUNI ALE ZONEI, NECESITATI DE MODERNIZARE A TRASEELOR EXISTENTE SI DE REALIZARE A UNOR ARTERE NOI , CAPACITATI SI TRASEE ALE TRANSPORTULUI IN COMUN, INTERSECTII CU PROBLEME, PRIORITATI

Pe intreaga perioada de desfasurare a lucrarilor se vor lua masuri de siguranta a circulatiei in zona. Asigurarea semnalizarii rutiere corespunzatoare se va realiza de beneficiarul lucrarii conform normelor in vigoare.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1 PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCTIUNILOR CE OCUPA ZONA STUDIATA

Terenul studiat are folosinta actuala de teren apartinind domeniului privat particular, construibil si este strabatut de o linie LEA 110 KV.
Functiunile dominante sunt- productie, distributie si depozitare a bunurilor, comercializare produse industriale. Ca functiuni complementare avem -ateliere auto si birouri administrative.

2.5.2 RELATIONARI INTRE FUNCTIUNI

Se vor respecta distantele normate fata de traseele retelelor magistrale, coform normelor in vigoare. Asigurarea unor functiuni complementare zonei, pentru ateliere auto si birouri administrative ajuta la realizarea unui urbanism sustenabil.

2.5.3 GRADUL DE OCUPARE A ZONEI CU FOND CONSTRUIT

Terenul este ocupat parțial cu o constructie in procent de 60.08%. CUT=0,64

2.5.4 ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT

Fondul construit existent dateaza din anii 1980 si a fost modernizat si refatadizat in ultimii ani. Tamplaria a fost schimbata , iar fatadele au fost imbracate in tabla ondulata de culoare rosie.

2.5.5 ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI IN CORELARE CU ZONELE VECINE

Serviciile complementare cele mai utile ar fi cele de invatamant prescolar. Exista cresa si gradinita pe o raza de 1km de la amplasamentul studiat.

2.5.6 ASIGURAREA CU SPATII VERZI

Exista spatii verzi in incinta, amenajate pe limita de proprietate nordica.

2.5.7 EXISTENTA UNOR RISCURI NATURALE IN ZONA STUDIATA SAU IN ZONELE VECINE

Zona nu este afectata de riscuri naturale sau de alta natura.

2.5.8 PRINCIPALELE DISFUNCTIONALITATI

Nu sunt suficiente zone verzi. Nu este organizata circulatia auto si nici parcarile.

Alba Iulia,str. str. Calea Motilor nr.75B
jud.AlbaJ01/535/2017 | CUI 37534504
Tel / Fax 0258 833 506 /0722 618 577

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

2.6.1 STADIUL ECHIPARII EDILITARE A ZONEI IN CORELARE CU INFRASTRUCTURA LOCALITATII

2.6.1.1. ALIMENTAREA CU APA, CANALIZARE SI GAZE NATURALE

- *In zona sunt retele publice.*

2.6.1.2. ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

- *In zona sunt retele publice.*

2.6.2 PRINCIPALELE DISFUNCTIONALITATI

2.7. PROBLEME DE MEDIU

2.7.1 RELATIA CADRUL NATURAL - CADRUL CONSTRUIT

Extras din Raportul privind studiul de impact asupra mediului pentru promovarea planului urbanistic general si amenajare a teritoriului: Starea actuala de calitate a mediului este afectata de o serie de emisii poluante datorate intensitatii traficului auto, insa nu au fost semnalate depasiri ale normelor in vigoare privind calitatea factorilor de mediu.

2.7.2 EVIDENTIEREA RISCURILOR NATURALE SI ANTROPICE

Nu sunt suprafete supuse unor riscuri naturale, in acest sens nu sunt prevazute nici un fel de masuri de reabilitare a terenului.

2.7.3 MARCAREA PUNCTELOR SI TRASEELOR DIN SISTEMUL CAILOR DE COMUNICATII SI DIN CATEGORIILE ECHIPARII TEHNICO EDILITARE, CE PREZINTA RISCURI IN ZONA

- *Nu este cazul*

2.7.4 EVIDENTIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITA PROTECTIE

- *Nu este cazul*

2.7.5 EVIDENTIEREA POTENTIALULUI BALNEAR SI TURISTIC – DUPA CAZ

- *Nu este cazul*

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

2.8.1 PUNCTE DE VEDERE ALE POPULATIEI

Consultarea populatiei, efectuata prin expunerea planselor din PUZ pentru consultare publica,expunerea panourilor infomative la teren, consultarea vecinilor directi au evidentiat intentia de valorificare superioara a terenurilor din zona prin atragerea investitiilor.

2.8.2 PUNCTE DE VEDERE ALE ADMINISTRATIEI PUBLICE LOCALE ASUPRA POLITICII PROPRII DE DEZVOLTARE URBANISTICA A ZONEI

In cadrul procedurii de aprobare a PUZ-ului se consulta comisia de urbanism si consiliul local. Nu au existat obiectiuni in privinta propunerilor. De asemenea s-au obtinut : aviz administrator drum si aviz comisia de circulatie din cadrul Primariei Alba Iulia.

Alba Iulia,str. str. Calea Motilor nr.75B
jud.AlbaJ01/535/2017 | CUI 37534504
Tel / Fax 0258 833 506 /0722 618 577

2.8.3 PUNCT DE VEDERE AL ELABORATORULUI DOCUMENTATIEI PRIVIND SOLICITARILE BENEFICIARULUI SI FELUL CUM URMEAZA A FI SOLUTIONATE ACESTEA IN CADRUL PUZ.

Mentionam ca pe amplasamentul studiat activitatile care se desfasoara momentan sunt specifice zonei A- ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE, in zona D- INSTITUTII , SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE DISPERSATE, nefiind permise o parte din ele.
Se solicita modificarea PUZ-lui aprobat pentru modificarea functiunii in vederea corectarii cadrului legal conform istoricului zonei si conform situatiei existente in teren in vederea autorizarii unor alte posibile investitii/ modernizari ale cladirii in viitor , largirea spatiilor verzi si organizarea circulatiei auto si a parcarilor.

3. PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Documentatia respecta si completeaza caracterul zonei (zona predominant industriala cu functiuni complementare).
Documentatiile topo si geo fundamenteaza propunerile prezentei documentatii.
Fata de datele existente, ca o concluzie generala consideram ca prevederile PUZ sunt corespunzatoare cerintelor de dezvoltare durabila a localitatii, reprezentand un bun fundament al reglementarii cadrului general al functionarii atat al localitatii cat si al unitatii functionale analizate.

3.2. PREVEDERI ALE PUG

In PUG, zona este reglementata ca D- INSTITUTII , SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE DISPERSATE.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Spatiile verzi existente nu ating procentul de 20% din suprafata terenului asa cum este reglementat in RGU Anexa 6, punctul 6.9, adica 8930mp. Dar datorita faptului ca aceasta documentatie propune o revenire la zonificarea functionala initiala, zona destinata productiei se permite prin avizul arhitectului sef reducerea procentului de spatii verzi fata de cel reglementat in RGU. Asadar se propune pastrarea unei platforme betonate in jurul cladirii care va include si parcajele, si extinderea spatiilor verzi pana la 2798 mp ,iar perimetral se propune dublarea imprejmuirii cu un gard viu (arbusti sau plante cataratoare) cu o inaltime de minim 1,5m pe toate laturile, unde este posibil, adica pe un perimetru de aproximativ 620m.Astfel rezulta o suprafata verticala de 930 mp de perete verde. Se propune îmbogatirea zonei verzi cu arbori dispusi perimetral, arbusti si vegetatie joasa decorativă.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

3.4.1 ORGANIZAREA CIRCULATIEI SI A TRANSPORTULUI IN COMUN

Se foloseste scheletul existent al tramei stradale.
Accesul autovehiculelor in incinta se va realiza din str. Alexandru Ioan Cuza venind dinspre sud doar, drumul avand linie continua intre sensurile de circulatie in dreptul amplasamentului.
Parcarea publica dinspre strada Alexandru Ioan Cuza se intinde pana la iesirea din incinta magazinului Ambient, unde este amenajat un sens giratoriu care ajuta la fluidizarea circulatiei auto.
Conform RGU anexa 5 , punctul 5.12 numarul minim de parcaje trebuie sa fie de 1 loc la 100mp, deoarece activitatile desfasurate se intind pe o suprafata mai mare de 1000 mp. Aria desfasurata a cladirii este de 28729 mp .Asadar este necesar a organiza 288 locuri de parcare minim. Pentru parcarea

Alba Iulia,str. str. Calea Motilor nr.75B
jud.AlbaJ01/535/2017 | CUI 37534504
Tel / Fax 0258 833 506 /0722 618 577

autoturismelor, aferente zonei studiate, s-au propus 258 parcaje de incinta, pentru deservirea angajatilor si clientilor,dintre care 12 pentru persoane cu handicap, 5 parcaje pentru tiruri. SC VANTAGE LOGISTICS SRL are un contract cu Primaria Alba Iulia pentru inchirierea a inca 38 de locuri de parcare in zona, dintre care 2 pentru persoane cu handicap. In total vor fi 291 locuri de parcare.
Au fost prevazute parcaje pentru persoane cu dizabilitati 4% din numarul total de parcaje, astfel- in afara incintei unde sunt locurile inchiriate -2 locuri, in incinta 10 locuri (3,7x5,4m) .Locurile de parcare pentru persoane cu dizabilitati se vor amplasa în pachete de câte doua locuri, un loc de parcare având dimensiunile de 2.50 x 5.40 m pentru autovehicul si va fi prevazut o banda cu latimea de 1.20 m între cele doua locuri pentru a asigura transferul si circulaia persoanei care se deplaseaza în fotoliu rulant.Atunci când numarul locurilor de parcare rezervate persoanelor cu handicap este impar, unul dintre locuri va avea benzi cu latimea de 1,20 m pe ambele laturi.
Sistemul rutier existent este format dintr-o platforma betonata, care se pastreaza partial, o parte din aceasta se propune a se transforma in spatii verzi.

3.4.2 ORGANIZAREA CIRCULATIEI FEROVIARE

Terenul se invecineaza la vest cu COMPANIA NATIONALA DE CAI FERATE CFR-SA. S-a obtinut aviz favorabil cu conditii, dintre cele referitoare la problemele urbanistice sunt : de a nu amenaja parcaje in zona de siguranta a infrasctructurii feroviare publice (20 m din axul caii ferate); intre rezervorul de apa si orpitoarele liniilor cf se va realiza un zid intarit cu contraforti ca element de protectie; terenul invecinat rezervoarelor se va amenaja astfel incat scaparile accidentale de apa din rezervoare sa fie calculate si dirijate in afara liniilor din statia Barabant.

3.4.3 ORGANIZAREA CIRCULATIEI NAVALE

- *Nu este cazul*

3.4.4 ORGANIZAREA CIRCULATIEI AERIENE

- *Nu este cazul*

3.4.5 ORGANIZAREA CIRCULATIEI PIETONALE

In lungul strazii Alexandru Ioan Cuza exista un trotuar pietonal despartit de carosabil printr-un gard verde ,un gard metalic si o bara de protectie. Accesul pietonilor in incinta este comun cu cel al autovehiculelor.

3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Principalele functiuni propuse ale zonei, grupate pe unitati si subunitati teritoriale, Delimitarea zonelor :

- *Se propune crearea urmatoarelor zone: A-ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE, respectiv subzona A1-ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE GRUPATE IN DISTRICTE SPECIALIZATE*

Zona functionala este subimpartita in subzone distincte subordonate functiunii principale, astfel :

Alba Iulia,str. str. Calea Motilor nr.75B
jud.AlbaJ01/535/2017 | CUI 37534504
Tel / Fax 0258 833 506 /0722 618 577

Bilant teritorial de zona

BILANT TERITORIAL										
	DENUMIREA ZONEI	EXISTENT		PROPUS		COMPARATIV		P.O.T. max	C.U.T. max	REGIM INALTIME
		MP	%	MP	%	MP	%	%		MIN / MAX
	SUPRAFATA INTRAVILAN	44651.00	100.00%	44651.00	100.00%	0.00	0.00%			
	SUPRAFATA PROPRIETATE PRIVATA	44651.00	100.00%	44651.00	100.00%	0.00	0.00%			
	D-ZONA INSTITUTIILOR , SERVICIILOR SI ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE	44651.00	100.00%	0.00	0.00%	44651.00	100.00%	40%	-	-
DA	SUBZONA INSTITUTIILOR , SERVICIILOR SI ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE AFLATE IN AFARA ZONEI PROTEJATE	44651.00	100.00%	0.00	0.00%					
	SUBZONA CONSTRUCTIILOR	26828.00	60.08%							
	SUBZONA CIRCULATIILOR PIETONALE, AUTO SI PARCAJELOR	16534.00	37.03%							
	SUBZONA SPATIILOR VERZI	1289.00	2.89%							
	A-ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE	0.00	0.00%	44651.00	100.00%	-44651.00	-100.00%	61%	0.66	P+2
A1	ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE GRUPATE IN DISTRICTE SPECIALIZATE	0.00	0.00%	44651.00	100.00%	-44651.00	-100.00%			
	SUBZONA CONSTRUCTIILOR			27068	60.62%					
	SUBZONA CIRCULATIILOR PIETONALE, AUTO SI PARCAJELOR			14785	33.11%					
	SUBZONA SPATIILOR VERZI			2798	6.27%					

Principalii indici urbanistici ai PUZ

Suprafata studiata: 44651mp

Intravilan existent studiat: 44651 mp

POT propus: 61%

CUT propus: 0.66

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

3.6.1 ALIMENTAREA CU APA

- *Alimentarea cu apa a zonei studiate se va face din reteaua existenta.*
- *Se propune construirea unor bazine de apa pentru a avea o rezerva in caz de incendiu , conform normelor in vigoare.*

3.6.2 CANALIZAREA APELOR UZATE MENAJERE

- *Canalizarea zonei studiate se va face in reteaua existenta.*
- *Apele pluviale se deverseaza in canalizarea orasului dupa ce trec in prealalbil prin separatoare de grasimi.Racordarea burlanelor la canalizare se va face ingropat.*

3.6.3 ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

- *Constructia este bransata la reteaua de curent electric.*

3.6.4 TELECOMUNICATII

- *Constructia este bransata.*

Alba Iulia,str. str. Calea Motilor nr.75B
jud.AlbaJ01/535/2017 | CUI 37534504
Tel / Fax 0258 833 506 /0722 618 577

3.6.5 INCALZIREA

- *Energia termica pentru incalzirea spatiilor si prepararea apei calde va fi produsa local, in centrale proprii alimentate cu gaz metan.*

3.6.6 ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

- *Constructia este alimentata prin branşament şi post de reglare-măsurare echipat cu regulator de uz industrial şi contor.*
- *Conform Normativului I6-98, conductele de încălzire, apă, canalizare, electrice şi telefonice vor fi pozate direct în pământ sau în canale de protecţie.*

3.6.7 SALUBRITATE

- *Colectarea si evacuarea deseurilor se va face prin serviciile de utilitate publica ale localitatii cu respectarea normelor de protectie sanitara.Fiecare chirias are un contract separat cu firma de salubrizare si depoziteaza in interiorul spatiului inchiriat pubelele, motiv pentru care nu s-a mai amenajat in incinta o platforma pentru colectarea gunoiului.*

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

3.7.1 DIMINUAREA PANA LA ELIMINARE A SURSELOR DE POLUARE

Nu s-au identificat surse de poluare existente, cu exceptia circulatiei auto. La nivel local se are in vedere cresterea in general a procentului ocupat de suprafetele verzi si a numarului de arbori.

3.7.2 PREVENIREA PRODUCERII RISCURILOR NATURALE

- *Nu este cazul*

3.7.3 EPURAREA SI PREEPURAREA APELOR UZATE

- *Apele pluviale se deverseaza in canalizarea orasului dupa ce trec in prealalbil prin separatoare de grasimi.Racordarea burlanelor la canalizare se va face ingropat.*

3.7.4 DEPOZITAREA CONTROLATA A DESEURILOR

- *Colectarea si evacuarea deseurilor se va face prin serviciile de utilitate publica ale localitatii cu respectarea normelor de protectie sanitara.Fiecare chirias are un contract separat cu firma de salubrizare si depoziteaza in interiorul spatiului inchiriat pubelele, motiv pentru care nu s-a mai amenajat in incinta o platforma pentru colectarea gunoiului.*

3.7.5 RECUPERAREA TERENURILOR DEGRADATE, CONSOLIDARI DE MALURI, PLANTARI DE ZONE VERZI ETC.

Se propune extinderea spatiilor verzi.

3.7.6 ORGANIZAREA SISTEMELOR DE SPATII VERZI

Se propun spatii verzi plantate cu arbiri. Gardurile dintre vecinatati se recomanda a se dubla cu gard verde.

3.7.7 PROTEJAREA BUNURILOR DE PATRIMONIU, PRIN INSTITUIREA DE ZONE PROTEJATE

- *Nu este cazul*

3.7.8 REFACEREA PEISAGISTICA SI REABILITARE URBANA

3.7.9 VALORIFICAREA POTENTIALULUI TURISTIC SI BALNEAR DUPA CAZ

- *Nu este cazul*

3.7.10 ELIMINAREA DISFUNCTIONALITATILOR DIN DOMENIUL CAILOR DE COMUNICATIE SI A RETELELOR EDILITARE MAJORE

- *Nu este cazul*

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

3.8.1 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA, DENUMIREA LUCRARII, CATEGORII DE INTERES, SUPRAFATA SAU LUNGIMEA LUCRARII-NU SUNT

3.8.2 IDENTIFICAREA TIPULUI DE PROPRIETATE ASUPRA BUNULUI IMOBIL

Plansa 4 -Proprietatea si circulatia terenurilor - identifica tipul de proprietate.

S-au identificat urmatoarele tipuri de proprietate:

a) TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE
b)DOMENIUL PUBLIC AL STATULUI SAU AL UAT ALBA
c)DOMENIUL PRIVAT AL STATULUI SAU AL UAT ALBA

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

- *Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile PUG.*

S*e propune modificarea zonei functionale* **DIN D- INSTITUTII , SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE DISPERSATE IN A- ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE**

- *Categorii principale de interventii*
  - *Modificarea zonei functionale.*
  - *Marirea suprafetei spatiilor verzi.*
  - *Amplasarea unor bazine de apa.*
  - *Organizarea circulatiei.*
- *Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, restrictii*

Pentru realizarea concreta a propunerilor facute este necesara o abordare etapizata, pe faze care sa permita realizarea scopului propus.

In acest sens definitorie este vointa de actiune a forurilor administratiei publice locale, ce vor trebui sa asigure cadrul legal de desfasurare a lucrarilor propuse.

Alba Iulia,str. str. Calea Motilor nr.75B
jud.AlbaJ01/535/2017 | CUI 37534504
Tel / Fax 0258 833 506 /0722 618 577

- *Lucrari necesare de elaborat in perioada urmatoare*
  Realizarea gospodaririi de apa.

- *Etape viitoare, actori implicati, atragerea de fonduri, etape de realizare, programe de investitii*
  Se are in vedere realizarea etapizata a spatiilor verzi propuse.

5. Anexe

Se prezinta in anexa urmatoarele:

- Bilant teritorial - aferent zonei studiate

Sef proiect,

arh. Zsolt FREUND-FLESCHIN

Întocmit,

arh. Monica ***FREUND-FLESCHIN***

ANEXA

BILANT TERITORIAL										
	DENUMIREA ZONEI	EXISTENT		PROPUS		COMPARATIV		P.O.T. max	C.U.T. max	REGIM INALTIME
		MP	%	MP	%	MP	%	%		MIN / MAX
	SUPRAFATA INTRAVILAN	44651.00	100.00%	44651.00	100.00%	0.00	0.00%			
	SUPRAFATA PROPRIETATE PRIVATA	44651.00	100.00%	44651.00	100.00%	0.00	0.00%			
	D-ZONA INSTITUTIILOR , SERVICIILOR SI ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE	44651.00	100.00%	0.00	0.00%	44651.00	100.00%	40%	-	-
DA	SUBZONA INSTITUTIILOR , SERVICIILOR SI ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE AFLATE IN AFARA ZONEI PROTEJATE	44651.00	100.00%	0.00	0.00%					
	SUBZONA CONSTRUCTIILOR	26828.00	60.08%							
	SUBZONA CIRCULATIILOR PIETONALE, AUTO SI PARCAJELOR	16534.00	37.03%							
	SUBZONA SPATIILOR VERZI	1289.00	2.89%							
	A-ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE	0.00	0.00%	44651.00	100.00%	-44651.00	-100.00%	61%	0.66	P+2
A1	ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE GRUPATE IN DISTRICTE SPECIALIZATE	0.00	0.00%	44651.00	100.00%	-44651.00	-100.00%			
	SUBZONA CONSTRUCTIILOR			27068	60.62%					
	SUBZONA CIRCULATIILOR PIETONALE, AUTO SI PARCAJELOR			14785	33.11%					
	SUBZONA SPATIILOR VERZI			2798	6.27%					

FREUND
ARHITECTURA URBANISM DESIGN INTERIOR

Alba Iulia,str. str. Calea Motilor nr.75B
jud.AlbaJ01/535/2017 | CUI 37534504
Tel / Fax 0258 833 506 /0722 618 577

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

aferent Planului Urbanistic Zonal

PUZ IN SCOPUL MODIFICARII FUNCTIUNII DIN D- INSTITUTII , SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE DISPERSATE IN A- ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE

SC VANTAGE LOGISTICS SRL

ALBA IULIA, jud. ALBA

Str.Alexandru Ioan Cuza, nr.24

pr.nr.4/2022

Alba Iulia,str. str. Calea Motilor nr.75B
jud.AlbaJ01/535/2017 | CUI 37534504
Tel / Fax 0258 833 506 /0722 618 577

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

(1) Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal, cuprinde şi detaliază prevederile Planului Urbanistic General referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum şi de amplasare, dimensionare şi realizare a volumelor construite, amenajărilor şi plantaţiilor, în concordanţă cu Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996.
(2) Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administraţiei publice locale şi cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcţiilor pe suprafaţa PUZ-ului.
(3) Fac excepţie de la prevederile de mai sus construcţiile cu caracter militar şi special, care se autorizează şi se execută în condiţiile stabilite de lege.
(4) Perioada de valabilitate a documentaţiilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism se stabileşte de către autoritatea administraţiei publice locale abilitată să aprobe documentaţia, în conformitate cu gradul de complexitate şi cu prevederile acesteia.
(5) Prin prezentul regulament se stabilesc clar zonele care pot fi construite.
(6) Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în condiţiile în care modificările nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal şi implicit ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o şi documentaţia iniţială.
(7) Prezentul Regulament Local de Urbanism, aferent Planului Urbanistic Zonal, conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construire. Autorizațiile de construire se vor emite cu bservarea și respectarea prevederilor prezentului regulament avizat conform legii.
(8) Dacă prin prevederile unor documentaţii pentru părţi componente ale zonei se schimbă concepţia generală care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal şi Regulamentului Local de Urbanism aprobat, este necesară elaborarea din nou a acestei documentaţii, conform prevederilor legale.
(9) Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evoluţia legislaţiei cu caracter general şi cu cea a legislaţiei de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism şi amenajarea teritoriului.
(10) Aplicarea prevederilor prezentului Regulament de Urbanism trebuie să asigure corelarea intereselor cetăţeanului cu cele ale colectivităţii, respectiv protecţia proprietăţii private şi apărarea interesului public.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII REGULAMENTULUI

Proprietatea asupra terenurilor

- Legea nr. 7/1996 - Legea cadastrului și a publicității imobiliare;
- Legea nr. 18/1991 - Legea fondului funciar;
- Legea nr. 138/2004 privind îmbunătăţirile funciare;
- Norma metodologică de aplicare a Legii îmbunătățirilor funciare nr. 138/2004 din 22.12.2005
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică;
- Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor biective de interes național, județean și local

Urbanism și amenajarea teritoriului

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul;

Alba Iulia,str. str. Calea Motilor nr.75B
jud.AlbaJ01/535/2017 | CUI 37534504
Tel / Fax 0258 833 506 /0722 618 577

- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism din 26.02.2016
- Ordinul pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea şi aprobarea regulamentelor locale de urbanism" - Indicativ G.M.- 007 - 2000 din 10.04.2000
- Ordinul nr. 13/1999 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare şi conţinutul-cadru al Planului Urbanistic General", indicativ GP038/99;
- „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General, reglementare tehnică", indicativ GP038/99
- Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism
- Hotărârea nr. 101/2010 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentaţiile de amenajare a teritoriului şi de urbanism şi a Regulamentului referitor la organizarea şi funcţionarea Registrului Urbaniştilor din România
- Hotărârea nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

Arhitectură, construcţii, locuinţe

- Legea nr. 7/2020 pentru modificarea și completarea Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții și pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcţii;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Norma metodologică de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții din 12.10.2009
- Legea nr. 114/1996 privind locuințele;
- Ordinul nr. 91/1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr. 50/1991

Protecţia mediului

- Legea nr. 107/1996 privind apele;
- Legea nr. 211/2011 privind regimul deşeurilor;
- Legea nr. 481/2004 privind protecția civilă
- Ordonanţa de urgenţă nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei şi faunei sălbatice
- Ordonanţa de urgenţă nr. 195/2005 privind protecţia mediului;
- Ordonanţa de urgenţă nr. 196/2005 privind Fondul pentru mediu;
- Ordinul nr. 140/2019 privind aprobarea Metodologiei pentru elaborarea, monitorizarea, evaluarea și revizuirea planurilor județene de gestionare a deșeurilor și a planului de gestionare a deșeurilor pentru municipiul București
- Ordinul nr. 757/2004 pentru aprobarea Normativului tehnic privind depozitarea deşeurilor;
- Ordinul nr. 1964/2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanţă comunitară, ca parte integrantă a reţelei ecologice europene Natura 2000 în România
- Hotărârea nr. 349/2005 privind depozitarea deşeurilor;
- Hotărârea nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri şi programe;

3. DOMENIUL DE APLICARE

(1) Planul Urbanistic Zonal, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme

Alba Iulia,str. str. Calea Motilor nr.75B
jud.AlbaJ01/535/2017 | CUI 37534504
Tel / Fax 0258 833 506 /0722 618 577

obligatorii pentru autorizarea executării construcţiilor pe orice categorie de teren în limitele zonei de implementare PUZ aprobat prin lege.

(2) La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea rezentelor prevederi.

(3) La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă revederile documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care tabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții.

(4) La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății populației, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale, pentru protejarea și conservarea patrimoniului natural și construit, și a vestigiilor arheologice.

(5) Suprafața totală a terenului care a general elaborarea Planului Urbanistic Zonal este de **44.651** mp.

(6) Zonificarea funcţională a terenului s-a stabilit, în funcţie de categoriile de activităţi solicitate prin tema de proiectare de către inițiatorul PUZ şi este evidenţiată în planșa de Reglementări Urbanistice și planșa de Unități Teritoriale de Referință. Pe baza acestei zonificări și a UTRurilor s-au stabilit condiţiile de amplasare şi de conformare ale construcţiilor ce se vor aplica în cadrul fiecărei zone funcţionale.

(7) Împărţirea teritoriului în unităţi teritoriale de referinţă s-a făcut conform planşelor cuprinzând delimitarea UTR - urilor, care face parte integrantă din prezentul Regulament.

Unitatea teritorială de referinţă (U.T.R.) este o reprezentare convenţională a unui teritoriu având o funcţiune predominantă, omogenitate funcţională, caracteristici morfologice unitare sau pentru care sunt necesare planuri urbanistice zonale sau de detaliu, fiind delimitat prin limitele fizice existente în teren (limite de proprietate, ape, străzi, etc.). U.T.R. – ul poate cuprinde o întreagă zonă funcţională, mai multe subzone din cadrul aceleaşi zone funcţionale sau părţi din zone funcţionale diferite, şi este suportul grafic pentru exprimarea prescripţiilor corelate cu propunerile pieselor desenate. Limitele U.T.R. – urilor şi zonificarea funcţională din cadrul acestora se regăsesc în planşele desenate care fac parte integrantă din prezentul Regulament.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR IN ZONA STUDIATA

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PASTRAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT.

4.1 TERENURI AGRICOLE IN EXTRAVILAN

Nu este cazul.

4.2 TERENURI AGRICOLE DIN INTRAVILAN

(1) Extinderea intravilanului pe terenuri agricole se va face doar pe baza unor planuri urbanistice zonale avizate și aprobate conform legii.

(2) Este permisă autorizarea executării construcţiilor pe terenurile agricole din intravilan pentru toate tipurile de construcţii şi amenajări specifice, cu respectarea condiţiilor impuse de prezentul Regulament Local de Urbanism.

Alba Iulia,str. str. Calea Motilor nr.75B
jud.AlbaJ01/535/2017 | CUI 37534504
Tel / Fax 0258 833 506 /0722 618 577

4.3 SUPRAFETE IMPADURITE

Nu este cazul.

4.4 RESURSELE SUBSOLULUI

Nu este cazul.

4.5 RESURE DE APA SI PLATFORME METEOROLOGICE

Nu este cazul.

4.6 ZONE CU VALOARE PEISAGISTICA SI ZONE NATURALE PROTEJATE

Nu este cazul.

4.7 ZONE CONSTRUITE PROTEJATE SI OBIECTIVE DE PATRIMONIU

Nu este cazul.

5. REGULI PRIVIND SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI APARAREA INTERESULUI PUBLIC

5.1 EXPUNEREA LA RISCURI NATURALE

(1) Autorizarea executării construcţiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepţia acelora care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

(2) În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înţelege: alunecări de teren, nisipuri mişcătoare, terenuri mlăştinoase, scurgeri de torenţi, eroziuni, avalanşe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile şi altele asemenea, delimitate pe fiecare judeţ prin hotărâre a consiliului judeţean, cu avizul organelor de specialitate ale administraţiei publice.

5.2 EXPUNEREA LA RISCURI TEHNOLOGICE SI DE POLUARE A FACTORILOR DE MEDIU

(3) Autorizarea executării construcţiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum şi în zonele de interdicție / servitute / siguranță / de protecţie ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicaţie și altor asemenea lucrări de infrastructură se va face cu aplicarea restricţiilor specifice, conform cadrului normativ în vigoare.

5.3 CONSTRUCTII CU FUNCTIUNI GENERATOARE DE RISCURI TEHNOLOGICE

(4) Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact avizat și aprobat conform prevederilor legale. Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice este cea aprobată prin Ordinul nr. 1.587 din 25 iulie 1997.

5.4 ASIGURAREA ECHIPARII EDILITARE

(5) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către autoritatea publică locală, de investitori sau beneficiari, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici necesari.

(6) Lucrările de asigurare a rețelelor tehnico-edilitare în regim privat se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

(7) Autorizarea executării construcţiilor care, prin dimensiunile şi destinaţia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depăşesc posibilităţile financiare şi tehnice ale administraţiei publice locale ori ale investitorilor interesaţi sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

(8) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele edilitare.

Alba Iulia,str. str. Calea Motilor nr.75B
jud.AlbaJ01/535/2017 | CUI 37534504
Tel / Fax 0258 833 506 /0722 618 577

(9) Autorizarea executării construcțiilor, altele decât cele aferente infrastructurii edilitare, în zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, este interzisă.

(10) Delimitarea zonelor de servitute și de protecție a rețelelor tehnico-edilitare se va face conform stas 8591/1-91 Condiţiile de protecţie a reţelelor tehnico-edilitare şi servituţile impuse de către acestea vecinătăţilor

(11) Se va urmări limitarea pe cât posibil a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recomandă limitarea impermeabilizării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.

(12) Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor.

(13) În perspectiva realizării lucrărilor de completare a rețelelor de conducte și canale pentru asigurarea alimentării cu apă potabilă și respectiv canalizarea apelor uzate din zonele urbanistice propuse, se va avea în vedere faptul că pentru sistemele, lucrările și rețelele și rețelele de alimentare pentru stingerea incendiilor în localități, platforme și parcuri industriale trebuie să se solicite autorizația de securitate la incendiu Inspectoratului pentru Situații de Urgență „Unirea" al județului Alba în conformitate cu prevederile anexei nr.2/I./lit. e) din H.G.R. nr. 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu.

5.5 ASIGURAREA COMPATIBILITATII FUNCTIUNILOR

(14) Autorizarea executării construcţiilor se face cu condiţia asigurării compatibilităţii dintre destinaţia construcţiei şi funcţiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentaţie de urbanism, sau dacă zona are o funcţiune dominantă tradiţională caracterizată de ţesut valoros şi conformare spaţială proprie.

(15) Condiţiile de amplasare a construcţiilor în funcţie de destinaţia acestora în cadrul localităţii sunt prevăzute în anexa nr. 1 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.

(16) Utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

(17) Pentru parcelele pe care există, la momentul aprobării prezentului regulament, utilizări care nu sunt admise prin prezentul regulament, nu sunt permise construcții sau amenajări care au ca rezultat creșterea suprafeței utile destinate acestor utilizări.

5.6 PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI

(18) Conform Hotărârii 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabileşte în funcţie de destinaţia zonei în care urmează să fie amplasată construcţia şi de condiţiile de amplasare în cadrul terenului, după cum urmează:

- Zone industriale
    - pentru cele propuse procentul maxim de ocupare a terenului se stabileşte prin documentaţii de urbanism avizate şi aprobate conform legii

(19) Pentru noile construcții ce se vor realiza în limita prezentului Plan Urbanistic Zonal, procentul de ocupare a terenului (POT), coeficientul de utilizare a terenului (CUT) și regimul de înălțime (H) trebuie să aibă valori mai mici sau cel mult egale cu valorile maxime stabilite prin prezentul Regulament Local de Urbanism.

Alba Iulia,str. str. Calea Motilor nr.75B
jud.AlbaJ01/535/2017 | CUI 37534504
Tel / Fax 0258 833 506 /0722 618 577

5.7 LUCRARI DE UTILITATE PUBLICA

(20) Autorizarea executării altor construcţii pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului sau în Planul Urbanistic General, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

(21) Prin lucrări de utilitate publică se înţeleg acele lucrări care sunt definite astfel prin articolul 6 din legea 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publica.

(22) Sunt de utilitate publică lucrările privind: prospecţiunile şi explorările geologice; extracţia şi prelucrarea substanţelor minerale utile; instalaţii pentru producerea energiei electrice; căile de comunicaţii, deschiderea, alinierea şi lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicaţii, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalaţii pentru protecţia mediului; îndiguiri şi regularizări de râuri, lacuri de acumulare pentru surse de apă şi atenuarea viiturilor; derivaţii de debite pentru alimentări cu apă şi pentru devierea viiturilor; staţii hidrometeorologice, seismice şi sisteme de avertizare şi prevenire a fenomenelor naturale periculoase şi de alarmare a populaţiei, sisteme de irigaţii şi desecări; lucrări de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile şi terenurile necesare construcţiilor de locuinţe sociale şi altor obiective sociale de învăţământ, sănătate, cultură, sport, protecţie şi asistenţă socială, precum şi de administraţie publică şi pentru autorităţile judecătoreşti; salvarea; protejarea şi punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor şi siturilor istorice, precum şi a parcurilor naţionale, rezervaţiilor naturale şi a monumentelor naturii; prevenirea şi înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale - cutremure, inundaţii, alunecări de terenuri; apărarea ţării, ordinea publică şi siguranţa naţională.

(23) Pentru orice alte lucrări decât cele prevăzute la alineatul de mai sus, utilitatea publică se declară, pentru fiecare caz în parte, prin lege.

(24) Tot prin lege se poate declara utilitatea publică în situaţii excepţionale, în cazul în care – indiferent de natura lucrărilor - sunt supuse exproprierii lăcaşuri de cult, monumente, ansambluri şi situri istorice, cimitire, alte aşezăminte de valoare naţională deosebită ori localităţi urbane sau rurale în întregime.

(25) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentaţiei de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.

(26) Drumurile şi căile de acces care sunt prevăzute astfel în documentaţiile de urbanism vor fi deschise circulaţiei şi accesului publicului indiferent de regimul de proprietate asupra terenului, acestea fiind afectate de o servitute publică.

(27) Suprafeţele de teren grevate prin documentaţiile urbanistice aprobate de o servitute de utilitate publică vor fi transferate în proprietate publică înainte de emiterea Autorizaţiei de Construire.

(28) Sunt drumuri şi / sau căi de acces rezervate accesului privat doar acele suprafeţe care îndeplinesc cumulativ cerinţa de a se afla în proprietatea exclusivă a uneia sau mai multor proprietari persoane private şi de a fi prevăzute în mod expres ca atare în Planurile Urbanistice Zonale.

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Amplasarea construcţiilor trebuie să se facă în zone sigure, pe terenuri salubre care să asigure:

protecţia populaţiei faţă de producerea unor fenomene naturale ca alunecări de teren, inundaţii, avalanşe etc.;

- *reducerea degajării sau infiltrării de substanţe toxice, inflamabile sau explozive, apărute ca urmare a poluării mediului;*
- *sistem de alimentare cu apă potabilă în conformitate cu normele legale în vigoare;*
- *sistem de canalizare pentru colectarea, îndepărtarea şi neutralizarea apelor reziduale menajere, apelor meteorice;*

Alba Iulia,str. str. Calea Motilor nr.75B
jud.AlbaJ01/535/2017 | CUI 37534504
Tel / Fax 0258 833 506 /0722 618 577

- *sistem de colectare selectivă a deşeurilor menajere;*
- *sănătatea populaţiei faţă de poluarea antropică cu compuşi chimici, radiaţii şi/sau contaminanţi biologici.*

6.1 ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE

(1) Autorizarea executării construcţiilor se face cu respectarea condiţiilor şi a recomandărilor de orientare faţă de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.

(2) Se vor respecta normativele cuprinse în Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă şi a recomandărilor privind mediul de viaţă al populaţiei, in vederea indeplinirii urmatoarelor cerinte: asigurarea insoririi(inclusiv aportul termic); asigurarea iluminatului natural; asigurarea perceperii vizuale a mediului ambiant din spatiile inchise (confort psihologic); asigurarea unor cerinte specifice legate de functiunea cladirii, la alegerea amplasamentului si stabilirea conditiilor de construire**.**

(3) Igiena şi confortul se realizează prin respectarea normelor de însorire şi iluminat natural, cât şi prin evitarea amplasării la distanţe necorespunzătoare a construcţiilor unele în raport cu altele.

6.2 AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE

(4) Zonele de servitute şi de protecţie ale căilor de comunicaţie rutiere vor ţine seama de prevederile *Hotărârii nr. 36/1996 privind stabilirea şi sancţionarea contravenţiilor la normele privind exploatarea şi menţinerea în bună stare a drumurilor publice*, de *Ordonanţa nr. 43/1997 privind regimul drumurilor*, precum şi de condiţiile de amplasare faţă de drumurile publice prevăzute în art. 18 din R.G.U (*HG 525/1996*).

(5) Străzile noi, străpungerile de străzi, lărgirile străzilor existente vor respecta amprizele și profilele stabilite prin PUZ, înscrise în planșele de *Reglementări Urbanistice.*

(6) Pentru dezvoltarea capacităţii de circulaţie a drumurilor publice în traversarea localităţilor rurale, distanţa dintre axa drumului şi gardurile sau construcţiile situate de o parte şi de alta a drumurilor va fi de minimum 13 m pentru drumurile naţionale, de minimum 12 m pentru drumurile judeţene şi de minimum 10 m pentru drumurile comunale.Străzile noi, străpungerile de străzi, lărgirile străzilor existente vor respecta amprizele și profilele stabilite prin prezentul PUZ, înscrise în planșele de *Reglementări Urbanistice*.

(7) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înţelege ampriza, fâşiile de siguranţă şi fâşiile de protecţie.

(8) Alinierea obligatorie a construcțiilor față de drumurile publice va respecta planșa desenată de *Reglementări Urbanistice* care pace parte integrantă din prezentul PUZ.

6.3 AMPLASAREA FATA DE CAI NAVIGABILE EXISTENTE SI CURSURI DE APA POTENTIAL NAVIGABILE

Nu este cazul.

6.4 AMPLASAREA FATA DE CAI FERATE DIN ADMINISTRATIA COMPANIEI NATIONALE DE CAI FERATE „CFR" -SA

(9) La data adoptării prezentului act zona de protecție și zona de siguranță a căilor ferate este reglementată de OUG 12/1998.

(10) Prin OG 12/1998, art. 29 al. (2) se instituie zonă de siguranță a infrastructurii feroviare publice care cuprinde fâșiile de teren, în limita a 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță a circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.

Alba Iulia,str. str. Calea Motilor nr.75B
jud.AlbaJ01/535/2017 | CUI 37534504
Tel / Fax 0258 833 506 /0722 618 577

(11) În zona de siguranță, indiferent de proprietarul terenului, este interzisă amplasarea oricărei alte construcții, rețele edilitare, căi de comunicație sau instalații în afara celor aparținând infrastructurii feroviare. În cazurile în care limitele zonei de siguranță sunt cuprinse terenuri aflate în proprietate privată, se poate proceda la expropriere pentru cauză de utilitate în condițiile legii.

(12) Prin OG 12/1998, art. 29 al. (4) este instituită zonă de protecție a infrastructurii feroviare publice, care cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc sub orice formă, la asigurarea funcționării acesteia.

(13) În zona de protecție a infrastructurii feroviare se interzice (v. OG 12/1998, art. 30):

a. Amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, depozite de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare b. Utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzii cu semnalizarea feroviară

b. Efectuarea oricăror lucrări, care ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic

c. Depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar

(14) În zona de protecție a căii ferate se permite:

d. Executarea lucrărilor de orice fel, în baza reglementărilor emise de Ministerul Transporturilor (v. OG 12/1998, art. 29 al. (5) și OMT 158/1996, anexa 1)

e. Executarea amenajărilor și instalațiilor de manipulare de transvazare sau de depozitare a materialelor, substanțelor sau deșeurilor care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, numai pe baza de studii privind implicațiile asupra activității feroviare și de mediu executate de unități de proiectare autorizate, pe baza avizului Companiei Naționale de Căi Ferate CFR S.A. și cu autorizația Ministerului Transporturilor (v. HG 525/1996 republicată art. 20 al (7))

f. Cedarea, transferul, ocuparea temporară sau definitivă a terenului din patrimoniul Companiei Naționale de Căi Ferate CFR S.A. pentru lucrările de interes public, atât în intravilan cât și extravilan, se va face numai cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate CFR S.A. și al Ministerului Transporturilor (v. HG 525/1996 republicată art. 20 al (8))

(15) În zona de protecție a infrastructurii feroviare CFR S.A. se pot amplasa temporar (v. OG 12/1998, art. 31 și 32) :

a. Materiale și utilaje necesare întreținerii acesteia, în scopul eliminării consecințelor și evenimentelor de cale ferată sau al prevenirii oricărui pericol pentru siguranța circulației feroviare

b. Pe traseul liniilor ferate aparținând infrastructurii feroviare, supus înzăpezirilor, instalarea de parazăpezi

(16) Reglementări:

a. Se vor amplasa clădirile de locuit cât mai departe de calea ferată. Amplasarea lor în zona de protecție a căii ferate nu este permisă. Calea ferată, ca factor agresiv, creează neajunsuri acestui amplasament: poluare fonică și vibrații produse de circulația trenurilor

b. k. Se vor lua măsuri pentru protecția fonică a clădirilor amplasate în zona de protecție a căii ferate

Alba Iulia,str. str. Calea Motilor nr.75B
jud.AlbaJ01/535/2017 | CUI 37534504
Tel / Fax 0258 833 506 /0722 618 577

c. l. Rețelele edilitare (apă, canalizare, alimentare cu gaze) vor fi amplasate în afara zonei de siguranță CFR m. Noile intersecții ale drumurilor cu liniile de cale ferată se vor proiecta denivelat (pasaje superioare, pasaje inferioare) n. Sistematizarea verticală a terenului, inclusiv a drumurilor din apropierea căii ferate se vor proiecta astfel încât apele pluviale să nu fie dirijate spre zona de siguranță a căii ferate o. Se va ține seama de imaginea prezentată către zona căii ferate (să se realizeze o minimă amenajare peisagistică), fiind interzise depozitele de deșeuri, gropile ce acumulează ape meteorice, organizările de șantier abandonate, cu utilaje degradate, menținerea construcțiilor degradate, terenurile lipsite de vegetație etc.

(17) Pentru obținerea Autorizației de construcție, se va solicita obligatoriu avizul CNCF "CFR" S.A. pentru:

a. Amplasarea construcțiilor în zona de protecție a infrastructurii feroviare publice (limita ei este la distanță de 100 m din axul liniei de cale ferată)
b. Supratraversarea căii ferate cu pasaje superioare
c. Subtraversarea căii ferate cu pasaje inferioare
d. Subtraversarea căii ferate cu rețele de utilități
e. Reabilitările de străzi care au în plan și reabilitarea trecerilor la nivel cu calea ferată
f. Reabilitările de străzi amplasate paralel cu calea ferată care au ca scop lărgirea amprizei
g. Trasee ale rețelelor de utilități paralele cu linia de cale ferată, pe zona de protecție a căii ferate

6.5 AMPLASAREA FATA DE AEROPORTURI

Nu este cazul.

6.6 RETRAGERI FATA DE FASIA DE PROTECTIE A FRONTIEREI DE STAT

Nu este cazul.

6.7 AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT. !!AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT PENTRU ANEXE!!

(18) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înţelege **limita dintre proprietatea privată/domeniul privat şi domeniul public**.

(19) Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul planșei de *Reglementări Urbanistice* și a reglementărilor scrise privind zonele și subzonele funcționale precum și Unitățile Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul regulament.

(20) Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament. Exceptie fac elementele decorative ale fatadelor in limita a 30 cm, care se integrează în lotul pe care se amplasează construcția.

(21) Anexele gospodaresti se pot amplasa pe aliniment cu conditia de a fi integrate în desigul împrejmuirii, iar înalțimea maximă a elementelor volumului sa nu depășească 3,0m

6.8 AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR IN INTERIORUL PARCELEI. !!AMPLASAREA ANEXELOR!!

(22) Condiţiile de amplasare a clădirilor unele faţă de altele în interiorul aceleiaşi parcele sunt precizate în cadrul reglementărilor privind zonele şi subzonele funcţionale precum şi unităţile teritoriale de referinţă cuprinse în prezentul regulament.

(23) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele faţă de altele în interiorul aceleiaşi parcele se stabileşte pe bază de Planuri Urbanistice de Detaliu, dacă prevederile privind zona sau subzona funcţională sau unitatea teritorială de referinţă nu dispun altfel.

(24) Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă se respectă:

Alba Iulia,str. str. Calea Motilor nr.75B
jud.AlbaJ01/535/2017 | CUI 37534504
Tel / Fax 0258 833 506 /0722 618 577

- distanţele minime obligatorii faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei, conform prezentului Regulament Local de Urbanism;
- distanţele minime necesare intervenţiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unităţii teritoriale de pompieri.

6.9 AMPLASAREA FAŢĂ INFRASTRUCTURA ELECTRICĂ DE MEDIE ȘI ÎNALTĂ TENSIUNE

Amenajarile propuse în interiorul zonei de protecție și de siguranță a LEA 110kV se vor putea realiza numai după obținerea, la faza DTAC, a avizului de amplasament din partea CNTEE Transelectrica SA – UTT Sibiu, depunerea și avizarea în CNTEE Transelectrica SA a unui studiu de coexistență și/ sau eliberare amplasament și respectiv realizarea eventualelor lucrările de reglementare a coexistenței/ eliberare amplasament, finanțate conform legislației aplicabile, în vigoare.
La faza DTAC, pentru obiectivele/ construcțiile/ rețelele edilitare ce urmează a se realiza/ amplasa în interiorului zonei ce face obiectul prezentului PUZ, se va solicita și se va obține avizul de amplasament/ acordul CNTEE Transelectrica SA – UTT Sibiu, conform legislației aplicabile, în vigoare.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

7.1 ACCESE CAROSABILE

(1) Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilităţi de acces direct (cu o lăţime de minim 5 m) la drumurile publice, conform destinaţiei construcţiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor.
(2) Numărul şi configuraţia acceselor se determină conform anexei nr. 4 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.
(3) Orice acces la drumurile publice/private se va face conform avizului şi autorizaţiei speciale de construire, eliberate de administratorul / proprietarul acestora.
(4) În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spaţiile publice a persoanelor cu disabilităţi sau cu dificultăţi de deplasare;
(5) Norme tehnice privind proiectarea şi realizarea străzilor din interiorul localităţilor.

a. Prin străzi se înţeleg drumurile publice din interiorul localităţilor, indiferent de denumire: stradă, cale, chei, splai, şosea, alee, fundătură, uliţă, etc.
b. Drumurile naţionale, judeţene şi comunale îşi păstrează categoria funcţională din care fac parte, fiind considerate fără întrerupere în traversarea localităţilor, servind şi ca străzi.
c. Străzile din localităţile urbane mici sau rurale au următoarele funcţii şi caracteristici:

străzi principale – cu două benzi de circulaţie pentru trafic dublu;
străzi secundare – cu o singură bandă de circulatie pentru trafic de intensitate redusă;

d. La proiectarea, execuţia şi intervenţiile asupra străzilor din localităţile urbane mici sau rurale se va ţine seama de categoriile funcţionale ale acestora, de traficul rutier, de siguranţa circulaţiei, de factorii economici, sociali şi de apărare, de conservarea şi protecţia mediului înconjurator, conform studiilor de impact, planurilor de urbanism şi amenajare a teritoriului, de anchetele de trafic şi de normele tehnice în vigoare pentru adaptarea acestora la cerinţele persoanelor cu handicap şi ale celor de vârsta a 3-a, precum şi pentru amenajarea pistelor pentru biciclişti.
e. Documentaţiile tehnice privind proiectarea construcţiei, modernizării şi reabilitării străzilor din localităţile urbane mici şi cele rurale se avizează de către administratorul acestora.

Alba Iulia,str. str. Calea Motilor nr.75B
jud.AlbaJ01/535/2017 | CUI 37534504
Tel / Fax 0258 833 506 /0722 618 577

7.2 ACCESE PIETONALE

(6) Autorizarea executării construcţiilor şi a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanţei şi destinaţiei construcţiei.

(7) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înţelege căile de acces pentru pietoni, intr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, pieţe pietonale, parcuri, precum şi orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

(8) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulaţia persoanelor cu handicap şi care folosesc mijloace specifice de deplasare.

(9) Este interzisă realizarea de rampe ascendente sau descendente destinate accesului carosabil pe parcele şi care intersectează circulaţiile pietonale producând denivelări. Parcurgerea diferenţei de nivel între domeniul public şi proprietatea privată se va face exclusiv pe suprafaţa celei din urmă.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA SI EVACUAREA DESEURILOR

8.1 RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE

(1) Lucrările de racordare și de branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar, ori conform contractelor încheiate cu administrația locală.

(2) Autorizarea executării construcţiilor care, prin dimensiunile şi destinaţia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depăşesc posibilităţile financiare şi tehnice ale administraţiei publice locale ori ale investitorilor interesaţi sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

(3) Autorizarea executării construcţiilor poate fi condiţionată de autoritatea publică prin stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligaţiei efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesaţi.

(4) Autorizarea executării construcțiilor, altele decât cele aferente infrastructurii edilitare, în zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, este interzisă.

(5) Delimitarea zonelor de servitute și de protecție a rețelelor tehnico-edilitare se va face conform STAS 8591/1-91 Condiţiile de protecţie a reţelelor tehnico-edilitare şi servituţile impuse de către acestea vecinătăţilor și a legislației specifice în vigoare.

(6) Se va urmări limitarea pe cât posibil a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recomandă limitarea impermeabilizării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.

(7) Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spaţiu interior destinate colectării deşeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deşeurilor şi accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe construcții, în funcţie de dimensiuni şi de funcţiune.

8.2 REALIZAREA DE RETELE EDILITARE

(8) Extinderile de reţele sau măririle de capacitate a reţelelor edilitare publice se pot realiza de către administrația publică locală sau de către concesionari, parţial sau în întregime, după caz, în condiţiile contractelor încheiate cu Consiliul Local şi cu respectarea parametrilor tehnici stabiliţi prin Proiectele Tehnice de specialitate.

(9) Lucrările de racordare şi de branşare la reţeaua edilitară publică se suportă în întregime de concesionar.

Alba Iulia,str. str. Calea Motilor nr.75B
jud.AlbaJ01/535/2017 | CUI 37534504
Tel / Fax 0258 833 506 /0722 618 577

(10) se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, termoficare, telecomunicaţii, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră.

(11) Montarea echipamentelor tehnice prevăzute la alineatul precedent, se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nişele construcţiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcţiilor şi fără afectarea circulaţiei publice.

(12) Se interzice amplasarea reţelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public şi de distribuţie a curentului electric, pe plantaţii de aliniament, pe elemente de faţadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

(13) Montarea reţelelor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulaţiei publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile şi a condiţiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localităţi a reţelelor edilitare subterane.

(14) Pe traseele reţelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziţiei reţelelor edilitare în plan orizontal şi vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenţie la acestea.

(15) Lucrările de construcţii pentru realizarea/extinderea reţelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare / extindere / modernizare / reabilitare a reţelei stradale, în conformitate cu programele anuale / multianuale ale autorităţilor administraţiei publice, aprobate în condiţiile legii.

(16) Extinderile de reţele, lucrările de mărire a capacităţii ori noile reţele construite, indiferent de natura ori regimul reţelei, sunt grevate de o servitute publică, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste reţele, în limita capacităţii lor şi cu respectarea condiţiilor de exploatare, oricărei persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori noua reţea pe cheltuiala sa nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, în limita capacităţii reţelei, fiind însă recunoscut dreptul său de a obţine o plată proporţională cu costul dovedit al lucrării suportate de el, dacă nu există prevedere contrară, ori lucrarea nu devine proprietate publică.

8.3 PROPRIETATEA PUBLICĂ ASUPRA REȚELELOR EDILITARE

(17) Reţelele de apă, de canalizare, de drumuri publice şi alte utilităţi aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, oraşului sau judeţului, dacă legea nu dispune altfel.

(18) Reţelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică şi de telecomunicaţii sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

(19) Lucrările prevăzute la cele două alineate precedente, indiferent de modul de finanţare, intră în proprietatea publică.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

9.1 PARCELAREA

(1) Parcelarea este operaţiunea de divizare a unei suprafeţe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcţii. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării şi executarea construcţiilor cu condiţia adoptării de soluţii de echipare edilitară colectivă care să respecte normele legale de igienă şi de protecţie a mediului.

(2) Noile parcele sunt construibile doar dacă respectă reglementările din prezentul RLU și din planșa desenată de Reglementări Urbanistice.

9.2 ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

(3) Autorizarea executării construcţiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălţime, respectiv a înălţimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor privind unităţile

Alba Iulia,str. str. Calea Motilor nr.75B
jud.AlbaJ01/535/2017 | CUI 37534504
Tel / Fax 0258 833 506 /0722 618 577

teritoriale de referinţă cuprinse în prezentul RLU. În situaţiile în care se prevăd atât un regim maxim de înălţime, cât şi o înălţime maximă admisă în metri, aceste condiţii trebuie îndeplinite cumulativ.

(4) În condiţiile în care caracteristice geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcţie de necesităţile tehnice şi funcţionale.

(5) Este permisă realizarea de demisoluri, cu excepţia cazurilor în care prezentul regulament o interzice.

(6) În cadrul reglementărilor prezentului regulament, înălţimea construcţiilor se măsoară de la cota terenului sistematizat.

(7) În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă, înălţimea maximă admisă poate fi considerată pe întreaga amprentă la sol a construcției. În această situaţie, nici un punct al construcției nu va depăşi planul paralel cu terenul şi care conţine punctul de înălţime maximă admisă.

9.3 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

(1) Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravene funcţiunii acestora şi nu depreciază aspectul general al zonei şi peisajul.

(2) Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32)

(3) Se vor respecta reglementările din prezentul Regulament referitoare la elemente arhitecturale, volumetrie, materiale, cromatică, decoraţiuni.

(4) Pentru asigurarea calităţii aspectului exterior al construcţiilor, autoritatea publică locală are dreptul să condiţioneze autorizarea lucrărilor prin obţinerea unui aviz din partea Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului şi Urbanism sau din partea unei secţiuni specializate pe aspecte de estetică arhitecturală şi urbanistică.

(5) Nu se permite folosirea de materiale de construcții în culori stridente, vii, pentru orice parte a construcțiilor ce se vor realiza în zonă.

(6) Se vor utiliza tonuri pastelate, alburi, griuri, lemn, metal, beton aparent, sticlă și materiale specifice pentru realizarea halelor industriale/de depozitare/producție, cu condiția ca acestea să nu aibă culori vii.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI, IMPREJMUIRI SI PARCAJE.

10.1 PARCAJE.

(1) Autorizarea executării construcţiilor care, prin destinaţie, necesită spaţii de parcare se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizaţia de construire, în afara domeniului public, conform cerințelor prezentului Regulament.

(2) Prin excepţie de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spaţii de parcare se stabileşte prin autorizaţia de construire de către primari, conform legii.

(3) Suprafeţele şi numărul minim al parcajelor se determină în funcţie de destinaţia şi de capacitatea construcţiei, conform *Hotărârii 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, anexa 5*, și *Normativului pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24-97, din 28.11.1997.* Asadar se propun in incinta 258 parcaje de incinta, pentru deservirea angajatilor si clientilor,dintre care 12 pentru persoane cu handicap, 5 parcaje pentru tiruri. SC VANTAGE LOGISTICS SRL are un contract cu Primaria Alba Iulia pentru închirierea a înca 38 de locuri de parcare în zona, dintre care 2 pentru persoane cu handicap.

Alba Iulia,str. str. Calea Motilor nr.75B
jud.AlbaJ01/535/2017 | CUI 37534504
Tel / Fax 0258 833 506 /0722 618 577

10.2 SPATII VERZI PLANTATE.

(1) Autorizaţia de construire va conţine obligaţia menţinerii sau creării de spaţii verzi şi plantate, în funcţie de destinaţia şi de capacitatea construcţiei, conform anexei nr. 6 la Hotărârea 525/1996 privind regulamentul General de Urbanism, și conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul unităţilor teritoriale de referinţă cuprinse în prezentul Regulament.

(2) Autorizaţia de construire va conţine obligaţia menţinerii sau creării de spaţii plantate, în funcţie de destinaţia şi de capacitatea construcţiei, conform specificaţiilor din cadrul reglementărilor la nivelul unităţilor teritoriale de referinţă cuprinse în prezentul regulament.

(3) La realizarea străzilor noi, precum şi la reabilitarea străzilor pe care nu există plantaţii, se vor planta arbori, cu respectarea următoarelor condiţii:

a) poziţiile, sistemul de plantare şi esenţa arborilor vor respecta prezentul PUZ;
b) arborii vor avea înălţimea minimă de 5,00 m;

10.3 IMPREJMUIRILE

(4) În condiţiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejmuiri opace, necesare pentru protecţia împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcţionale, asigurarea protecţiei vizuale;
- împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente construcțiilor și/sau integrării construcțiilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor.

(5) Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceloraşi exigenţe ca şi în cazul aspectului exterior al construcţiei. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al construcțiilor aflate pe parcelă.

(6) Dacă reglementările privind unităţile teritoriale de referinţă nu prevăd altfel, împrejmuirile orientate spre spaţiul public vor avea un soclu opac cu înălţimea fixă de **40 cm** și/sau stâlpi cu grosime de maxim **35x35 cm**, restul împrejmuirii fiind semi-transparentă (se permite ca maxim 70% din această suprafață să fie opacă), realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar, ori lemn, care să pemită vizibilitatea în ambele direcţii şi care permite pătrunderea vegetaţiei. Înălţimea fixă a împrejmuirilor la stradă va fi de **1,8 m** . Împrejmurile vor putea fi dublate de garduri vii.

(7) Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor avea înălţimea de maxim **2,50 m**.

(8) Împrejmuirile vor fi concepute şi executate utilizând geometria, cromatica şi materialele conforme arhitecturii contemporane (se recomandă utilizarea materialelor simple – piatră, zidărie, lemn, și a metalului)

(9) Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor este la fel de important ca cel al construcțiilor și va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă și cu cel al împrejmuirilor vecine, dacă acestea se încadrează în reglementările prezentului RLU. Stâlpii de susţinere, în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul construcției principale şi al gardurilor alăturate (dacă acestea respectă principiile estetice din prezentul RLU);

(10) Porţile se vor armoniza cu împrejmuirea;

(11) Porţile se vor deschide spre interiorul parcelei, pentru a nu ocupa spațiu pe domeniu public și pentru a nu îngreuna circulația pietonilor.

(12) Se permite realizarea de împrejmuiri fără soclu pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor, atâta timp cât scurgerea apelor meteorice se realizează în interiorul parcelei și nu pe domeniul public sau pe alte proprietăți private, și deșeurile vegetale din interiorul parcelei (frunze, iarbă tăiată etc.) nu ajung pe domeniul public

(13) Prezentul regulament încurajează realizarea de împrejmuiri transparente dublate de gard viu.

Alba Iulia,str. str. Calea Motilor nr.75B
jud.AlbaJ01/535/2017 | CUI 37534504
Tel / Fax 0258 833 506 /0722 618 577

(14) Nu este permisă executarea împrejmuirilor din prefabricate de beton turnat și / sau colorat, din bare sau structuri de inox, din policarbonat sau alte elemente de plastic, sau din tablă colorată sau ondulată;

(15) Nu este permisă vopsirea împrejmuirilor în culori vii/stridente sau cu bronz/auriu/argintiu.

(16) Nu este permisă realizarea / placarea soclului împrejmuirilor cu faianță, marmură, piatră lăcuită / vopsită, mozaicuri colorate strident sau alte materiale nepotrivite.

(17) Materiale permise pentru soclu și stâlpi: zidărie de cărămidă (aparentă sau tencuită), piatră naturală nelăcuită, structuri metalice de tip *gabion*, structuri metalice simple, beton aparent.

III. ZONIFICAREA TERITORIULUI

11. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE.

A- ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE.

A1-ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE GRUPATE IN DISTRICTE SPECIALIZATE

Fiecare dintre subzonele şi unităţile de referinţă fac obiectul unor prevederi organizate conform următorului conţinut:

Generalități
Condiționări primare
Reglementări pentru spațiul public
Secțiunea I Utilizare funcțională

- Articolul 1 Utilizări admise
- Articolul 2 Utilizări admise cu condiționări
- Articolul 3 Utilizări interzise

Secțiunea II Condiții de amplasare, echipare și configurare a construcțiilor

- Articolul 4 Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)
- Articolul 5 Amplasarea construcțiilor față de aliniament
- Articolul 6 Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor
- Articolul 7 Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă
- Articolul 8 Circulații și accese
- Articolul 9 Staționarea autovehiculelor
- Articolul 10 Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor
- Articolul 11 Aspectul exterior al construcțiilor
- Articolul 12 Condiții de echipare edilitară
- Articolul 13 Spații libere și plantate
- Articolul 14 Împrejmuiri

Secțiunea III Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

- Articolul 15 Procent maxim de ocupare a terenului (POT)
- Articolul 16 Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Generalități

Zona permite dezvoltarea de activităţi productive nepoluante şi servicii, și se va compune din „terenuri ocupate de activităţi productive de bunuri (producţie “concretă” incluzând toate categoriile de activităţi industriale conform CAEN) şi servicii (producţie “abstractă” cuprinzând activităţi manageriale, comerciale şi tehnice pentru industrie, cercetare, servicii pentru distribuţie, expunere şi

Alba Iulia,str. str. Calea Motilor nr.75B
jud.AlbaJ01/535/2017 | CUI 37534504
Tel / Fax 0258 833 506 /0722 618 577

comercializare, la care se adaugă diverse alte servicii pentru salariaţi şi clienţi, etc.).

Condiționări primare

Etapele procedurii de urbanizare ce stau la baza prezentului PUZ implică:

▸ Elaborarea documentațiilor de urbanism - Plan Urbanistic Zonal, ce tratează teme ca: integrarea în contextul urban, accesibilitatea, zonarea, organizarea spațial funcțională, traficul, infrastructura, sistemul de spații publice, servituțile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv, etc.

Secțiunea I Utilizare funcțională

Articolul 1 Utilizări admise

- activităţi productive de diferite profile (agro-industriale, industriale) având iăn general mărimi mari şi mijlocii, distribuţia şi depozitarea bunurilor şi materialelor, parcaje pentru angajaţi, accese si platforme pentru mijloace auto – încărcat / descărcat şi manevre (inclusiv conteinere). În mod obişnuit sunt permise activităţile care necesită spaţii mari in jurul clădirilor şi care sunt compatibile ca vecinatate;
- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi şi depozitare birouri profesionale, tehnice si manageriale;
- parcaje la sol ;
- staţii de intreţinere şi reparaţii auto;
- comerţ, alimentaţie publică şi servicii personale;
- locuinţe de serviciu pentru personalul care asigură permanenţa sau securitatea unităţilor.

Articolul 2 Utilizări admise cu condiționări

- depozite şi complexe pentru vanzări en-gros cu excepţia celor care utilizează substanţe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- depozite şi complexe pentru vanzări en-detail numai pentru produse care pot fi transportate la domiciliu cu vehicole de gabarit mic si mediu.
- terenurile accesibile pe cale ferată industrială vor fi rezervate activităţilor productive şi de depozitare care utilizează acest mod de transport pentru volume mari de materie primă şi produse;
- in cazul conversiei funcţionale este necesară identificarea şi eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.
- in cazul conversiei funcţionale se recomandă reabilitarea şi adaptarea clădirilor industriale abandonate.

Articolul 3
Utilizări interzise

- Terenurile aferente spatiilor verzi nu pot fi ocupate de constructii permanente si se referă la terenurile indicate prin culoare verde pe plansa de REGLEMENTARI URBANISTICE - MOBILARE. Pe acestea nu se permite realizarea unor constructii.
- Se interzice extinderea clădirii existente, fiind permise doar lucrări de renovare pentru a aduce la standardele necesare structura existentî si schimbari ale compartimentarilor interioare fara a crea noi plansee, etaje intermediare sau subpante.

Secțiunea II Condiții de amplasare, echipare și configurare a construcțiilor

Articolul 4
Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Prin operațiunea de reparcelare, toate parcelele cu destinație de producție și servicii mixte rezultate vor îndeplini cumulativ următoarele condiții:

- Au front la stradă;

Alba Iulia,str. str. Calea Motilor nr.75B
jud.AlbaJ01/535/2017 | CUI 37534504
Tel / Fax 0258 833 506 /0722 618 577

- Au front la stradă cu o lungime de minim 25 m
- Au suprafaţa parcelei de **minim 1000 mp**
- Au adâncime mai mare sau cel puţin egală cu lăţimea parcelei
- Sunt dispuse cu latura scurtă la stradă
- Au formă regulată

- Parcelele vor respecta amplasamentul și geometriile detaliate din planșa de *Reglementări Urbanistice*, care face parte integrantă din prezentul Regulament.

Articolul 5
Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Constructiile se pot amplasa pe aliniament**.**

Articolul 6
Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- in interioarul parcelei se permite amplasarea unor constructii noi cu rol tehnologic, necesare aducerii constructiei existente la standardele necesare. Constructiile destinate diferitelor utilaje sau rezervoare se pot amplasa la odistanta de minim 1**.00** metru fata de limita de proprietate laterala sau posterioara pentru a permite intretinerea acestora.
- in toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim **6.00** metri;
- in cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unităţi teritoriale de referinţă altele decat **A ,MI**, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;

Articolul 7
Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- distanţa intre doua clădiri amplasate pe aceeasi parcelă va fi egală cu înălţimea clădirii celei mai inalte, dar nu mai puţin de **6,00** metri;

Articolul 8
Circulații și accese

- cladirile vor avea asigurat in mod obligatoriu accesul dintr-o circulatie publica fie direct , fie in cazul utilizarii terenului in comun de catre mai multe cladiri , prin intermediul unei strazi private.
- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă un acces avand o lăţime de minim 4.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor şi a mijloacelor de transport grele;
- pentru emiterea autorizatiei de construire, se vor prezenta acte care sa ateste rezolvarea juridica a accesului la parcela conform documentatiei de urbanism aprobate;
- Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

Articolul 9
Staționarea autovehiculelor

- staţionarea vehiculelor atat in timpul lucrărilor de construcţii-reparaţii, cat şi in timpul funcţionării clădirilor se va face in afara drumurilor publice, fiecare unitate avand prevăzute in interiorul parcelei spaţii de circulaţie, incărcare şi intoarcere;
- Vor fi prevăzute parcaje în funcţie de specificul activităţii, după cum urmează: activităţi desfăşurate pe o suprafaţă mai mare de 1.000 m^2, un loc de parcare la o suprafaţă de 100 m^2.

Alba Iulia,str. str. Calea Motilor nr.75B
jud.AlbaJ01/535/2017 | CUI 37534504
Tel / Fax 0258 833 506 /0722 618 577

Articolul 10
Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

- Inaltimea maxima a cladirilor admise este 14,3m, iar regimul de inaltime maxim P+2. In planse este ilustrat regimul de inaltime pe corpuri de cladire si inaltimea maxima. Acestea nu se vor modifica.

Articolul 11
Aspectul exterior al construcțiilor

- Asigurarea caracterului urban al zonei pentru activitati de productie va conditiona eliberarea autorizatiei de construire. Aspectul exterior al cladirilor se va integra in particularitatile zonei si se va armoniza cu vecinatatile imediate.
- Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32)
- Arhitectura construcțiilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul de zonă industriala
- Acoperişurile cu şarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape cu pante mici. Se permite realizarea de construcții cu sistem de acoperire tip terasă. Cornişele(coronamentul cladirii) va fi de tip urban.
- Raportul plin-gol va fi în concordanţă cu caracterul arhitectural impus de vecinătăți și profilul funcţional.
- Pentru a determina o imagine unitară, se vor utiliza într-un mod cât mai discret materialele de finisaj specifice zonei industriale – tencuieli lise pentru fațade,plăci de tablă ondulată, sticla,etc.
- Culorile folosite pentru construcții vor fi unitare, maxim 3, avand o dominata.
- Pentru elementele de tâmplărie (uși, ferestre), se recomandă utilizarea aluminiului. Se permite utilizarea tâmplăriei PVC în culori neutre . Pentru elementele de sticlă este permisă doar utilizarea sticlei transparente sau mate incolore, fiind interzisă utilizarea de sticlă reflexivă tip oglindă, geamuri bombate, imitații de vitralii, aplicarea de folii colorate.
- Aspectul construcțiilor va afecta cât mai puţin posibil imaginea generală a peisajului şi va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura construcțiilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.
- Se va asigura o tratare similară a fațadelor aceleiași construcții având în vedere perceperea acestora de pe domeniul public;

Articolul 12
Condiții de echipare edilitară

- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica.
- Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz , in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale.

Articolul 13
Spații libere și plantate

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulaţie publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel utilizata si amenajată incat să nu altereze aspectul general al localității.
- suprafeţele libere neocupate cu circulaţii, parcaje şi platforme funcţionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- gardurile laterale si posterioare se recomanda a fi dublate de gard viu sau imbracate in plante cataratoare perene.

Alba Iulia,str. str. Calea Motilor nr.75B
jud.AlbaJ01/535/2017 | CUI 37534504
Tel / Fax 0258 833 506 /0722 618 577

Articolul 14
Împrejmuiri

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu inălţimi de maxim **2.00** metri din care un soclu de **0.60** m şi vor fi dublate cu un gard viu.
- Imprejmuirile spre limitele laterale vor fi opace sau dublate de gard viu.

Secțiunea III Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

Articolul 15
Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

P.O.T propus 61 % ; POT Maxim 61%

SE POT CONSTRUI REZERVOARE DE APA NECESARE IN VEDEREA INDEPLINIRII CERINTELOR DE CALITATE ALE CONSTRUCTIEI.

Articolul 16
Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

C.U.T. Propus 0,66; CUT Maxim 0,66

NU SE POATE MARI ARIA UTILA, CEA CONSTRUITA SI CEA DESFASURATA A CLADIRII.

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Acestea reprezinta suportul grafic din regulament.

UTR-urile, reprezinta instrumentele operationale in sprijinul reglementarilor specifice din PUZ, se delimiteaza conventional pe baza criteriilor de omogenitate morfologica si functionala.

Ele se contureaza prin strazi si limite cadastrale,pe baza functiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de interventie.

Stabilirea UTR-urilor pe zone functionale s-a facut in cadrul PUZ.

In cadrul PUZ, UTR-ului propus , cu zonele functionale A- ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE.

SEF PROIECT,

arh. ZSOLT FREUND-FLESCHIN

INTOCMIT,

arh. MONICA FREUND-FLESCHIN

MUNICIPIUL ALBA IULIA

PLAN ACȚIUNE

pentru implementarea investițiilor propuse prin **PUZ IN SCOPUL MODIFICARII FUNCTIUNII DIN D- INSTITUTII , SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE DISPERSATE IN A- ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE**, strada Alexandru Ioan Cuza, nr.24, Municipiul Alba Iulia, Județul Alba, C.F. nr.113663 , nr. cad./nr.top. 113663, beneficiar:SC VANTAGE LOGISTICS SRL, conform Avizului de oportunitate nr. 11 din 31.05.2022

Nr. Crt.	OPERAȚIUNI		TERMENE DE IMPLEMENTARE
	Denumirea obiectivelor de utilitate publică, operațiunilor cadastrale și notariale și a investițiilor propuse	Evaluarea estimativă a costurilor (lei)	Responsabilul finanțării
1	Operațiuni Notariale - dezmembrări/ alipiri terenuri pentru realizarea infrstructurii tehnico-edilitare și a căilor de comunicații NU ESTE CAZUL	N/A	
2	Realizarea lucrărilor de echipare tehnico edilitară și a căilor de comunicații - Obținere Autorizație de construire – NU ESTE CAZUL - Obținere ordin de începere a lucrărilor pentru obiectivele propuse – NU ESTE CAZUL	N/A	
3	Operațiuni notariale - parcelare conform reglementărilor urbanistice – NU ESTE CAZUL	N/A	
4	Autorizarea rezervei de apa propusa prin documentația de urbanism, amenajărilor exterioare		BENEFICIARUL
5	- Execuție lucrări pentru care s-a obținut autorizația de construire, pentru rezerva de apa propusa prin documentația de urbanism	850 000	BENEFICIARUL
6	Recepția la imobilele propuse se va face concomitent cu recepția la lucrările pentru rețele tehnico edilitare și căi de comunicații – NU ESTE CAZUL	N/A	
	TOTAL	**850 000**	BENEFICIARUL

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ALBA IULIA

DEZVOLTATOR/ INIȚIATOR
VANTAGE LOGISTICS SRL

PROIECTANT,
BP FREUND SRL
Arh, Monica FREUND-FLESCHIN

Societatea Comercială S.R.L. BP FREUND J1/535/2017 37534504 Alba Iulia

AMPLASAMENT STUDIAT

INCADRARE IN PUG

CF 113663, Alba Iulia, STR. ALEXANDRU IOAN CUZA, NR.24, Jud. Alba

S teren=44651mp

DENUMIRE PROIECT:

PUZ IN SCOPUL MODIFICARII FUNCTIUNII DIN D-INSTITUTII , SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE DISPERSATE IN A-ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE

....

....

CLASA DE IMPORTANTA - III
CATEGORIA DE IMPORTANTA - **C-normală**
GRAD DE REZISTENȚĂ LA FOC - **II**

BENEFICIAR:

SC VANTAGE LOGISTICS SRL

...

AMPLASAMENT:

str.Alexandru Ioan Cuza nr.24 Alba Iulia jud. Alba Romania

PROIECTANT GENERAL:
SC BP FREUND SRL
J01/535/2017
37534504

FREUND
ARHITECTURA URBANISM DESIGN INTERIOR

Societatea Comercială S R L BP FREUND J1/535/2017 37534504 Alba Iulia

...

PROIECTANT SPECIALITATE:

arh. ZSOLT FREUND-FLESCHIN

RUR Zsolt L. FREUND-FLEȘCHIN arhitect DE

....

....

SEF PROIECT: arh. ZSOLT FREUND-FLESCHIN	
PROIECTAT: arh. ZSOLT FREUND-FLESCHIN	
DESENAT: arh. MONICA FREUND-FLESCHIN	
PLANSE DESENATE **PLAN DE INCADRARE**	Proiect nr: 4/2022 Scara: 1:3500, 1:20000
Faza | Plansa PUZ 0	Data:

PREZENTA LUCRARE ESTE PROTEJATA PENTRU DREPTURILE DE AUTOR CONFORM LEGII 8/1996

AMPLASAMENT STUDIAT

PREZENTA LUCRARE ESTE PROTEJATA PENTRU DREPTURILE DE AUTOR CONFORM LEGII 8/1996

DENUMIRE PROIECT:

PUZ IN SCOPUL MODIFICARII FUNCTIUNII DIN D-INSTITUTII , SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE DISPERSATE IN A-ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE

....

PROIECTANT GENERAL:
SC BP FREUND SRL
J01/535/2017
37534504

FREUND
ARHITECTURA URBANISM DESIGN INTERIOR

...

SEF PROIECT:
arh. ZSOLT FREUND-FLESCHIN

PROIECTAT:
arh. ZSOLT FREUND-FLESCHIN

DESENAT:
arh. MONICA FREUND-FLESCHIN

BENEFICIAR:

SC VANTAGE LOGISTICS SRL

AMPLASAMENT:
str.Alexandru Ioan Cuza nr.24 Alba Iulia jud. Alba Romania

PROIECTANT SPECIALITATE:

arh. ZSOLT FREUND-FLESCHIN

....
....

PLANSE DESENATE

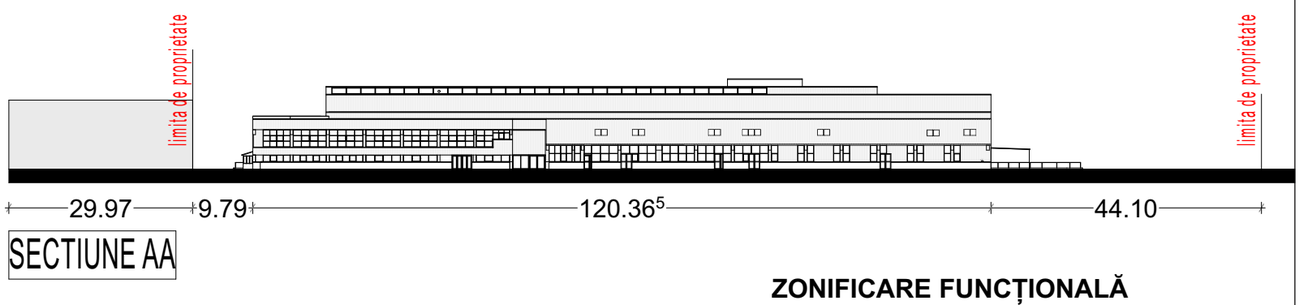
PLAN DE INCADRARE

Proiect nr: 4/2022

Scara: 1:3500

Data:

Faza | Plansa | Revizia
PUZ 0 -



SECTIUNE AA

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

D-ZONA INSTITUTIILOR , SERVICIILOR SI ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE	DA
ZONA MIXTA SITUATA IN ZONA INDUSTRIALA -SERVICII / ACTIVITATI DE PRODUCTIE	MI
T- ZONA TRANSPORTURILOR / T1 - SUBZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE	
T- ZONA TRANSPORTURILOR / T2 - SUBZONA TRANSPORTURILOR FEROVIARE	T2

CONSTRUCTIA EXISTENTA - HALA
cota 0.00=226.40 m (cota absoluta)
Ac existenta=26.828 mp
Ad exstenta=28.729,80 mp
Ateren=44.651 mp
POT existent=60.08%
CUT existent=0.64

N

Strada Alexandru Ioan Cuza

T1

5 parcaje

16 parcaje

3 parcaje

P+2
120.715
h maxim=8,50m

81 parcaje

SC AMBIENT SA

DA

C1
S=26828mp
IE113663
Constructie compusa din hala industriala si birouri

P
h maxim=9,10m
252.76⁵

P+2
h maxim=12,00m
108.23⁵

P+2
h maxim=14,30m

DA

P+1
h maxim=7,50m

15.19⁵

Simobil=44651mp
PROPRIETAR:
SC VANTAGE LOGISTICS SRL, CIF:34539299
Curti constructii

platforma betonata

36 parcaje

26 parcaje

3 parcaje
pt tir

PT

MI

T2

57 parcaje

calea ferata

140.905

POT MAX=80%

-CAPAC AERISITOR GAZE

-HIDRANT

-GURA SCURGERE RIGOLA

-STALP ELECTRIC BETON

-STALP L.E.A

-CAMIN VIZITARE CANAL

-CAMIN VIZITARE APA

LEA 110 KV

ZONA DE PROTECTIE LEA 110 KV

ZONA DE PROTECTIE CFR 20M DIN AX

-POST DE TRANSFORMARE

IMOBIL CF 113663- CURTI CONSTRUCTII

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
100	511508.151	391720.553	22.066
101	511496.567	391739.334	15.586
102	511488.570	391752.712	5.603
103	511485.764	391757.562	3.449
104	511488.654	391759.444	87.447
105	511443.320	391834.222	75.353
106	511404.256	391898.659	39.874
107	511383.598	391932.765	0.035
108	511383.628	391932.783	0.753
109	511384.273	391933.171	25.420
110	511406.050	391946.284	32.442
111	511433.843	391963.018	21.134
112	511422.842	391981.063	22.743
113	511403.136	391969.709	49.884
114	511360.263	391944.207	56.688
115	511311.885	391914.658	36.886
116	511280.395	391895.450	34.365
117	511251.154	391877.397	10.114
118	511242.964	391871.463	2.195
119	511241.105	391870.296	2.794
120	511242.522	391867.888	12.402
121	511248.672	391857.118	14.504
122	511255.964	391844.580	25.209
123	511268.957	391822.977	18.501
124	511278.560	391807.164	7.632
125	511283.339	391801.213	1.486
126	511284.208	391800.008	21.417
127	511296.772	391782.664	6.266
128	511300.703	391777.785	1.057
129	511301.367	391776.962	4.038
130	511303.795	391773.735	24.249
131	511316.190	391752.893	18.763
132	511300.539	391742.545	30.320
133	511315.982	391716.452	60.911
134	511347.791	391664.506	10.722
135	511338.659	391658.888	0.303
136	511338.832	391658.639	11.670
137	511345.637	391649.159	3.480
138	511347.667	391646.332	5.413
139	511350.764	391641.893	10.364
140	511356.693	391633.392	4.793
141	511359.333	391629.391	23.327
142	511379.198	391641.620	6.383
143	511384.639	391644.958	6.830
144	511390.550	391648.380	7.576
145	511396.807	391652.651	72.918
146	511459.120	391690.521	1.024
147	511459.653	391689.647	5.051
148	511463.954	391692.295	1.001
149	511463.433	391693.150	42.747
150	511499.938	391715.391	9.700

S=44651 mp P=1014.890m

LIMITE

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA PARCELEI EXISTENTE

LEGENDĂ

- CONSTRUCTII EXISTENTE
- PARCAJE EXISTENTE
- ZONE VERZI
- ACCES AUTO SI PIETONAL IN INCINTA
- ACCES IN CLADIRE

DOMENII	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
CIRCULATII Deficiente din punct de vedere functional	1. Lipsa unei bune delimitari a zonelor de circulatie pentru vehicule, pietoni si parcaje.	1. Trasarea zonelor destinate parcarilor, in vederea evidentierii spatiului disponibil pt circulatie
FONDUL CONSTRUIT SI UTILIZAREA TERENURILOR	1.Functiunea actuala din PUG nu corespunde realitatii di teren	1. Scimbarea functiunii in A-Zona de activitati productive
SPATII PLANTATE	1. Spatii plantate amenajate putine	1. Se propune o zona verde perimetrala cu vegetatie inalta
PROBLEME DE MEDIU	1. Nu sunt	

CF 113663, Alba Iulia, STR. ALEXANDRU IOAN CUZA, NR.24, Jud. Alba

S teren=44651mp

DENUMIRE PROIECT:

PUZ IN SCOPUL MODIFICARII FUNCTIUNII DIN D-INSTITUTII , SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE DISPERSATE IN A-ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE

....

CLASA DE IMPORTANTA - III
CATEGORIA DE IMPORTANTA - C-normală
GRAD DE REZISTENȚĂ LA FOC - II

BENEFICIAR:
SC VANTAGE LOGISTICS SRL

AMPLASAMENT:
str.Alexandru Ioan Cuza nr.24 Alba Iulia jud. Alba Romania

PROIECTANT GENERAL:
SC BP FREUND SRL
J01/535/2017
37534504
ARHITECTURA URBANISM DESIGN INTERIOR

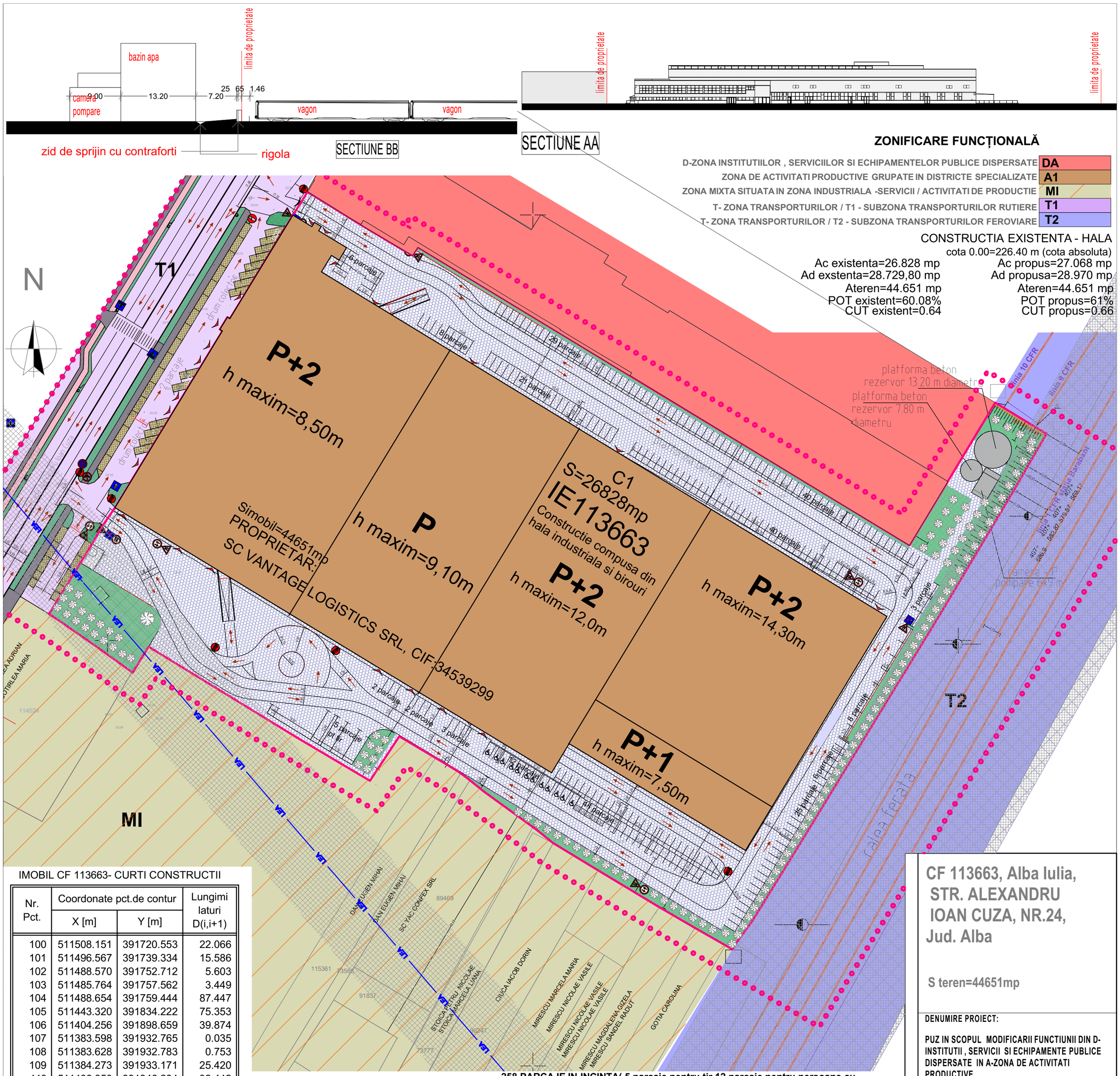
PROIECTANT SPECIALITATE:
arh. ZSOLT FREUND-FLESCHIN

SEF PROIECT: arh. ZSOLT FREUND-FLESCHIN
PROIECTAT: arh. ZSOLT FREUND-FLESCHIN
DESENAT: arh. MONICA FREUND-FLESCHIN

PLANSE DESENATE
SITUATIA EXISTENTA

Proiect nr: 4/2022
Scara: 1:1000
Faza | Plansa: PUZ 1
Data:

PREZENTA LUCRARE ESTE PROTEJATA PENTRU DREPTURILE DE AUTOR CONFORM LEGII 8/1996



ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

D-ZONA INSTITUTIILOR , SERVICIILOR SI ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE	DA
ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE GRUPATE IN DISTRICTE SPECIALIZATE	A1
ZONA MIXTA SITUATA IN ZONA INDUSTRIALA -SERVICII / ACTIVITATI DE PRODUCTIE	MI
T- ZONA TRANSPORTURILOR / T1 - SUBZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE	T1
T- ZONA TRANSPORTURILOR / T2 - SUBZONA TRANSPORTURILOR FEROVIARE	T2

CONSTRUCTIA EXISTENTA - HALA
cota 0.00=226.40 m (cota absoluta)

Ac existenta=26.828 mp
Ad exstenta=28.729,80 mp
Ateren=44.651 mp
POT existent=60.08%
CUT existent=0.64

Ac propus=27.068 mp
Ad propusa=28.970 mp
Ateren=44.651 mp
POT propus=61%
CUT propus=0.66

IMOBIL CF 113663- CURTI CONSTRUCTII

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
100	511508.151	391720.553	22.066
101	511496.567	391739.334	15.586
102	511488.570	391752.712	5.603
103	511485.764	391757.562	3.449
104	511488.654	391759.444	87.447
105	511443.320	391834.222	75.353
106	511404.256	391898.659	39.874
107	511383.598	391932.765	0.035
108	511383.628	391932.783	0.753
109	511384.273	391933.171	25.420
110	511406.050	391946.284	32.442
111	511433.843	391963.018	21.134
112	511422.842	391981.063	22.743
113	511403.136	391969.709	49.884
114	511360.263	391944.207	56.688
115	511311.885	391914.658	36.886
116	511280.395	391895.450	34.365
117	511251.154	391877.397	10.114
118	511242.964	391871.463	2.195
119	511241.105	391870.296	2.794
120	511242.522	391867.888	12.402
121	511248.672	391857.118	14.504
122	511255.964	391844.580	25.209
123	511268.957	391822.977	18.501
124	511278.560	391807.164	7.632
125	511283.339	391801.213	1.486
126	511284.208	391800.008	21.417
127	511296.772	391782.664	6.266
128	511300.703	391777.785	1.057
129	511301.367	391776.962	4.038
130	511303.795	391773.735	24.249
131	511316.190	391752.893	18.763
132	511300.539	391742.545	30.320
133	511315.982	391716.452	60.911
134	511347.791	391664.506	10.722
135	511338.659	391658.888	0.303
136	511338.832	391658.639	11.670
137	511345.637	391649.159	3.480
138	511347.667	391646.332	5.413
139	511350.764	391641.893	10.364
140	511356.693	391633.392	4.793
141	511359.333	391629.391	23.327
142	511379.198	391641.620	6.383
143	511384.639	391644.958	6.830
144	511390.550	391648.380	7.576
145	511396.807	391652.651	72.918
146	511459.120	391690.521	1.024
147	511459.653	391689.647	5.051
148	511463.954	391692.295	1.001
149	511463.433	391693.150	42.747
150	511499.938	391715.391	9.700

S=44651 mp P=1014.890m

LIMITE

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA PARCELEI EXISTENTE

LEGENDĂ

- CONSTRUCTII EXISTENTE
- CONSTRUCTII PROPUSE
- PLATFORME BETONATE PROPUSE PT PARCAJE SI CIRCULATII
- ZONE VERZI EXISTENTE SI PROPUSE
- ACCES AUTO SI PIETONAL IN INCINTA
- ACCES IN CLADIRE
- VEGETATIE INALTA
- GARD VIU PROPUS /PLANTE CATARATOARE PE GARD
- RAMPA INCARCARE MARFA
- TALUZ
- PT -POST DE TRANSFORMARE
- RIGOLA
- linia 1 CFR statia Barabant LINIE CFR

258 PARCAJE IN INCINTA(5 parcaje pentru tir,12 parcaje pentru persoane cu dizabilitati, 241 parcaje autoturisme)
38 PARCAJE IN SPATIUL PUBLIC

- LEA — LEA 110 KV
- ZONA DE PROTECTIE LEA 110 KV
- ZONA DE PROTECTIE CFR 20M DIN AX
- -CAPAC AERISITOR GAZE
- -HIDRANT H
- -GURA SCURGERE RIGOLA
- -STALP ELECTRIC BETON
- -STALP L.E.A
- C -CAMIN VIZITARE CANAL
- A -CAMIN VIZITARE APA

POT MAX=61%
CUT MAX=0.66

BILANT TERITORIAL

	DENUMIREA ZONEI	EXISTENT MP	EXISTENT %	PROPUS MP	PROPUS %	COMPARATIV MP	COMPARATIV %	P.O.T. max	C.U.T. max	REGIM INALTIME
	SUPRAFATA INTRAVILAN	44651.00	100.00%	44651.00	100.00%	0.00	0.00%			
	SUPRAFATA PROPRIETATE PRIVATA	44651.00	100.00%	44651.00	100.00%	0.00	0.00%			
	D-ZONA INSTITUTIILOR , SERVICIILOR SI ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE	44651.00	100.00%	0.00	0.00%	44651.00	100.00%	40%	-	-
DA	SUBZONA INSTITUTIILOR , SERVICIILOR SI ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE AFLATE IN AFARA ZONEI PROTEJATE	44651.00	100.00%	0.00	0.00%					
	SUBZONA CONSTRUCTIILOR	26828.00	60.08%							
	SUBZONA CIRCULATIILOR PIETONALE, AUTO SI PARCAJELOR	16534.00	37.03%							
	SUBZONA SPATIILOR VERZI	1289.00	2.89%							
	A-ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE	0.00	0.00%	44651.00	100.00%	-44651.00	-100.00%	61%	0.66	P+2
A1	ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE GRUPATE IN DISTRICTE SPECIALIZATE	0.00	0.00%	44651.00	100.00%	-44651.00	-100.00%			
	SUBZONA CONSTRUCTIILOR			27068	60.62%					
	SUBZONA CIRCULATIILOR PIETONALE, AUTO SI PARCAJELOR			14785	33.11%					
	SUBZONA SPATIILOR VERZI			2798	6.27%					

CF 113663, Alba Iulia, STR. ALEXANDRU IOAN CUZA, NR.24, Jud. Alba

S teren=44651mp

DENUMIRE PROIECT:

PUZ IN SCOPUL MODIFICARII FUNCTIUNII DIN D-INSTITUTII , SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE DISPERSATE IN A-ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE

....

CLASA DE IMPORTANTA - III
CATEGORIA DE IMPORTANTA - C-normală
GRAD DE REZISTENȚĂ LA FOC - II

BENEFICIAR:
SC VANTAGE LOGISTICS SRL

...

AMPLASAMENT:
str.Alexandru Ioan Cuza nr.24 Alba Iulia jud. Alba Romania

PROIECTANT GENERAL:
SC BP FREUND SRL
J01/535/2017
37534504
ARHITECTURA URBANISM DESIGN INTERIOR

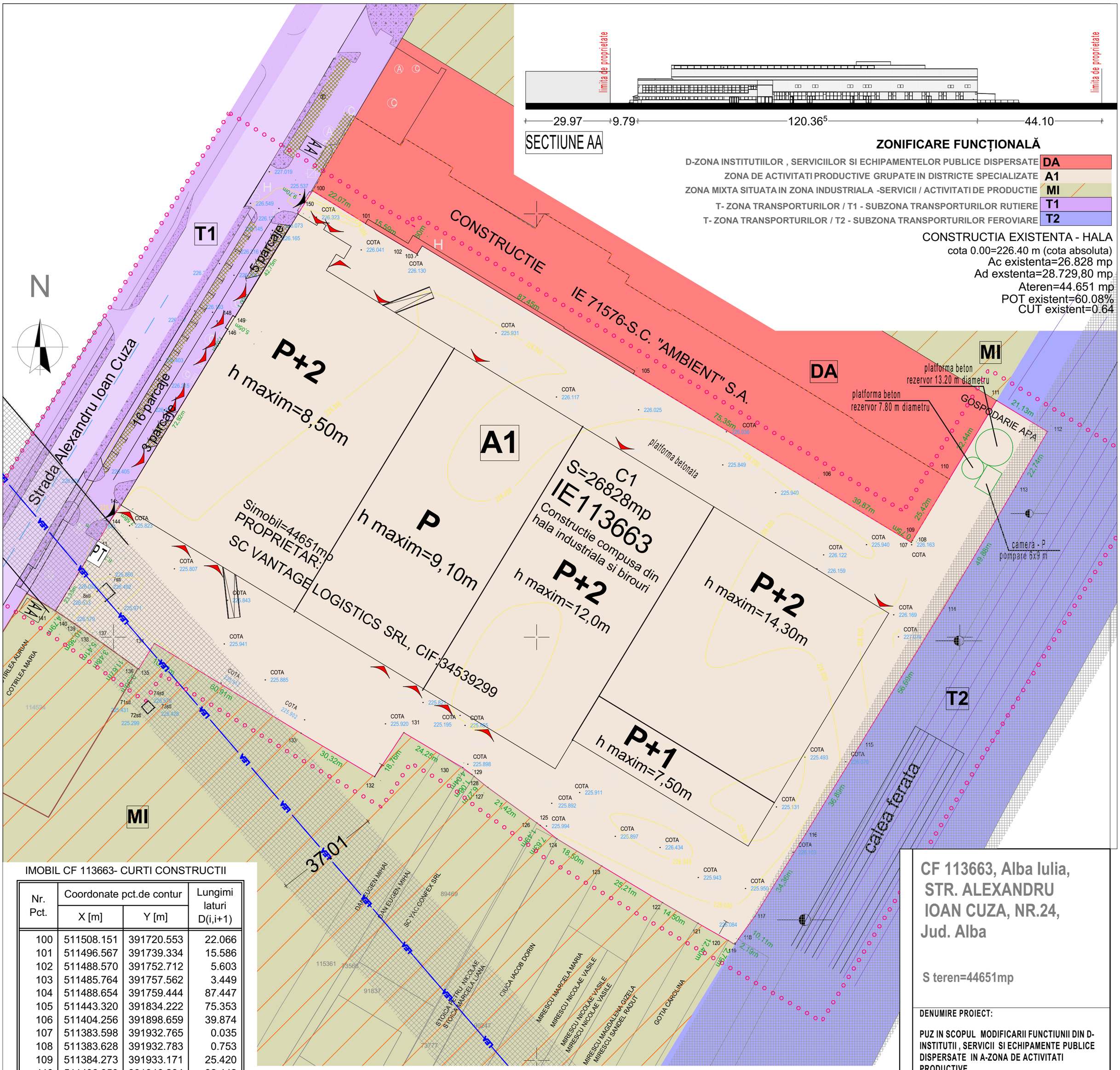
PROIECTANT SPECIALITATE:
arh. ZSOLT FREUND-FLESCHIN

SEF PROIECT: arh. ZSOLT FREUND-FLESCHIN
PROIECTAT: arh. ZSOLT FREUND-FLESCHIN
DESENAT: arh. MONICA FREUND-FLESCHIN

PLANSE DESENATE
REGLEMENTARI URBANISTICE MOBILARE

Proiect nr: 4/2022
Scara: 1:500, 1:750, 1:1000
Faza | Plansa: PUZ 2*
Data:

PREZENTA LUCRARE ESTE PROTEJATA PENTRU DREPTURILE DE AUTOR CONFORM LEGII 8/1996



ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

D-ZONA INSTITUTIILOR , SERVICIILOR SI ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE	DA
ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE GRUPATE IN DISTRICTE SPECIALIZATE	A1
ZONA MIXTA SITUATA IN ZONA INDUSTRIALA -SERVICII / ACTIVITATI DE PRODUCTIE	MI
T- ZONA TRANSPORTURILOR / T1 - SUBZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE	T1
T- ZONA TRANSPORTURILOR / T2 - SUBZONA TRANSPORTURILOR FEROVIARE	T2

CONSTRUCTIA EXISTENTA - HALA
cota 0.00=226.40 m (cota absoluta)
Ac existenta=26.828 mp
Ad exstenta=28.729,80 mp
Ateren=44.651 mp
POT existent=60.08%
CUT existent=0.64

IMOBIL CF 113663- CURTI CONSTRUCTII

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
100	511508.151	391720.553	22.066
101	511496.567	391739.334	15.586
102	511488.570	391752.712	5.603
103	511485.764	391757.562	3.449
104	511488.654	391759.444	87.447
105	511443.320	391834.222	75.353
106	511404.256	391898.659	39.874
107	511383.598	391932.765	0.035
108	511383.628	391932.783	0.753
109	511384.273	391933.171	25.420
110	511406.050	391946.284	32.442
111	511433.843	391963.018	21.134
112	511422.842	391981.063	22.743
113	511403.136	391969.709	49.884
114	511360.263	391944.207	56.688
115	511311.885	391914.658	36.886
116	511280.395	391895.450	34.365
117	511251.154	391877.397	10.114
118	511242.964	391871.463	2.195
119	511241.105	391870.296	2.794
120	511242.522	391867.888	12.402
121	511248.672	391857.118	14.504
122	511255.964	391844.580	25.209
123	511268.957	391822.977	18.501
124	511278.560	391807.164	7.632
125	511283.339	391801.213	1.486
126	511284.208	391800.008	21.417
127	511296.772	391782.664	6.266
128	511300.703	391777.785	1.057
129	511301.367	391776.962	4.038
130	511303.795	391773.735	24.249
131	511316.190	391752.893	18.763
132	511300.539	391742.545	30.320
133	511315.982	391716.452	60.911
134	511347.791	391664.506	10.722
135	511338.659	391658.888	0.303
136	511338.832	391658.639	11.670
137	511345.637	391649.159	3.480
138	511347.667	391646.332	5.413
139	511350.764	391641.893	10.364
140	511356.693	391633.392	4.793
141	511359.333	391629.391	23.327
142	511379.198	391641.620	6.383
143	511384.639	391644.958	6.830
144	511390.550	391648.380	7.576
145	511396.807	391652.651	72.918
146	511459.120	391690.521	1.024
147	511459.653	391689.647	5.051
148	511463.954	391692.295	1.001
149	511463.433	391693.150	42.747
150	511499.938	391715.391	9.700

S=44651 mp P=1014.890m

LIMITE

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA PARCELEI EXISTENTE

LEGENDĂ

- ACCES AUTO SI PIETONAL IN INCINTA
- ACCES IN CLADIRE
- RAMPA INCARCARE MARFA
- GOSPODARIE APA
- PT -POST DE TRANSFORMARE
- LEA LEA 110 KV
- ZONA DE PROTECTIE LEA 110 KV
- ZONA DE PROTECTIE CFR 20M DIN AX
- -CAPAC AERISITOR GAZE
- H -HIDRANT
- -GURA SCURGERE RIGOLA
- -STALP ELECTRIC BETON
- -STALP L.E.A
- C -CAMIN VIZITARE CANAL
- A -CAMIN VIZITARE APA

POT MAX=61%
CUT MAX=0.66

BILANT TERITORIAL

	DENUMIREA ZONEI	EXISTENT MP	EXISTENT %	PROPUS MP	PROPUS %	COMPARATIV MP	COMPARATIV %	P.O.T. max %	C.U.T. max	REGIM INALTIME MIN / MAX
	SUPRAFATA INTRAVILAN	44651.00	100.00%	44651.00	100.00%	0.00	0.00%			
	SUPRAFATA PROPRIETATE PRIVATA	44651.00	100.00%	44651.00	100.00%	0.00	0.00%			
	D-ZONA INSTITUTIILOR , SERVICIILOR SI ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE	44651.00	100.00%	0.00	0.00%	44651.00	100.00%	40%	-	-
DA	SUBZONA INSTITUTIILOR , SERVICIILOR SI ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE AFLATE IN AFARA ZONEI PROTEJATE	44651.00	100.00%	0.00	0.00%					
	SUBZONA CONSTRUCTIILOR	26828.00	60.08%							
	SUBZONA CIRCULATIILOR PIETONALE, AUTO SI PARCAJELOR	16534.00	37.03%							
	SUBZONA SPATIILOR VERZI	1289.00	2.89%							
	A-ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE	0.00	0.00%	44651.00	100.00%	-44651.00	-100.00%	61%	0.66	P+2
A1	ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE GRUPATE IN DISTRICTE SPECIALIZATE	0.00	0.00%	44651.00	100.00%	-44651.00	-100.00%			
	SUBZONA CONSTRUCTIILOR			27068	60.62%					
	SUBZONA CIRCULATIILOR PIETONALE, AUTO SI PARCAJELOR			14785	33.11%					
	SUBZONA SPATIILOR VERZI			2798	6.27%					

CF 113663, Alba Iulia, STR. ALEXANDRU IOAN CUZA, NR.24, Jud. Alba

S teren=44651mp

DENUMIRE PROIECT:

PUZ IN SCOPUL MODIFICARII FUNCTIUNII DIN D-INSTITUTII , SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE DISPERSATE IN A-ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE

....

CLASA DE IMPORTANTA - III
CATEGORIA DE IMPORTANTA - C-normală
GRAD DE REZISTENȚĂ LA FOC - II

BENEFICIAR:
SC VANTAGE LOGISTICS SRL

AMPLASAMENT:
str.Alexandru Ioan Cuza nr.24 Alba Iulia jud. Alba Romania

PROIECTANT GENERAL:
S.C BP FREUND SRL
J01/535/2017
37534504
ARHITECTURA URBANISM DESIGN INTERIOR

PROIECTANT SPECIALITATE:
arh. ZSOLT FREUND-FLESCHIN

SEF PROIECT: arh. ZSOLT FREUND-FLESCHIN
PROIECTAT: arh. ZSOLT FREUND-FLESCHIN
DESENAT: arh. MONICA FREUND-FLESCHIN

PLANSE DESENATE
REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE

Proiect nr: 4/2022
Scara: 1:1000
Data:
Faza | Plansa
PUZ 2

PREZENTA LUCRARE ESTE PROTEJATA PENTRU DREPTURILE DE AUTOR CONFORM LEGII 8/1996

CONSTRUCTIA EXISTENTA - HALA
cota 0.00=226.40 m (cota absoluta)
Ac existenta=26.828 mp
Ad exstenta=28.729,80 mp
Ateren=44.651 mp
POT existent=60.08%
CUT existent=0.64

N

Strada Alexandru Ioan Cuza

CONSTRUCTIE IE 71576-S.C. "AMBIENT" S.A.

C1
S=26828mp
IE113663
Constructie compusa din hala industriala si birouri
P+2
h maxim=12,0m
108.235

P
h maxim=9,10m
252.765

P+2
h maxim=14,30m

P+1
h maxim=7,50m
15.519

MI

T1

T2

Simobil=44651mp
PROPRIETAR:
SC VANTAGE LOGISTICS SRL, CIF:34539299

16 parcaje
6 parcaje
39 parcaje pt tir
4 parcaje pt tir
PT
44.705
16.705
37.01

platforma beton rezervor 13.20 m diametru
platforma beton rezervor 7.80 m diametru
GOSPODARIE APA
camera - P pompare 6x9 m
retea hidranti
calea ferata

DAN EUGEN MIHAI
SC YAC CONFEX SRL
COTIRLEA ADRIAN
COTIRLEA MARIA
STOICA PETRU NICOLAE
STOICA MARCELA LIANA
CIUCA IACOB DORIN
MIRESCU MARCELA MARIA
MIRESCU NICOLAE VASILE
MIRESCU MAGDALENA GIZELA
MIRESCU SANDEL RADUT
GOTIA CAROLINA

IMOBIL CF 113663- CURTI CONSTRUCTII

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
100	511508.151	391720.553	22.066
101	511496.567	391739.334	15.586
102	511488.570	391752.712	5.603
103	511485.764	391757.562	3.449
104	511488.654	391759.444	87.447
105	511443.320	391834.222	75.353
106	511404.256	391898.659	39.874
107	511383.598	391932.765	0.035
108	511383.628	391932.783	0.753
109	511384.273	391933.171	25.420
110	511406.050	391946.284	32.442
111	511433.843	391963.018	21.134
112	511422.842	391981.063	22.743
113	511403.136	391969.709	49.884
114	511360.263	391944.207	56.688
115	511311.885	391914.658	36.886
116	511280.395	391895.450	34.365
117	511251.154	391877.397	10.114
118	511242.964	391871.463	2.195
119	511241.105	391870.296	2.794
120	511242.522	391867.888	12.402
121	511248.672	391857.118	14.504
122	511255.964	391844.580	25.209
123	511268.957	391822.977	18.501
124	511278.560	391807.164	7.632
125	511283.339	391801.213	1.486
126	511284.208	391800.008	21.417
127	511296.772	391782.664	6.266
128	511300.703	391777.785	1.057
129	511301.367	391776.962	4.038
130	511303.795	391773.735	24.249
131	511316.190	391752.893	18.763
132	511300.539	391742.545	30.320
133	511315.982	391716.452	60.911
134	511347.791	391664.506	10.722
135	511338.659	391658.888	0.303
136	511338.832	391658.639	11.670
137	511345.637	391649.159	3.480
138	511347.667	391646.332	5.413
139	511350.764	391641.893	10.364
140	511356.693	391633.392	4.793
141	511359.333	391629.391	23.327
142	511379.198	391641.620	6.383
143	511384.639	391644.958	6.830
144	511390.550	391648.380	7.576
145	511396.807	391652.651	72.918
146	511459.120	391690.521	1.024
147	511459.653	391689.647	5.051
148	511463.954	391692.295	1.001
149	511463.433	391693.150	42.747
150	511499.938	391715.391	9.700

S=44651 mp P=1014.890m

LIMITE

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA PARCELEI EXISTENTE

LEGENDĂ

- ACCES AUTO SI PIETONAL IN INCINTA
- ACCES IN CLADIRE
- RAMPA INCARCARE MARFA
- GOSPODARIE APA
- PT -POST DE TRANSFORMARE
- GAS RETEA DE GAZ EXISTENTA
- APA RETEA DE APA EXISTENTA
- CM RETEA DE CANALIZARE EXISTENTA
- TV RETEA DE TELECOMUNICATII EXISTENTA
- RETEA ELECTRICA EXISTENTA
- APA RETEA DE APA PROPUSA
- CM RETEA DE CANALIZARE PROPUSA
- H RETEA HIDRANTI

POT MAX=65%
CUT MAX=1

- -CAPAC AERISITOR GAZE
- H -HIDRANT
- -GURA SCURGERE RIGOLA
- -STALP ELECTRIC BETON
- -STALP L.E.A
- C -CAMIN VIZITARE CANAL
- A -CAMIN VIZITARE APA
- LEA LEA 110 KV
- ZONA DE PROTECTIE LEA 110 KV
- ZONA DE PROTECTIE CFR 20M DIN AX

CF 113663, Alba Iulia, STR. ALEXANDRU IOAN CUZA, NR.24, Jud. Alba

S teren=44651mp

DENUMIRE PROIECT:

PUZ IN SCOPUL MODIFICARII FUNCTIUNII DIN D-INSTITUTII , SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE DISPERSATE IN A-ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE

....

CLASA DE IMPORTANTA - III
CATEGORIA DE IMPORTANTA - C-normală
GRAD DE REZISTENȚĂ LA FOC - II

BENEFICIAR:
SC VANTAGE LOGISTICS SRL

...

AMPLASAMENT:
str.Alexandru Ioan Cuza nr.24 Alba Iulia jud. Alba Romania

PROIECTANT GENERAL:
S.C BP FREUND SRL
J01/535/2017
37534504
ARHITECTURA URBANISM DESIGN INTERIOR

PROIECTANT SPECIALITATE:
arh. ZSOLT FREUND-FLESCHIN

SEF PROIECT: arh. ZSOLT FREUND-FLESCHIN

PROIECTAT:

DESENAT: arh. MONICA FREUND-FLESCHIN

PLANSE DESENATE
REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARE

Proiect nr: 4/2022
Scara: 1:1000
Faza | Plansa: PUZ 3
Data:

PREZENTA LUCRARE ESTE PROTEJATA PENTRU DREPTURILE DE AUTOR CONFORM LEGII 8/1996

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA
-nu sunt-

SECTIUNE AA

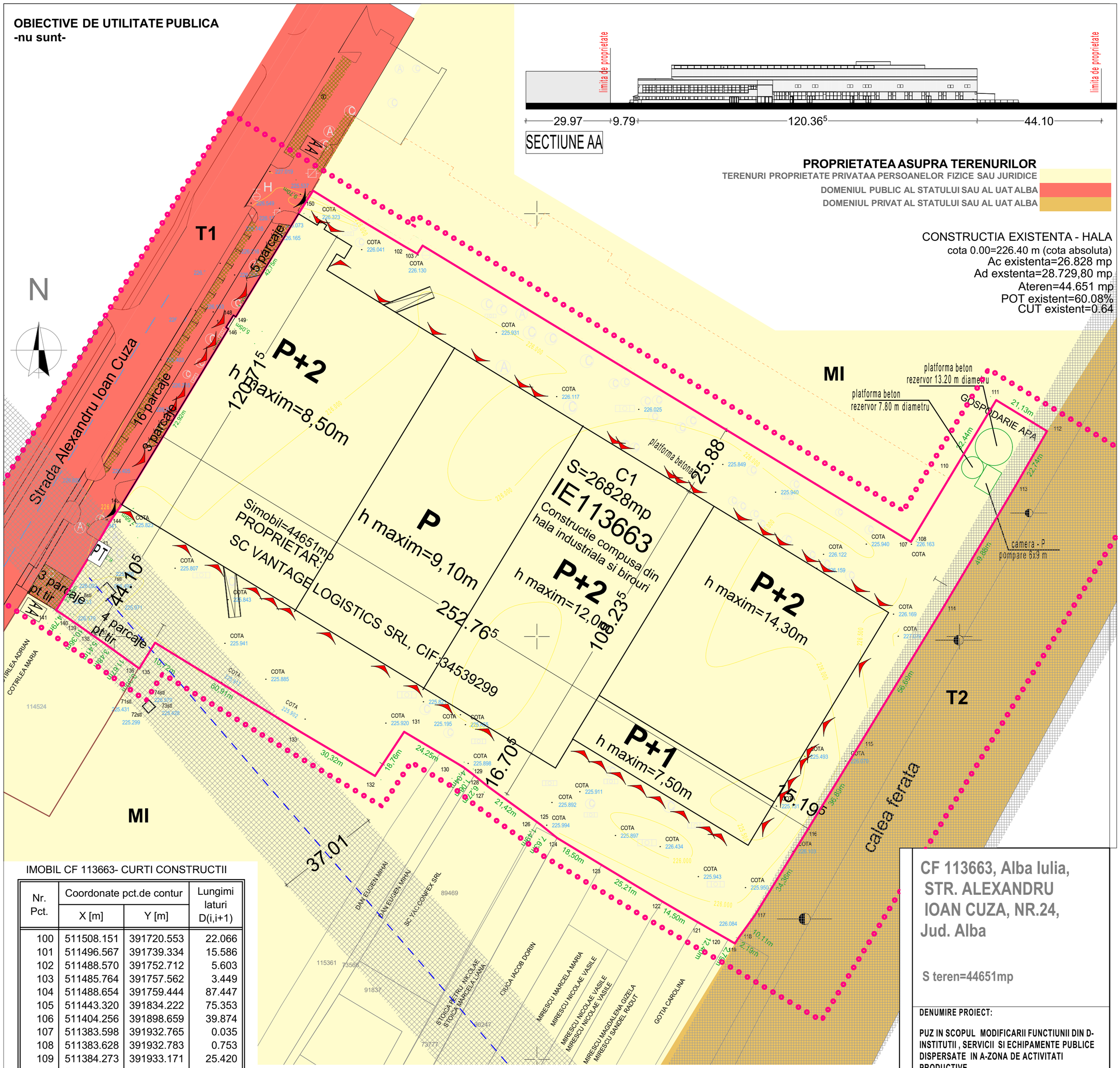
PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

TERENURI PROPRIETATE PRIVATAA PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE

DOMENIUL PUBLIC AL STATULUI SAU AL UAT ALBA

DOMENIUL PRIVAT AL STATULUI SAU AL UAT ALBA

CONSTRUCTIA EXISTENTA - HALA
cota 0.00=226.40 m (cota absoluta)
Ac existenta=26.828 mp
Ad exstenta=28.729,80 mp
Ateren=44.651 mp
POT existent=60.08%
CUT existent=0.64



IMOBIL CF 113663- CURTI CONSTRUCTII

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
100	511508.151	391720.553	22.066
101	511496.567	391739.334	15.586
102	511488.570	391752.712	5.603
103	511485.764	391757.562	3.449
104	511488.654	391759.444	87.447
105	511443.320	391834.222	75.353
106	511404.256	391898.659	39.874
107	511383.598	391932.765	0.035
108	511383.628	391932.783	0.753
109	511384.273	391933.171	25.420
110	511406.050	391946.284	32.442
111	511433.843	391963.018	21.134
112	511422.842	391981.063	22.743
113	511403.136	391969.709	49.884
114	511360.263	391944.207	56.688
115	511311.885	391914.658	36.886
116	511280.395	391895.450	34.365
117	511251.154	391877.397	10.114
118	511242.964	391871.463	2.195
119	511241.105	391870.296	2.794
120	511242.522	391867.888	12.402
121	511248.672	391857.118	14.504
122	511255.964	391844.580	25.209
123	511268.957	391822.977	18.501
124	511278.560	391807.164	7.632
125	511283.339	391801.213	1.486
126	511284.208	391800.008	21.417
127	511296.772	391782.664	6.266
128	511300.703	391777.785	1.057
129	511301.367	391776.962	4.038
130	511303.795	391773.735	24.249
131	511316.190	391752.893	18.763
132	511300.539	391742.545	30.320
133	511315.982	391716.452	60.911
134	511347.791	391664.506	10.722
135	511338.659	391658.888	0.303
136	511338.832	391658.639	11.670
137	511345.637	391649.159	3.480
138	511347.667	391646.332	5.413
139	511350.764	391641.893	10.364
140	511356.693	391633.392	4.793
141	511359.333	391629.391	23.327
142	511379.198	391641.620	6.383
143	511384.639	391644.958	6.830
144	511390.550	391648.380	7.576
145	511396.807	391652.651	72.918
146	511459.120	391690.521	1.024
147	511459.653	391689.647	5.051
148	511463.954	391692.295	1.001
149	511463.433	391693.150	42.747
150	511499.938	391715.391	9.700

S=44651 mp P=1014.890m

LIMITE

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA PARCELEI EXISTENTE

LEGENDĂ

- ACCES AUTO SI PIETONAL IN INCINTA
- ACCES IN CLADIRE
- RAMPA INCARCARE MARFA
- GOSPODARIE APA
- PT -POST DE TRANSFORMARE

POT MAX=65%
CUT MAX=1

- -CAPAC AERISITOR GAZE
- H -HIDRANT
- -GURA SCURGERE RIGOLA
- -STALP ELECTRIC BETON
- -STALP L.E.A
- C -CAMIN VIZITARE CANAL
- A -CAMIN VIZITARE APA
- LEA LEA 110 KV
- ZONA DE PROTECTIE LEA 110 KV
- ZONA DE PROTECTIE CFR 20M DIN AX

CF 113663, Alba Iulia, STR. ALEXANDRU IOAN CUZA, NR.24, Jud. Alba

S teren=44651mp

DENUMIRE PROIECT:

PUZ IN SCOPUL MODIFICARII FUNCTIUNII DIN D-INSTITUTII , SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE DISPERSATE IN A-ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE

....

CLASA DE IMPORTANTA - III
CATEGORIA DE IMPORTANTA - C-normală
GRAD DE REZISTENȚĂ LA FOC - II

BENEFICIAR:
SC VANTAGE LOGISTICS SRL

...

AMPLASAMENT:
str.Alexandru Ioan Cuza nr.24 Alba Iulia jud. Alba Romania

PROIECTANT GENERAL:
S.C BP FREUND SRL
J01/535/2017
37534504
FREUND ARHITECTURA URBANISM DESIGN INTERIOR

Societatea Comercială S.R.L. BP FREUND J1/535/2017 37534504 Alba Iulia

...

PROIECTANT SPECIALITATE:
arh. ZSOLT FREUND-FLESCHIN

RUR Zsolt L. FREUND-FLEȘCHIN arhitect DE

....

....

SEF PROIECT: arh. ZSOLT FREUND-FLESCHIN

PROIECTAT: arh. ZSOLT FREUND-FLESCHIN

DESENAT: arh. MONICA FREUND-FLESCHIN

PLANSE DESENATE

PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

Proiect nr: 4/2022

Scara: 1:1000

Faza | Plansa
PUZ 4

Data:

PREZENTA LUCRARE ESTE PROTEJATA PENTRU DREPTURILE DE AUTOR CONFORM LEG118/1996