



S.C. BIROU DE PROIECTARE FLESCHIN S.R.L.  
B-dul Revoluției 24C, Alba Iulia, Jud. Alba  
tel/fax:0258-833.506; mobil:0721.206.973  
birou@bpfleschin.ro, www.bpfleschin.ro

---

pr.nr.11/2023

**” ELABORARE PUZ REGLEMENTARI URBANISTICE DETALIAE IN ZONA MI si  
REALIZARE ACCESE CAROSABILE” in vederea realizarii proiectului ”REGLEMENTARI  
URBANISTICE DETALIAE IN ZONA MI si REALIZARE ACCESE CAROSABILE””  
municipiul Alba Iulia str.Alexandru Ioan Cuza,nr.58,jud.Alba**

## **MEMORIU DE PREZENTARE**

**BENEFICIAR:  
SAVA MIRON**

**PROIECTANT:  
S.C. B.P. FLESCHIN S.R.L.  
Alba Iulia, str. Moșilor, nr. 75 B**

### ***COLECTIV DE ELABORARE:***

arh. Stelian FLESCHIN  
arh. Stelian FLESCHIN

sef proiect  
urbanism

ing. geo Preda Paul  
ing. Podar Lucian

studiu geotehnic  
studiu topo

DATA:MAI 2024  
FAZA: PUZ  
Ex.

## **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 – detaliate	scara 1/1000	pl. 2*
• Echiparea tehnico-edilitara	scara 1/1000	pl. 3
• Proprietatea asupra terenurilor	scara 1/1000	pl. 4

Întocmit:

th.arh. Mariana Oprisa

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1.Introducere

– *Date de recunoastere a documentatiei*

Denumirea lucrarii: ” **ELABORARE PUZ REGLEMENTARI URBANISTICE DETALIAE IN ZONA MI si REALIZARE ACESE CAROSABILE**” in vederea realizarii proiectului ”**REGLEMENTARI URBANISTICE DETALIAE IN ZONA MI si REALIZARE ACESE CAROSABILE**” *municipiul Alba Iulia str.Alexandru Ioan Cuza,nr.58,jud.Alba*

Beneficiar: **SAVA MIRON**

Proiectantul general: **S.C. BP FLESCHEIN S.R.L.**

Data elaborarii:MAI 2024

– *Obiectul lucrarii*

*Solicitari ale temei program:*

1. DENUMIREA LUCRARII: ” **ELABORARE PUZ REGLEMENTARI URBANISTICE DETALIAE IN ZONA MI si REALIZARE ACESE CAROSABILE**” in vederea realizarii proiectului ”**REGLEMENTARI URBANISTICE DETALIAE IN ZONA MI si REALIZARE ACESE CAROSABILE**” *municipiul Alba Iulia str.Alexandru Ioan Cuza,nr.58,jud.Alba*

2. OBIECTUL LUCRARII: Documentatia in faza PUZ, se elaboreaza in scopul stabilirii in conformitate cu prevederile legale si ale normativului GM-010-2000 ce reglementeaza elaborarea documentatiilor de urbanism in faza PUZ, conditiile in care se va face posibila realizarea acceselor la parcela din DN si respectiv Soseauna de Centura a municipiului Alba Iulia.

Terenul studiat este situat in intravilanul municipiului Alba Iulia, **str.Alexandru Ioan Cuza,nr.58,jud.Alba,CF 109160** si are o suprafata de 8689mp conform extras CF nr. 109160,nr.top.109160,si face parte din **ZONA MI**,conform destinatiei stabilite prin documentatiile de urbanism aprobate,ZONA MIXTA SITUATA IN ZONA INDUSTRIALA - SERVICII/ACTIVITATI DE PRODUCTIE.

Folosinta actula curti constructii.In prezent,terenul studiat este liber de constructii.

**Prin documentatia de urbanism prezentata se doreste ”ELABORARE PUZ REGLEMENTARI URBANISTICE DETALIAE IN ZONA MI si REALIZARE ACESE CAROSABILE”**

In cadrul zonei studiate utilizari permise:servicii/activitati de productie.

Se va tine cont de conditiile de amplasare fata de reseaua LEA 110kv din zona,CFR, DN, Centura Municipiului Alba Iulia.

In zona studiata exista toate retele de utilitati: energie electrica,apa,canalizare, gaz si iluminat public, urmand ca bransarea la acestea se se faca pe cheltuiala investitorului.

Se va stabili un regim de inaltime de maxim,P+2, pentru viitoarele constructii,dar inaltimea nu va depasii 12.0m.

Se va realiza imprejmuirea terenului pe toate laturile.

Distante fata de vecinatati:la amplasarea constructiilor se va tine cont,RLU,cod civil, de conditiiledetinatorilor de retele,LEA 110Kv,zona protectie CFR,zona protectie Transgaz,distantele impuse de retragrite fata de str.Alexandru Ioan Cuza,Soseaua de Centura,Zona Interdictie Autostrada.

Avand in vedere conditiile impuse de detinatorii de retele, CFR, terenul edificabil va fi de 4.778,06 mp

Se propune un indice maxim de ocupare al terenului de 40%, conform prevederilor PUG aprobat pentru zona functionala propusa.

Se vor respecta directiile de dezvoltare ale zonei, avantajele, prioritatile dar si limitele si restrictiile care se impun.

Accesul in incinta care a generat PUZ se va face auto si pietonal din strada Alexandru Ioan Cuza si Soseaua de Centura, conform plansei de reglementari urbanistice detaliate.

**Pentru amplasamentul studiat s-a emis avizul de oportunitate nr.20 DIN 2024.**

3. AMPLASAMENT: Suprafata studiată este situată în partea de nord a Municipiului Alba Iulia într-o zonă de intravilan cu caracter mixt, zonă industrială, fiind delimitată de Alexandru Ioan Cuza și Soseaua de Centura.

#### 4. DATE TEHNICE:

Documentația se va întocmi conform normativelor în vigoare.

Parcela studiată are o suprafață de 8689 mp. Folosința actuală este teren curți construcții și respectiv teren intravilan. Parcela studiată are o formă relativ regulată și este proprietatea d-lui Sava Miron, conform extrasului CF nr. 109160 nr. top. 109160, Alba Iulia.

Terenul beneficiază de toate utilitățile.

*Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată*

- zona studiată este reglementată în cadrul PUG aprobat, din **ZONA MI**, conform destinației stabilite prin documentațiile de urbanism aprobate, ZONA MIXTA SITUATA IN ZONA INDUSTRIALA -SERVICII/ACTIVITATI DE PRODUCTIE.

– Obiectivul propus conform certificatului de urbanism va fi **ELABORARE PUZ REGLEMENTARI URBANISTICE DETALIAE IN ZONA MI si REALIZARE ACCESE CAROSABILE”**

#### – **Surse documentare:**

- Prevederile PUG în vigoare.
- Lista studiilor și proiectelor întocmite concomitent PUZ:
  - Studiu geotehnic
  - Ridicare topografică a terenului studiat

## **2. Stadiul actual al dezvoltării**

### ***a. Evoluția zonei***

*Date privind evoluția zonei*

Suprafața studiată este situată în partea de nord a Municipiului Alba Iulia într-o zonă de intravilan cu caracter mixt, fiind delimitată de străzile Alexandru Ioan Cuza și Soseaua de Centura.

*Caracteristici semnificative ale zonei, relatează cu evoluția localității*

Zona din care face parte terenul este **ZONA MI**, conform destinației stabilite prin documentațiile de urbanism aprobate, ZONA MIXTA SITUATA IN ZONA INDUSTRIALA -SERVICII/ACTIVITATI DE PRODUCTIE.

*Potential de dezvoltare*

Avand in vedere proximitatea in majoritate a functiunii de zona industrială terenul are potential de dezvoltare pentru functiuni complementare acesteia.

### ***b. Incadrarea în localitate***

- *Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii*

Terenul se afla in partea de nord a intravilanului localitatii.

**c. Elemente ale cadrului natural**

- *Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica: relieful, reteaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale:*

Din punct de vedere al geomorfologiei majore, localitatea Barabant, apartinatoare mun. Alba Iulia si imlicit amplasamentul cercetat se incadreaza in aria culoarului depresionar al Muresului ( in segmentul acestuia cunoscut sub numele de Culoarul Alba Iulia-Turda care local separa extremitatea central vestică a Podisului Secaselor.

*Amplasamentul obiectivului studiat prezinta o articulatie de suprafete cvasi plane si usor sub orizontala, cu un grad bun de stabilitate generala si locala din punctul de vedere al potentialului de degradare prin declansarea sau reactivarea de alunecari de teren sau aparitia altor fenomene geodinamice distructive.*

Conform STAS 6054/77, Municipiul Alba Iulia se încadrează la adâncimea de îngheț de 0,80 ... 0,90 cm.

*D ate geologice generale;*

Conform anexei studiului geotehnic.

*C Caracteristici din punct de vedere topografic stabilite în baza studiilor existente, a documentărilor, cu indicarea surselor de informare enunțate bibliografic.*

Din punct de vedere topografic, terenul prezintă o planeitate constantă, fără variații mari ale declivităților.

*Clima:*

Conform SR 10907/1-97, Municipiul Alba Iulia se încadrează în zona III climaterică „Zonarea Climatică a României”, temperaturi de calcul iarna de -18 °C.

Conform STAS 6472/2-83, Municipiul Alba Iulia se încadrează în zona III climaterică „Zonarea Climatică a României”, temperaturi de calcul pe timp de vară de +28 °C.

Conform STAS 10101/20-90, Municipiul Alba Iulia se încadrează în zona “A”, având altitudinea - 800 m, viteza - 22 m/sec și presiunea dinamică - 0,30 kN/m<sup>2</sup>, iar din punct de vedere al zonării potențialului vântului, în zona “E” cu 1500 de ore.

Conform STAS 10101/21-92, Municipiul Alba Iulia se încadrează în zona “A”, având greutatea de referință  $g_z = 0,9/1,2/1,5$  kN/m<sup>2</sup>.

Repartiția precipitațiilor medii anuale se încadrează între 500-700 mm.

**d. Circulația**

- *Aspecte critice privind desfasurarea in cadrul zonei, a circulatiei rutiere:*

Accesul pietonal si auto in incinta se realizeaza din str. Alexandru Ioan Cuza si Soseaua de Centura.

**e. Ocuparea terenurilor**

- *Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata*  
Terenul studiat are folosinta actuala de curti constructii, arabil.  
Funcțiunea dominantă din zona este mixta, zona industrială.

*Relationari intre functiuni*

Funcțiunile din zona sunt compatibile unele cu altele, nu exista disconfort creat de nici una dintre ele.

- *Gradul de ocupare a zonei cu fond construit*

Majoritatea parcelelor din zona studiata sunt mobilate cu constructii in stare buna.

- *Aspecte calitative ale fondului construit*

Fondul construit existent in zona este mixt, atat constructii ridicate inainte de anii 2000 cat si constructii mai recente

*Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine*

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

● *Principalele disfunctionalitati*

***Amplasarea terenului in zona cu restrictii LEA reduce considerabil terenul edificabil.***

***f. Echipare edilitara***

● *Stadiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii*

- reseaua de apa: exista pe str. Alexandru Ioan Cuza
- reseaua de canalizare: exista pe str. Alexandru Ioan Cuza
- retele de energie electrica exista pe str. Alexandru Ioan Cuza
- retele de telecomunicatii: exista in zona
- alimentare cu gaze naturale: exista pe str. str. Alexandru Ioan Cuza

*Principalele disfunctionalitati*

*nu sunt*

***g. Probleme de mediu***

● *Relatia cadrul natural - cadrul construit*

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

Starea actuala de calitate a mediului este afectata de o serie de emisii poluante datorate intensitatii traficului auto, si noxelor de la sistemele de incalzire cu combustibil solid, insa nu au fost semnalate depasiri ale normelor in vigoare privind calitatea factorilor de mediu, nici sesizari ale locuitorilor, incalzirea cu lemne fiind specifica zonei.

Managementul deseurilor este asigurat de catre o firma specializata.

● *Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie.*

Nu sunt prezente valori de patrimoniu pe terenul studiat nici in vecinatate.

***h. Optiuni ale populatiei***

● *Optiuni ale populatiei*

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

● *Puncte de vedere ale administratiei publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistica a zonei*

Se propune modificarea reglementarilor urbanistice, privind accesele la parcela.

***i. Punct de vedere al elaboratorului*** documentatiei privind solicitarile beneficiarului si felul cum urmeaza a fi solutionate acestea in cadrul PUZ:

Investitia fundamentata prin prevederile prezentului PUZ, va avea un impact cu consecinte benefice la nivelul unitatii teritoriale de referinta (UTR) si implicit la nivelul zonei prin:

- sistematizarea si urbanizarea terenului la un standard calitativ ridicat
- dezvoltarea infrastructurii zonei, in principal prin efortul financiar al investitorului
- completarea zonei rezidentiale cu o noua functiune complementara
- functiunea propusa este compatibila cu cele existente

**3. Propuneri de dezvoltare urbanistica**

### **a. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Documentatia respecta si completeaza caracterul zonei ( realizare accese la parcela in zona mixta).

Documentatiile topo si geotehnic 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.

### **b. Prevederi ale PUG**

*MI – Zona mixta situata in zona industriala – servicii,comert / activitati de productie*

**Zona se compune din terenurile ocupate de activități productive de bunuri (producție “concretă”** incluzand toate categoriile de activități industriale conform CAEN) și servicii (producție “abstractă” cuprinzand activități manageriale, comerciale și tehnice pentru industrie, cercetare, servicii pentru distribuție, expunere și comercializare, la care se adaugă diverse alte servicii pentru salariați și clienți, etc.).

Din această zonă fac parte atat unitățile existente care se mențin, se află in proces de restructurare presupunand conversie in profile industriale diferite sau in profile de servicii pentru industrie, distribuție și comercializare, cat și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și servicii. Aceste terenuri sunt situate pe latura de est a soselei de centura.

Prin documentatia de urbanism prezentata se doreste **ELABORARE PUZ REGLEMENTARI URBANISTICE DETALIAE IN ZONA MI si REALIZARE ACCESE CAROSABILE”**

### **c. Valorificarea cadrului natural**

Amplasamentul se incadreaza in zona de lunca/albie majora-terasa inferioara (de lunca) zona comuna raurilor Mures si ampoi si care actualmente, este protejata contra inundatiilor prin lucrari de regularizare si/sau indiguire executate anterior.

### **d. Modernizarea circulatiei**

#### **• Organizarea circulatiei rutiere si a transportului in comun**

Se foloseste trama existenta stradala, cu profilele caracteristice aprobate prin documentatiile de urbanism.

Accesul autovehiculelor in incinta se va realiza din str. Alexandru Ioan Cuza si Soseaua de Centura.

Parcarea privata se va amenaja in incinta pentru toate autoturisme necesare deservirii viitoarei investirii .Imbracamintea va fi din dale inerbate.

Sistemul rutier propus este format din dale prefabricate fie din piatra, fie din beton.

#### **• Organizarea circulatiei pietonale**

Pe str. Alexandru Ioan Cuza sunt prevazute doua trotuare de 1,0m latime pe ambele parti

In incintă circulatia pietonala se realizeaza pe aceleasi alei ca si cea auto.

**e. Zonificarea functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici**

- *Principalele functiuni propuse ale zonei, grupate pe unitati si subunitati teritoriale,*

- *Delimitarea zonelor :*

Se propune urmatoarea zona functionala:

*In situatia analizata se propune stabilirea zonei edificabile in vederea construirii in viitor a unor cladiri care sa respecte zona mixta situata in zona industriala si realizarea acceselor carosabile si pietonale pe amplasamentul studiat.*

- *Bilant teritorial de zona*

*Anexat*

- *Principalii indici urbanistici ai PUZ*

Suprafata studiata:	8689mp
Intravilan existent studiat:	8689mp
Intravilan existent propus:	8689mp
Suprafata proprietate privata	8689mp
Regimul maxim de inaltime va fi <b>P+2</b>	
Procentul de ocupare a terenului va fi 40%.	
Coeficientul maxim de utilizare a terenului va fi <b>1.20.</b>	

**f. Dezvoltarea echiparii edilitare**

- *Alimentarea cu apa potabila - Retele de canalizare :cand va fi cazul se va face astfel :  
Alimentarea cu apa se va face prin bransare din reseaua existenta pe str. Alexandru Ioan*

Cuza

Canalizarea se va face prin racordarea la canalizare existenta pe str. Alexandru Ioan

Cuza

Apele pluviale se vor deversa in zona verde.

- *Alimentare cu energie electrica*

Exista retea de curent pe str. Alexandru Ioan Cuza

*Telecomunicatii*

Exista retea de *telecomunicatii* pe str. Alexandru Ioan Cuza

*Asigurarea necesarului de energie termica*

Energia termica pentru incalzirea spatiilor si prepararea apei calde va fi produsa local, in centrala proprie alimentata cu combustibil gazos si din surse regenerabile

- *Alimentare cu gaze naturale*

Exista retea de gaze naturale pe str. Alexandru Ioan Cuza

- *Gospodarie comunala*

Colectarea si evacuarea deseurilor se va face prin serviciile de utilitate publica ale localitatii cu respectarea normelor de protectie sanitara.

**g. Protectia mediului**

- *Diminuarea surselor de poluare*

Nu s-au identificat surse de poluare existente, cu exceptia circulatiei auto si a noxelor care rezulta din arderea combustibilului solid si afumarea produselor din carne . La nivel local se are in vedere cresterea in general a procentului ocupat de suprafetele verzi si a numarului de arbori.

- *Epurarea si preepurarea apelor uzate*

Apele uzate menajere vor fi preluate in reseaua de canalizare a localitatii.



- *Organizarea sistemelor de spatii verzi*

Terenul studiat se va amenaja cu spatii verzi pe aproximativ 30% din suprafata acestuia.

- h. Obiective de utilitate publica**

- *Obiective de utilitate publica, denumirea lucrarii, categorii de interes, suprafata sau lungimea lucrarii: Nu sunt.*

- *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 SA JURIDICE

b) DOMENIUL PUBLIC AL STATULUI SAU AL UAT ALBA IULIA

#### **4. Concluzii, masuri in continuare**

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

Investitia propune **realizarea acceselor carosabile si pietonale pe amplasamentul studiat si stabilirea zonei edificabile in vederea construirii in viitor a unor cladiri care sa respecte zona mixta situata in zona industrială.**

Propunerea privind realizarea acesteia respecta prevederile Regulamentului General de Urbanism.

Se va realiza o amenajare a terenului d.p.d.v. urbanistic, tinand cont de conditiile cadrului natural existent.

- *Categorii principale de interventii*

Stabilirea pentru terenul studiat a unor reglementari compatibile in *MI*

- *Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, restrictii*

Investitia fundamentata prin prevederile prezentului PUZ, va avea un impact cu consecinte benefice la nivelul unitatii teritoriale de referinta (UTR) si implicit la nivelul zonei prin:

-se doreste valorificarea terenului din zona in vederea realizarii in viitor a unor

constructii cu functii care sa creasca numarul de locuri de munca pentru municipiu.

-sistemizarea si urbanizarea zonei la un standard calitativ ridicat

-asigurarea unor functiuni complementare pentru zona mixta situata in zona

industrială

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.

- *Lucrari necesare de elaborat in perioada urmatoare*

-reglementarea realizarii *acceselor carosabile si pietonale din strada Alexandru Ioan*

*Cuza cat si din Soseaua de centura*

- *Etape viitoare, actori implicati, atragerea de fonduri, etape de realizare, programe de investitii*

Toate categoriile de costuri privind retele tehnico-edilitare, parcaje care se vor amenaja in incinta, sunt suportate de investitorul privat.

#### **5. Anexe**

Se prezinta in anexa urmatoarele:

- Studiu geotehnic
- Bilant Teritorial

Întocmit,

**arh. Stelian FLESCHIN**



S.C. BIROU DE PROIECTARE FLESCHIN S.R.L.  
B-dul Revoluției 24C, Alba Iulia, Jud. Alba  
tel/fax:0258-833.506; mobil:0721.206.973  
birou@bpfleschin.ro, www.bpfleschin.ro

---