



## PLAN URBANISTIC ZONAL (Memoriu Tehnic)

PROIECT: **ELABORARE PUZ ÎN VEDEREA  
CONSTRUIRII UNEI HALE DE PRODUCȚIE ȘI  
REALIZARE ACCESE**

ADRESA: JUD. ALBA, LOCALITATEA ALBA IULIA, STRADA GĂRII, NR.  
17B

BENEFICIAR: **DAN ROȘU pentru SC YAK CONFEX SRL**  
Str. Gemina, nr. 2A, localitatea Alba Iulia, județul Alba

NUMAR PROIECT 1559 / 2022

PROIECTANT BIROUL DE PROIECTARE STRAJAN S.R.L.

### COLECTIV DE ELABORARE :

Arhitectura:	arh. Ioan STRAJAN arh. Vlad STRAJAN
Urbanism:	urb. Bianca IVASCU
Project Manager:	ing. Silviu STRAJAN S.C. STUDIO FX S.R.L.



## BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

### PIESE SCRISE

1. FOAIE DE CAPAT SI SEMNATURI
2. BORDEROU DE PIESE SCRISE
3. MEMORIU DE PREZENTARE

### PIESE DESENATE

1. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN TERITORIU	SC ---	U01
2. PLANUL SITUAȚIEI EXISTENTE	SC. 1: 350	U02
3. REGLEMENTĂRI URBANISTICE	SC. 1: 350	U03
4. PLAN DE SITUAȚIE PROPUȘ	SC. 1: 350	U04
5. REGIM JURIDIC EXISTENT/PROPUȘ	SC. 1: 350	U05
6. PLAN COORDONATOR REȚELE	SC. 1: 350	U06
7. SITUAȚIA CLĂDIRII VECINE	SC. 1: 200	U07

Sef proiect:

Arh. Ioan Strajan

Elaborat :

Urb. Bianca IVASCU

## MEMORIU DE PREZENTARE

*Observatie: Prezentul memoriu de prezentare a fost întocmit conform Conținutului Cadru al PUZ aferent Ordin GM 010-2000 - „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al planului urbanistic zonal”.*

### CAP. 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

1.1. DENUMIREA OBIECTIVULUI:	<b>ELABORARE PUZ ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI HALE DE PRODUCȚIE ȘI REALIZARE ACCESE</b>
1.2. 1.2. BENEFICIAR	DAN ROȘU pentru SC YAK CONFEX SRL
1.3. PROIECTANT	BIROUL DE PROIECTARE STRAJAN S.R.L. ALBA IULIA
1.4. AMPLASAMENT :	JUD. ALBA, LOCALITATEA ALBA IULIA, STRADA GĂRII, NR. 17B
1.5. DATA ELABORARII:	Octombrie 2022
1.6. FAZA:	PUZ

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

Pe amplasamentul dat se propune:

- Realizare împrejmuire proprietate;
- Stabilirea cadrului urbanistic în care se vor integra noile propuneri, cum ar fi suprafața de edificabil, alinierea la stradă, retragerile obligatorii față de limite - conform RLU PUG aferent;
- Unificarea celor două parcele studiate;
- Construirea unei hale de producție care va respecta în totalitate caracterul zonei;
- Realizarea unor spații destinate parcajelor, care vor include un număr total de 8 locuri de parcare, dintre care 6 locuri sunt pentru autoturisme auto (personalul angajat);
- Amenajarea spațiilor verzi private din incintă, prin tratarea specială din punctul de vedere al vegetației a acestora;

## CAP.2. INCADRAREA IN ZONA

### 2.1. Concluzii din documentațiile elaborate concomitent cu P.U.Z.

#### 2.1.1. Amplasamentul obiectivului în cadrul localității, cu prezentarea caracteristicilor zonei/subzonei în care acesta este inclus :

Arealul studiat se află, din punct de vedere cardinal, în partea de Nord – Est a localității, situat în perimetrul intravilan al Municipiului Alba Iulia, în apropiere de limita administrativă a orașului, tangent la o singură cale de circulație (Str. Gării – stradă de legătură, de categoria a II-a). Această stradă are legătură directă cu un drum național de importanță ridicată atât la nivel local cât și național (DN1 15), fapt ce îi crește gradul de accesibilitate.

Din punct de vedere funcțional, se observă o tendință de dezvoltare continuă a zonei, susținută de noi intervenții, ce au crescut valoarea acestora în timp, aducând-o în atenția investitorilor. Din această perspectivă se remarcă mixitatea funcțională a țesutului urban (incoerent și dezorganizat, care nu prezintă nicio tendință tipică de dezvoltare), unde sunt prezente funcțiunea de locuire individuală, lângă locuirea colectivă (deja existente), alăturate celor de industrie și depozitare.

Perimetrul studiat are formă poligonală, în suprafața totală de 3144 mp și este situat, la scară largă, atât în apropierea unei căi ferate, cât și a unui drum național (DN1 15), fiind așadar ușor accesibil. Zona reglementată este traversată de două rețele majore de transport a energiei electrice (LEA 20 kV și LEA 110 kV), care generează zone cu interdicție de construire ample: pentru LEA 20kV – 12 m din ax și pentru LEA 110kV – 18.5 m din ax, de care se va ține cont în totalitate în vederea stabilirii limitelor edificabilului.

Acest perimetru reglementat este mărginit:

- pe latura de Nord de proprietăți private ale persoanelor juridice (Vantage Logistics SRL);
- pe latura de Est și Vest de proprietăți private ale persoanelor fizice (Cotîrlea Adrian, Cotîrlea Maria – Est; Stoica Petru Nicolae și Stoica Marcela Liliana – Vest);
- pe latura de Sud, de proprietăți ale persoanelor fizice (Adam Dan Constantin, Adam Luminița) și o circulație auto (str. Gării) cu un profil stradal de 11,2 m, dintre care, profilul carosabil este de 7 m (pe dublu sens) și circulații pietonale de 1,8 m de fiecare parte a circulației auto.

Distanțe dintre limita de proprietate actuală/ prezentă față de **clădirile** vecine :

NORD-EST	-	19,33 m între limita de proprietate de pe partea de Nord și clădirea cea mai apropiată de aceasta;
VEST	-	64,6 m între limita de proprietate cea mai apropiată clădire prezentă pe parcela vecină vestică;
SUD	-	33,31 m între limita de proprietate cea mai apropiată clădire prezentă pe parcela vecină sudică;
VEST	-	clădirea vecină de pe partea de vest este tangentă, ba chiar încalcă limita de proprietate a terenului prezentă.

Distantele dintre zona edificabila propusa fata de limitele de proprietate ale vecinatatilor

NORD VEST – 6.00 m

SUD VEST – 43.03 m

SUD EST – 6.00 m

NORD EST – 6.00 m

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

Zona este reglementata urbanistic prin « P.U.G. Mun. Alba Iulia 2012 » aprobat cu HCL 158/2014 « ca UTR : MI – Zona mixta situata in zona industrială

Avand urmatorii indicatori urbanistici:

- MI : Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de 40% ;
- MI : Coeficientul maxim de utilizare a terenului va fi de 1,6.

### 2.1.3. Prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate/aprobate anterior

Conform PUZ si RLU aferent « P.U.G. Mun. Alba Iulia 2012 » aprobat cu HCL 158/2014 « amplasamentul se afla in UTR : UTR : MI – Zona mixta situata in zona industrială

### 2.2. Concluzii din documentațiile elaborate concomitent cu P.U.Z.

In zona nu au fost realizate documentatii care sa includa suprafata de teren ce face obiectul studiului.

## CAP. 3. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

### Situatia existentă:

#### 1. REGIMUL JURIDIC:

- Amplasamentul se află în intravilanul localității Alba Iulia
- Natura proprietății: proprietate privată a persoanelor juridice: SC YAK CONFEX SRL
- Imobilul nu este inclus în listele monumentelor istorice sau în zona de protecție a acestora
- În vecinătate există un amplasament tip SEVESO. Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea Ordinului 3710/1212/99 din 2017 și a Legii 59/2016.
- Funcțiunea solicitată se va corela cu funcțiunile admise în legislația menționată.

#### 2. REGIMUL ECONOMIC:

- Folosința actuală: altele = 2235+909 mp = 3144 mp;
- Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism: conform PUG aprobat, UTR = MI – zonă mixtă situată în zona industrială – servicii/activități de producție M – ZONA MIXTĂ

#### 3. REGIMUL TEHNIC:

### ARTICOLUL 1: UTILIZARI ADMISE

- activități productive, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, parcaje la sol atât pentru angajați cât și pentru vizitatori, accese și platforme/rampe pentru mijloace auto – încărcat/descărcat și manevre (inclusiv containere/porti de andocare); care sunt compatibile ca vecinătate;
- servicii pentru zona industrială;
- birouri profesionale, tehnice și manageriale;
- parcaje la sol și multietajate;
- stații de întreținere și reparații auto;
- stații de benzină;
- comerț, alimentație publică și servicii personale;
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.

#### **ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

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

#### **ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE**

- localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic ridicat;
- amplasarea pe DN și DJ a activităților care prin natura lor au un aspect dezagrabil (depozite de deseuri metalice, depozite de combustibili solizi, etc.); astfel de unități vor fi retrase de la circulațiile principale de acces în oraș și de la linia de cale ferată principală și vor fi mascate prin perdele de vegetație înaltă și medie;
- se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA.
- se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.

#### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

- pentru activități productive mici parcelele vor avea o suprafață de minim 1.000 mp și un front minim la strada de 20,00 metri.

#### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- regimul de construire poate fi izolat sau cuplat
- prin P.U.D. se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrare și interioare, ele vor fi însă obligatoriu mai mari de :
- 10,00 metri pe străzile de categoria I-a și a II-a;
- 6,00 metri pe străzile de categoria a III-a.

---

**ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);
- în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00 m
- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 6.00m
- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât A, MI, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;
- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.00 m față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe) a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 m de la nivelul solului.

**ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri;
- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

**ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație având o lățime de minim 4.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- accesesele în parcele, din străzile de categoria a II-a se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație;
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele;
- pentru emiterea autorizației de construire, se vor prezenta acte care să ateste rezolvarea juridică a accesului la parcelă conform documentației de urbanism aprobate;
- pentru terenul aferent dezvoltării străzii se va crea parcela distinctă, se va schimba categoria de folosință în „drum”. Parcela se va dona municipiului Alba Iulia sau se va institui în favoarea municipiului Alba Iulia servitute de utilitate publică. Indicii urbanistici (POT,CUT) se calculează pe parcela rămasă după dezmembrare.

**ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

cu următoarele condiționări:

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minim 1,20 m.

**ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.
- înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea de 12,0 metri;

**ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din Cetate și de pe înălțimile înconjurătoare.

**ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice, a celor care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele subterane de apă.

**ARTICOLUL 13****SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel utilizată și amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontal incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor, în special a celor care sunt totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință;
- fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public.

**ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI**

- împrejuririle spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 2.00 metri din care un soclu de 0.60 m. și vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2.50 metri distanță, cu un al doilea gard transparent de 2.50 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;
- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

**3.1 Accesibilitatea la căile de comunicație :**

Parcela aferentă zonei de studiu, are deschidere directă la o singură stradă de legătură (cu două benzi pe sens) – Strada Gării, de categoria a II-a, dispunând așadar de accesibilitate pe o singură latură (cea



de Sud) ; această deschidere măsurând 6 m. În momentul de față, accesul pe parcelă se face de pe același drum și se va menține întocmai.

### 3.2 Suprafața ocupată, limite și vecinătăți :

Suprafața totală a proprietății aferentă terenului studiat este de 3144 mp conform datelor topografice existente și a C.F.-urilor existente. Acesta este liber de construcții,

Acesta are ca vecinatati :

- pe latura de Nord de proprietăți private ale persoanelor juridice (Vantage Logistics SRL);
- pe latura de Est și Vest de proprietăți private ale persoanelor fizice (Cotîrlea Adrian, Cotîrlea Maria – Est; Stoica Petru Nicolae și Stoica Marcela Liliana – Vest);
- pe latura de Sud, de proprietăți ale persoanelor fizice (Adam Dan Constantin, Adam Luminița) și o circulație auto (str. Gării) cu un profil stradal de 11,2 m, dintre care, profilul carosabil este de 7 m (pe dublu sens) și circulații pietonale de 1,8 m de fiecare parte a circulației auto.

### 3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere :

Terenul studiat are suprafața măsurată de 3144 mp conform CF-urilor existente; în cadrul căruia, pe suprafața aferentă teritoriului studiat, nu se află nicio clădire.

DOCUMENTE DE PROPRIETATE	
Extras CF	89469
S din Extras CF :	2235 mp
Extras CF	91837
S din Extras CF :	909 mp

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

În prezent, spațiul ce face obiectul studiului este format din două parcele, cu funcțiune mixtă, unde se admit utilizări precum insituții, servicii publice, parcaje publice, amenajări pietonale etc.

În cadrul sistemului urban al Municipiului Alba Iulia, zona este situată în cadrul unui țesut, care, din punct de vedere funcțional, este caracterizat de mixitate (incoerent și dezorganizat, care nu prezintă nicio tendință tipică de dezvoltare), unde sunt prezente funcțiunea de locuire individuală, lângă locuirea colectivă (deja existente), alăturate celor de industrie și depozitare.

Conformarea parcelelor este, în mare parte specifică – ardelenescă, cu o deschidere mică la strada principală, dar alungite (cu adâncime mare); și unde gradul de ocupare al parcelei nu este mare. Însă se regăsesc și foarte multe parcele configurate după o tipologie modernă, specifică inserțiilor urbane (fapt ce susține ideea de mixitate din toate punctele de vedere). Deoarece țesutul este foarte destructurat, nu se remarcă niciun stil specific al clădirilor din punct de vedere arhitectural, neexistând un front stradal bine definit, deși clădirile respectă aliniamentul stradal. Volumetriile, conformarea fațadelor, culorile și

materialele de construcție nu sunt nici acestea unitare, nefiind exprimate în aceeași manieră, așadar imaginea urbană având de suferit. Zona studiată se află într-o stare încă incipientă de dezvoltare, dar tendința predominantă susține acest tip de intervenții.

Arealul studiat se află, din punct de vedere cardinal, în partea de Nord – Est a localității, situat în perimetrul intravilan al Municipiului Alba Iulia, în apropiere de limita administrativă a orașului, tangent la o singură cale de circulație (Str. Gării – stradă de legătură, de categoria a II-a). Această stradă are legătură directă cu un drum național de importanță ridicată atât la nivel local cât și național (DN1 15), fapt ce îi crește gradul de accesibilitate.

În ce privește relieful – terenul are aproximativ aceeași cotă pe cea mai mare parte a terenului (teren plat), excepție făcând partea din spate, unde există o diferență mică de teren de 2 m pe verticală.

### 3.5. Destinația admisă a clădirilor propuse în zonă:

Sunt permise construcții care prin natura lor nu prejudiciază atât mediul, cât nici vecinătățile acestora, dar care însă prezintă strict funcțiuni de locuire individuală.

**PROPUS:** Se dorește stabilirea cadrului urbanistic în care se va integra noua propunere : stabilirea reglementărilor urbanistice specifice noilor inserții, retragerile obligatorii față de limite conform PUG aferent; și organizarea planimetrică a viitoarei propuneri, prin crearea de trasee auto și pietonale, dar și prin realizarea unui spațiu destinat parcajelor care va include un număr total de 8 locuri de parcare, dintre care 6 locuri sunt pentru autoturisme auto (personalul angajat), iar 2 locuri de parcare sunt pentru autocamioane ( 7,5 tone )

### 3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate:

Suprafața în CF a perimetrului reglementat este de :  $(S_{CF\ 89469} + S_{CF\ 91837} = 2235 + 909) = 3144\ mp$

Din punct de vedere topografic, zona reglementată este compusă din două parcele având CF 89469, CF 91837, fiind proprietatea privată ale entității juridice SC YAK CONFEX SRL.

În momentul actual, în apropierea zonei de acces, clădirea vecină de pe partea de est, autorizată cu nr. 472 din 01.07.2009, este realizată parțial pe proprietatea terenului reglementat, din considerente necunoscute.

După clarificarea situației juridice, se vor lua măsuri astfel încât construcția în cauză să nu mai afecteze proprietatea SC YAK CONFEX SRL.

### 3.7. Concluziile studiului geotehnic:

A se consulta studiul geotehnic atașat prezentei documentații.

### 3.8. Accidente de teren:

Nu este cazul, căci nu există riscuri naturale sau antropice în cadrul parcelelor studiate.

### 3.9. Adâncimea apei subterane:

Nu este cazul.

### 3.10. Parametrii seismici caracteristici zonei:

Conform Normativ P100 – 1/2013, coeficient  $a_g=0.10g$  ,  $T_c = 0,7$  sec

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

Zona este situată în cadrul intravilanului Municipiului Alba Iulia, în partea de N-E a acestuia, caracterizată de un fond construit nedensificat și destructurat, dar această direcție este actualmente în curs de dezvoltare, zona cu funcțiuni mixte începând să prindă contur. Calitatea construcțiilor este destul de deteriorată, cu inserții de utilizări mixte, unde majoritatea clădirilor existente se remarcă printr-un regim de construire de tip izolat și în ce privește regimul de înălțime al acestora, respectă reglementările regulamentului PUG Alba Iulia în vigoare – de clădiri cu înălțimi de maxim 12 m și regim de înălțime de P+2 niveluri.

### 3.12. Echiparea edilitară existentă:

Din punct de vedere al racordării la rețelele edilitare – terenul reglementat este actualmente bransat la următoarele rețelele edilitare: apă, energie electrică și canalizare; iar propunerea va respecta întocmai aceste bransări existente. Ceea ce vom propune în plus, va fi racordarea la gaz, care ținând cont de contextul existent, propunem găsirea de mijloace alternative de încălzire (pompe aer-apă etc).

## CAP. 4. REGLEMENTARI URBANISTICE

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

Se propune:

- Realizare împrejurire proprietate;
- Stabilirea cadrului urbanistic în care se vor integra noile propuneri, cum ar fi suprafața de edificabil, stabilirea premiselor de accesibilitate la parcela, alinierea la stradă, retragerile obligatorii față de limite - conform RLU PUG aferent; reglementări prin care parcela din rândul II devine construibilă;
- Unificarea celor două parcele studiate cu CF ;
- Construirea unei hale de producție care va respecta în totalitate caracterul zonei;
- Realizarea unor spații destinate parcajelor, care vor include un număr total de 8 locuri de parcare, dintre care 6 locuri sunt pentru autoturisme auto (personalul angajat)
- Amenajarea spațiilor verzi private din incintă, prin tratarea specială din punctul de vedere al vegetației a acestora;
- Regimul de înălțime maxim al halei de producție va fi de P+2 cu H max. clădire = 12 m.

La realizarea construcției propuse se vor respecta legislația în vigoare și normele impuse prin PUG Alba Iulia aprobat 2012.

## 4.2 Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor:

Etapa prezentă stabilește cadrul urbanistic în urma căruia parcela din rândul II va deveni construibilă, dar și sub ce parametri urbanistici se vor realiza atât operațiuni de alipire; cât și poziționarea construcției halei industriale și a parcajelor aferente; dar și restul indicilor care vor susține viitoarele dezvoltări.

Se propune o suprafață de edificabil generată atât de retragerile laterale (care pe partea de Nord Vest au fost de 6.00 m – respectând Codul Civil și implicit și distanța minimă pentru fereastra de vedere, situație în care se pot accepta retrageri de 2 m între fondul îngrădit și fereastra pentru vedere; și pe partea de Est și posterioară au fost de 6 m), cât și de interdicțiile de construire rezultate din respectarea culoarelor de protecție ale liniilor electrice aeriene care traversează zona. În cadrul acestei zone edificabile, s-a propus construirea unei hale de producție, care va avea înălțimea maximă de 12 m și un regim maxim de înălțime de Parter + 2 etaje. Această hală va avea un acces pietonal pentru angajați, către zona de birouri; două guri de andocare pentru încărcarea și descărcarea materialelor necesare în sistemul de producție și un acces pe partea dreaptă a acesteia pentru mașini de un gabarit mai mic. Pe latura de vest a acesteia, se va propune o platformă funcțională betonată pentru depozitarea profilelor de fier (tangentă la limita de vest și la una din fațadele clădirii); iar pe latura de est se va propune platforma de depozitare a agregatelor frigorifere (funcțiuni strict tehnice).

Pentru o bună coerență arhitecturală și urbanistică a viitorului fond construit, dar și pentru a asigura o bună accesibilitate și fluentă a fluxurilor atât pietonale cât și auto în zona aflată în plin proces de dezvoltare, s-a ținut cont de toate aceste reglementări urbanistice pentru proiectarea parcelei

Spațiile din interiorul incintei rămase libere de construcții sau neocupate de parcări, se vor transforma în spații verzi, rămânând însă la latitudinea beneficiarilor în ce măsură și cu exactitate către ce specii se va opta. Acest gest se va respecta întocmai, pentru a asigura continuitatea și conservarea spațiului verde din zona studiată.

Clădirea propusă va avea un singur nivel, cel de Parter;

Din punct de vedere estetic, clădirea se va realiza ținând cont de reglementările impuse prin PUG și RLU aferent (art. 11 – aspectul exterior al clădirilor).

## 4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată :

- S totala teren conform CF 89469, CF 91837 = 3144 mp
- S Edificabil hală industrială: 769 mp
- Nr. parcări publice și private: de 6 locuri de parcare, dintre care 6 locuri sunt pentru autoturisme auto (personalul angajați)

POT propus = 40 %

CUT propus = 1,6

## 4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi:

Clădirea propusă va respecta prevederile din reglementările PUG și RLU privind funcțiunea, amplasamentul în parcelă, relațiile cu existentul, aspect exterior, indicii maximali de ocupare și utilizare teren; va respecta proporțiile și regulile compoziționale urbane prezente în arealul în care se încadrează.

Soluțiile propuse – atât cea de volumetrie, cât și cea de amenajare peisagistică a spațiilor verzi, vor armoniza și vor ameliora atât calitatea locuirii în cadrul zonei, cât și calitatea fondului construit și a mesei de vegetație.

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

Cladirea propusa avand regim de înălțime P+2, se încadrează armonios în contextul architectural și urbanistic existent; iar aceasta va respecta și va ține seamă de toate regulile stabilite prin RLU aferent.

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

În momentul actual, în apropierea zonei de acces, clădirea vecină de pe partea de est, autorizată cu nr. 472 din 01.07.2009, este realizată parțial pe proprietatea terenului reglementat, din considerente necunoscute.

După clarificarea situației juridice, se vor lua măsuri astfel încât construcția în cauză să nu mai afecteze proprietatea SC YAK CONFEX SRL. Cele două variante de rezolvare a situației vor fi următoarele: fie se va opta pentru demolarea acestei bucăți de pe parcela studiată, fie dezmembrarea parcelei aflată în proprietatea SC YAK CONFEX SRL și mai apoi cedarea acestei bucăți către vecinul în cauză. Acestea vor face obiectul unui PUZ avizat și aprobat în condițiile legii, după rezolvarea litigiului.

În afară de această bucată de construcție amplasată invaziv pe terenul studiat, pe cele două parcele reglementate, nu se află actualmente nicio clădire

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

Atât accesele pietonale cât și cele auto se vor face prin racordarea la drumurile existente, ținând seamă de proprietățile vecine existente și intabulate actual.

Accesul în parcela de rândul doi se va realiza direct din strada adiacentă zonei studiate (Strada Gării):

- Acces unic principal – existent și menținut - pentru personalul angajat, dar și pentru transportatorii bunurilor rezultate în urma procesului de producție – deschidere de min. 4,2 m, poziționat pe partea de sud a parcelei și care face legătura directă cu zonele atât de parcare, cât și cea de edificabil (al parcelei din rândul doi). Fiind asigurat astfel și accesul autospecialelor;

În ce privește modul de organizare al spațiului reglementat (planimetria zonei), se vor asigura spații de parcare pentru autoturisme, care vor fi folosite de personalul angajat; o platformă de depozitare deșeuri, spații pietonale pentru tranzitul pietonilor și căi de circulații auto interioare, în dimensiuni variabile (cu deschidere de minim 3,5 m – și până la 6 m); și nu în ultimul rând se vor propune spații verzi ample, menite să ridice calitatea spațiilor. Nu este permis accesul cu autotrenuri decat in situatii absolut exceptionale ( livrare utiale sau echipamente specific si care au nevoie in mod obligatoriu de platforma autotren ;

#### 4.8. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural

Cadrul natural va fi valorificat prin amenajarea spațiilor verzi din interiorul incintei care vor rămâne libere de construcții și vor suporta o tratare peisagistică specială, dar rămâne la latitudinea proprietarilor în ce măsură vor amenaja și ce specii vor folosi. Această intervenție va avea rolul de a

îmbunătăți calitatea vieții în cadrul larg al contextului studiat și de a asigura o continuitate oazei verzi deja existente în zonă.

#### 4.9. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta

Nu este cazul.

#### 4.10. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuării poluării (după caz)

Se vor asigura spații verzi în concordanță cu funcțiunea și modul de ocupare al terenurilor, în suprafață minimă de 680,3 mp;

Problemele legate de poluarea atmosferică în Municipiul Alba Iulia nu afectează teritoriul studiat prin prezentul PUZ.

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

Suprafața de spații verzi va contribui în mod cert la creșterea calității vieții publice zonale, reprezentând o calitate din punct de vedere estetic; și va contribui în mod direct la ameliorarea calității aerului și diminuarea poluării atmosferice din zonă.

#### 4.11. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului

Nu este cazul.

#### 4.12. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Este de menționat faptul că după terminarea lucrărilor de șantier, terenul liber se va aduce la calitatea inițială de sol fertil prin transportarea deșeurilor de șantier la o zonă de depozitare autorizată și se va împrăști stratul de sol fertil decapat și păstrat în timpul execuției.

Deșeurile se vor colecta și se vor gestiona conform normelor sanitare pentru protecția mediului, pentru care s-au propus platforme specifice și care au fost împrejmuite pentru o mai bună protecție sanitară.

Spațiile verzi dispuse în interiorul parcelei studiate, vor crea o relație de comunicare și complementaritate cu zonele verzi din exteriorul zonei reglementate. Acestea vor fi amenajate în mare parte cu gazon tip rulou și arbuști.

Se vor evita plantarea de arbori înalți deoarece zonele de protecție instituite de liniile electrice aeriene nu permit acest lucru.

#### 4.13. Profiluri transversale caracteristice

Atât accesele pietonale cât și cele auto se vor face prin racordarea la drumurile existente, ținând seama de proprietățile vecine existente și intabulate actual.

Se propun și se asigură deschideri de drumuri cu un profil transversal de minim 3.50 m în zona construibila a parcelei, (pentru circulațiile interne, cu un singur sens).

#### 4.14. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Nu sunt necesare lucrări semnificative pentru nivelarea terenului.

Se pastrează suprafața de teren cât mai aproape de calitatea naturală, urmând ca pentru respectarea normelor și prevederilor în vigoare să fie realizate toate lucrările de sistematizare verticală cu aplicabilitate locală.



Pământul rezultat din săpături va fi împrăștiat pe restul suprafeței de teren, astfel încât cota de călcare să crească cu 3 – 5 cm. Iar dacă va exista pământ surplus ce nu va putea fi nici împrăștiat, va fi evacuat și depozitat în locuri special amenajate.

Lucrările de sistematizare verticală aferente construcției viitoare, vor fi de asemenea subordonate declivității naturale a terenului; clădirea va fi compatibilă cu relieful zonei.

#### 4.15. Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenurilor)

- Înălțimea maximă a construcției: P+2 este de 12 m raportat la cota terenului sistematizat;
- Aspect exterior - volumetria, proporțiile și tratarea fațadelor vor urmări îmbunătățirea confortului vizual, prin folosirea unor finisaje de calitate superioară și care se încadrează în prevederile PUG și RLU aferente.
- POT propus = 40 %

#### 4.16. Coeficientul de utilizare a terenurilor

CUT propus = 1,6

#### 4.17. Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri)

Din punct de vedere al racordării la rețelele edilitare – terenul reglementat este actualmente bransat la următoarele rețelele edilitare: apă, energie electrică și canalizare; iar propunerea va respecta întocmai aceste bransări existente. Ceea ce vom propune în plus, va fi racordarea la gaz, care ținând cont de contextul existent, propunem găsirea de mijloace alternative de încălzire (pompe aer-apă etc).

Colectarea deșeurilor menajere se face în containere sau pubele, amplasate în cadrul unei platforme de colectare deșeurii, prin contract cu o regie de specialitate. Această platformă este amplasată în cadrul parcelei și este împrejmuită.

#### 4.18. Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat (existent și propus)

-- Bilanț Teritorial PUZ CONSTRUIRE HALĂ DE PRODUCȚIE --					
UTR MI					
EXISTENT			PROPUS		
DENUMIRE	Suprafata (mp)	%	DENUMIRE	Suprafata (mp)	%
SUPRAFATA ZONEI STUDIATE	3,144	100	SUPRAFATA ZONEI STUDIATE	3,144	100
Suprafata amprentei la sol a construcțiilor	0	0	Suprafata maximă edificabilă	630.20	20.04
Suprafată carosabilă	0	0	Suprafată carosabilă	1,371.1	43.61
Alei pietonale	0	0	Alei pietonale	200.3	6.37
Parcaje	0	0	Parcaje	237.1	7.54
Zona spații verzi neamenajate	3,144	100	Zona spații verzi amenajate	680.3	21.64
Platforme depozitare deșeurii	0	0	Platforme depozitare deșeurii	25	0.80
	POT Admis	40%		POT propus	40%
	POT Existent	0%		CUT propus	1.6
	CUT Admis	1.6			
	CUT Existent	0			

## Cap. 5. CONCLUZII

- prezentul PUZ releva compatibilitatea funcțiunii propuse cu zona și cadrul existent și faptul că amplasarea acestui obiectiv nu creează servituti pentru dezvoltarea urbanistică viitoare
- Respecta indicatorii urbanistici ai zonei



- 
- POT = 40 %
  - CUT = 1,6
  - Regim de înălțime maxim construcție : P+2

**REGIMUL DE CONSTRUIRE** - condițiile de construire și amplasare se vor stabili conform planului urbanistic de detaliu, a cerințelor din certificatul de urbanism, cu respectarea condițiilor din avize.

**AUTORIZAREA** executării construcției se va face cu avizul organelor administrației locale.

*Observatie: Prezentul memoriu de prezentare a fost întocmit conform Conținutului Cadru al PUZ aferent Ordin GM 010-2000 - „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al planului urbanistic de zonal”.*

Șef proiect:  
Arh. Ioan Strajan  
Întocmit  
Arh. Vlad STRAJAN





**NUMAR PROIECT**                      **1559 / 2022**

**DENUMIRE PROIECT:**                      **ELABORARE PUZ ÎN VEDEREA CONSTRUIRII  
UNEI HALE DE PRODUCȚIE ȘI REALIZARE  
ACCESE**

**ADRESA:**                                      JUD. ALBA, LOCALITATEA ALBA IULIA, STRADA GĂRII, NR.  
17B

**BENEFICIAR:**                                      **DAN ROȘU pentru SC YAK CONFEX SRL**  
Str. Gemina, nr. 2A, localitatea Alba Iulia, județul Alba

**FAZA:**    REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

**PROIECTANT:**                                      BIROUL DE PROIECTARE STRAJAN S.R.L.

---



A. FOAIE DE CAPAT

B. BORDEROU DE PIESE SCRISE

C. REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

I. Dispoziții generale

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

III. Zonificarea functionala

IV. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale

Sef proiect:

Arh. Ioan Strajan

Elaborat :

Urb. Bianca IVASCU

## C. REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

---

### I. DISPOZIȚII GENERALE

#### *1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z*

1.1. Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal - **ELABORARE PUZ ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI HALE DE PRODUCȚIE ȘI REALIZARE ACESE** însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor P.U.Z. referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor în teritoriul studiat.

1.2. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, indiferent de proprietarul sau beneficiarul acestora.

1.3. Prevederile P.U.Z. și cele ale Regulamentului Local de Urbanism detaliază propunerile P.U.G. existent respectiv P.U.G. actualizat în curs de actualizare și ale Regulamentului aferent

#### **2. Baza legală a Regulamentului local de urbanism**

2.1. Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. este întocmit cu respectarea tuturor actelor legislative și normativelor în vigoare.

#### **3. Domeniul de aplicare a Regulamentului local de urbanism**

3.1. Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe teritoriul studiat.

3.2. Reglementarea activității de construire pe baza Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. se va desfășura după cum urmează:

### II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

#### **4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural, construit**

4.1. Autorizarea amplasării de construcții se va face cu obligativitatea încadrării construcției, din punct de vedere al volumetriei, materialelor, limbajului arhitectural, în zona studiată.

#### **5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public**

5.1. Autorizarea executării construcțiilor se poate face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnico edilitare obligatorii aferente. Acestea sunt:

- alimentarea cu energie electrică
- alimentarea cu apă potabilă
- gaz

- telecomunicatii

-colectarea și înlăturarea apelor menajere reziduale și a deșeurilor.

5.2. Autorizarea executării construcțiilor se condiționează de realizarea spațiilor de parcaj .

5.3. Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decât cele prevăzute în P.U.Z. a terenurilor libere rezervate pentru lucrări de utilitate publică. Acestea sunt:

- carosabilul și trotuarele

- zonele verzi

### ***6.Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii pentru parcele***

6.1. Amplasarea construcțiilor

Izolată sau extinderi ale construcțiilor existente, cu respectarea prevederilor legale ;

### ***7.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii***

7.1. Accesul la toate construcțiile sau incintele se va realiza din căi de circulație publice, P.U.Z.-ul asigurând accese corespunzătoare pentru parcelele construite

7.2. Se vor asigura accese pentru forțele de intervenție, gabaritele minime de trecere ale autospecialelor pompierilor sunt 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.

7.3. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

7.4. Zonele pietonale aflate la cote diferite vor avea rezolvate accese pietonale pe scări și rampe.

7.5. Se va asigura accesul mașinilor speciale la platforma gospodărească pentru ridicarea pubelelor.

### ***8.Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară***

8.1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele edilitare existente.

8.2. Se interzice dispunerea aparatelor de aer condiționat în locuri vizibile din circulațiile publice.

8.3. Este obligatorie autorizarea echipării tehnico-edilitare în varianta subterană.

8.4. Dacă fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii.

### ***9.Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții***

9.1. Dimensiunea loturilor pentru care se emite autorizația de construire este stabilită prin planșa de reglementare corelată cu POT maxim admis.

### ***10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri***

10.1. Terenul liber rămas în afara circulațiilor auto, parcajelor și trotuarelor va fi înierbat și amenajat special din punct de vedere peisagistic.

## **III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**

Regulamentul Local de Urbanism va fi întocmit în corelare cu Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul MLPTL nr. 21/N/10.04.2000.

Amplasamentul studiat este reglementat prin P.U.G. Mun. Alba Iulia 2012 « aprobat cu HCL 158/2014.

#### IV.PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

##### **Conținutul regulamentului**

Pentru fiecare zonă funcțională prevederile Regulamentului cuprind reglementări specifice pe articole grupate în trei secțiuni :

(I) **utilizare funcțional**, (II) **condiții de amplasare și conformare a cladirilor**, (III) **posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului**.

Generalitati : **Caracterul zonei :**

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.).

Aceasta se compune din:

Conform « P.U.G. Mun. Alba Iulia 2012 «

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

SECTIUNEA I : Utilizare functionala :

##### **ARTICOLUL 1**

###### **UTILIZARI ADMISE:**

- activități productive si de depozitare , distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, parcaje la sol atat pentru angajați cat si pentru vizitatori, accese si platforme/rampe pentru mijloace auto – încărcat/descărcat și manevre (inclusiv containere/porti de andocare); care sunt compatibile ca vecinatate;
- servicii pentru zona industrială;
- birouri profesionale, tehnice si manageriale;
- parcaje la sol și multietajate;
- depozite bunuri

##### **ARTICOLUL 2**

###### **UTILIZARI ADMISE CU CONDITII:**

- depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.

### ARTICOLUL 3

#### UTILIZARI INTERZISE:

- activități poluante și care prezintă risc tehnologic ridicat;
- locuințe de orice fel cu excepția celor de servicii ;

#### SECȚIUNEA II : **Condiții de amplasare și conformare a clădirilor:**

### ARTICOLUL 4

#### CARACTERISTICI ALE PARCELELOR:

Autorizarea construcțiilor este permisă și pentru parcelele de rând II, doar dacă au asigurat un acces de minim 3.80 m dintr-un drum public, neîngrădit, acces minimal necesar mijloacelor de intervenție ( 3.80 x 4.20 m ) gabarit de trecere ale autospecialelor ISU ;

Autorizarea executării construcțiilor, în baza prezentului regulament, este permisă (dacă reglementările la nivelul unităților teritoriale de referință, a zonelor și subzonelor funcționale din prezentul regulament nu prevăd altfel) numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- au acces direct la stradă;
- front la stradă de minimum 3.80 m pentru realizarea accesului pentru parcela de rând II;
- adâncimea parcelei să fie de minimum 25 m.
- deschiderea parcelei de rând II, trebuie să fie de minim 20 m ;
- suprafața parcelei de minimum 1 000 mp;

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. (1)

### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- În sensul prezentului regulament ce vizează acest caz particular al parcelei de rând II, prin „aliniament de rând II”, se va înțelege limita de proprietate dintre parcela proprietate „Adam Dan Constantin” și parcela proprietate „SC YAK CONFEX SRL”.

- având în vedere faptul că această tipologie de parcelă este atipică, clădirile pot fi amplasate la limita aliniamentului de rând II, sau retrase față de acesta, după cum urmează:

- prin planșele desenate se va stabili retragerea de la aliniament.

- regimul de construire poate fi izolat

### ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELEI

- clădirile nu pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidatii, risc tehnologic), sau cu evidențierea soluțiilor tehnice adoptate pentru reducerea la maxim, sau chiar eliminarea acestora ;

- în toate celelalte cazuri, clădirile noi se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00 m

- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 6.00m

- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât M1, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone, având destinația de locuit ;

- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.00 m față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (in special servicii publice și locuințe) a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 m de la nivelul solului.

#### **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

- distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri;
- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

#### **ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE :**

- pentru a fi construite, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică având o lățime de minim 3.80 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele;
- accesul în incintă se realizează din strada Garii ;

#### **ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR :**

cu următoarele condiționări:

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minim 1,20 m.
- sunt interzise manevrele de andocare pe domeniul public; toate aceste manevre vor fi realizate intern, pe terenul proprietate private

#### **ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR :**

- autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament. În situațiile în care se prevăd atât un regim maxim de înălțime, cât și o înălțime maximă admisă, aceste condiții trebuie îndeplinite cumulativ.
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.
- înălțimea maximă a obiectivelor nu va depăși 12 m (la atic / streasina).

#### **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR :**

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravene funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei și peisajul.
- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

**ARTICOLUL 13 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA :**

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică. Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice, a celor care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- în cazul în care aceste racorduri sunt deja efectuate, se va ține cont de cele existente și se vor lua în considerare întocmai.
- pentru deseurile menajere și ambalaje deteriorate se va face contract cu o firmă specializată, urmând ca acestea să fie transportate de firme de reciclare pentru materialele re folosibile.

**ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE :**

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel utilizată și amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi reprezentate de zone verzi
- fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deseurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deseurilor și accesibile dintr-un drum public.

**ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI :**

- imprejmuirile spre stradă vor fi opace, cu înălțimi de minim 2.00 metri din care un soclu de 0.60 m.

SECTIUNEA III : Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului.

**ARTICOLUL 15 - PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT - %) :**

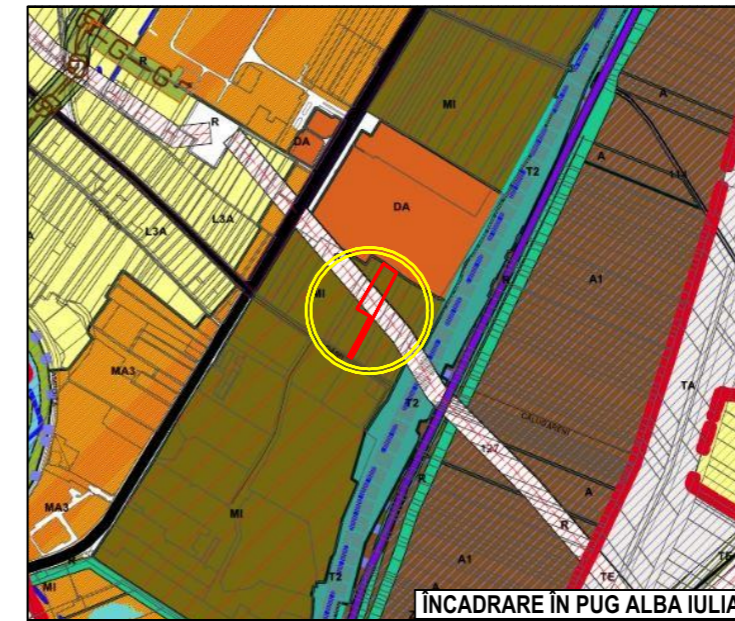
Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de 40%

**ARTICOLUL 16 - COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT – MP.ADC/MP.TEREN) :**

Coeficientul maxim de utilizare a terenului va fi de 1.6

Sef proiect:  
Arh. Ioan Strajan  
Elaborat :  
Arh. Vlad STRAJAN





DENUMIRE PROIECT:

**ELABORARE PUZ IN VEDEREA  
CONSTRUIRII UNEI HALE DE  
PRODUCTIE SI REALIZARE  
ACCES**

BENEFICIAR:

**DAN ROSU pentru SC YAK  
CONFEX SRL**

Județul Alba, localitatea Alba Iulia, Strada GEMINA,  
nr. 2A

PROIECTANT GENERAL:

**S.C. BIROU PROIECTARE  
STRAJAN S.R.L.**

B-ul Ferdinand, nr. 68, Alba Iulia  
jud. Alba; 510114  
office@bpstrajan.ro  
J01/483/1991  
RO 1756640

COORDONATOR PROIECT:  
Arh. Vlad STRAJAN

SEF PROIECT:  
Arh. Ioan STRAJAN

PROIECTAT:  
Arh. Vlad STRAJAN

PROIECTAT:  
Arh. Vlad STRAJAN

DESENAT:  
Arh. Vlad STRAJAN

**Încadrare în teritoriu**

Faza:  
P.U.Z.

Data:  
Octombrie 2022

Proiect nr:  
1559/2022

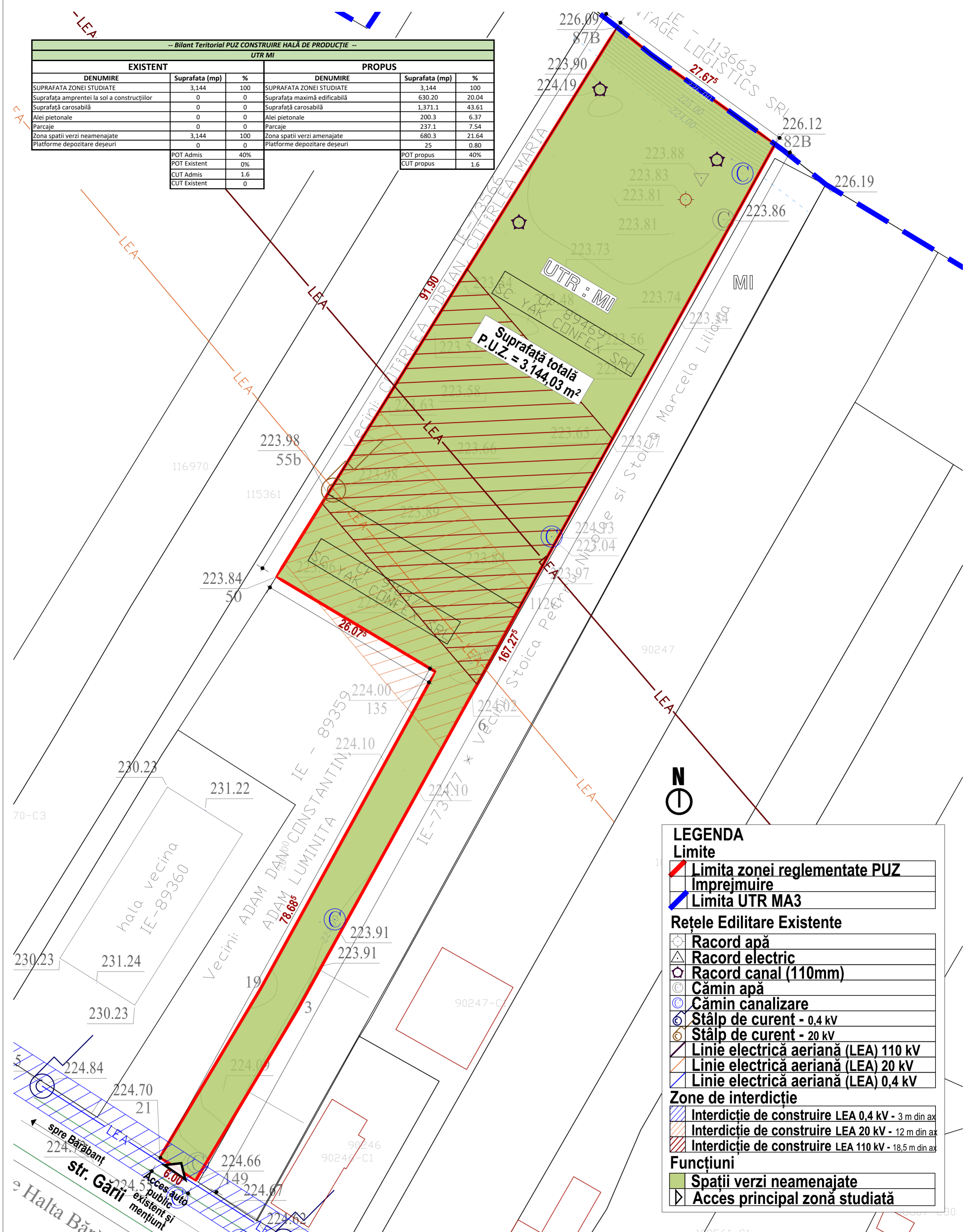
Scara:  
1:513.899

Plansa nr:  
**U01**



**-- Bilant Teritorial PUZ CONSTRUIRE HALĂ DE PRODUCȚIE --**

UTR MI					
EXISTENT			PROPUȘ		
DENUMIRE	Suprafata (mp)	%	DENUMIRE	Suprafata (mp)	%
SUPRAFATA ZONEI STUDIATE	3,144	100	SUPRAFATA ZONEI STUDIATE	3,144	100
Suprafata amprentei la sol a construcțiilor	0	0	Suprafata maximă edificabilă	630.20	20.04
Suprafată carosabilă	0	0	Suprafată carosabilă	1,371.1	43.61
Aleii pietonale	0	0	Aleii pietonale	200.3	6.37
Parcaje	0	0	Parcaje	237.1	7.54
Zona spații verzi neamenajate	3,144	100	Zona spații verzi amenajate	680.3	21.64
Platforme depozitare deșeuri	0	0	Platforme depozitare deșeuri	25	0.80
POT Admis	40%		POT propus	40%	
POT Existent	0%		CUT propus	1.6	
CUT Admis	1.6				
CUT Existent	0				



**LEGENDA**

**Limite**

- Limita zonei reglementate PUZ
- Imprejmuire
- Limita UTR MA3

**Rețele Edilitare Existente**

- Racord apă
- Racord electric
- Racord canal (110mm)
- Cămin apă
- Cămin canalizare
- Stâlp de curent - 0,4 kV
- Stâlp de curent - 20 kV
- Linie electrică aeriană (LEA) 110 kV
- Linie electrică aeriană (LEA) 20 kV
- Linie electrică aeriană (LEA) 0,4 kV

**Zone de interdicție**

- Interdicție de construire LEA 0,4 kV - 3 m din ax
- Interdicție de construire LEA 20 kV - 12 m din ax
- Interdicție de construire LEA 110 kV - 18,5 m din ax

**Funcțiuni**

- Spații verzi neamenajate
- Acces principal zonă studiată

DENUMIRE PROIECT:  
**ELABORARE PUZ IN VEDEREA  
 CONSTRUIRII UNEI HALE DE  
 PRODUCȚIE SI REALIZARE  
 ACESE**  
 Județul Alba, localitatea Alba Iulia, strada  
 GĂRII, nr. 17B

BENEFICIAR:  
**DAN ROSU pentru SC YAK CONFEX  
 SRL**  
 Județul Alba, localitatea Alba Iulia, Strada  
 GEMINA, nr. 2A



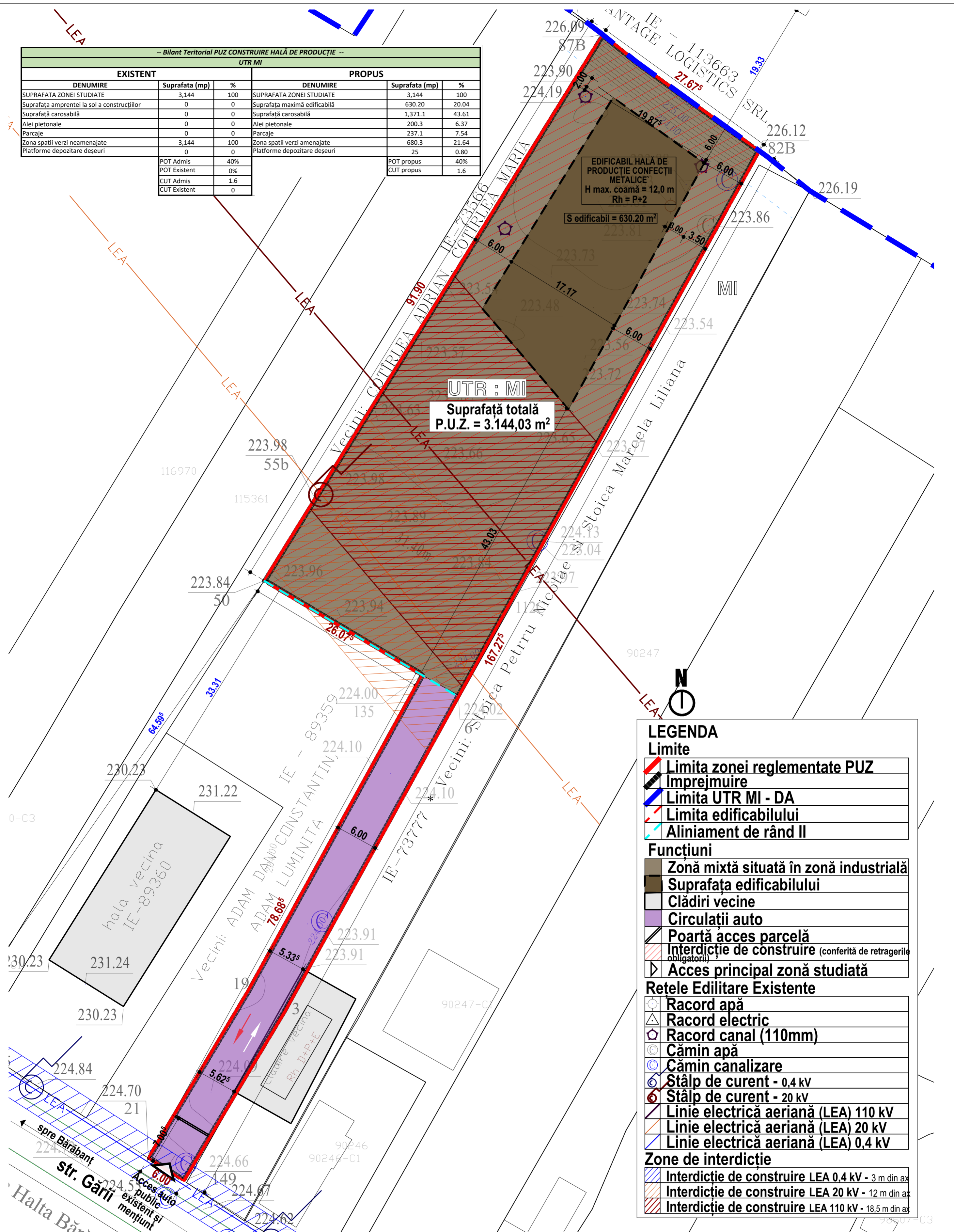
PROIECTANT GENERAL:  
 B-dul Ferdinand I, Nr. 68,  
 Alba Iulia, Alba, Romania,  
 Cod Postal 510114

COORDONATOR PROIECT: Arh. Vlad STRAJAN	
SEF PROIECT: Arh. Ioan STRAJAN	
PROIECTAT: Arh. Vlad STRAJAN	
PROIECTAT: Arh. Vlad STRAJAN	
DESENAT: Arh. Vlad STRAJAN	
<b>Planul situației existente</b>	Faza: P.U.Z.
	Data: Octombrie 2022
Proiect nr: 1559/2022	Scara: 1:350
	Plansa nr: <b>U02</b>



**-- Bilant Teritorial PUZ CONSTRUIRE HALĂ DE PRODUCȚIE --**

UTR MI					
EXISTENT			PROPUȘ		
DENUMIRE	Suprafata (mp)	%	DENUMIRE	Suprafata (mp)	%
SUPRAFATA ZONEI STUDIATE	3,144	100	SUPRAFATA ZONEI STUDIATE	3,144	100
Suprafata amprentei la sol a construcțiilor	0	0	Suprafata maximă edificabilă	630.20	20.04
Suprafată carosabilă	0	0	Suprafată carosabilă	1,371.1	43.61
Aleii pietonale	0	0	Aleii pietonale	200.3	6.37
Parcaje	0	0	Parcaje	237.1	7.54
Zona spații verzi neamenajate	3,144	100	Zona spații verzi amenajate	680.3	21.64
Platforme depozitare deșeuri	0	0	Platforme depozitare deșeuri	25	0.80
POT Admis	40%		POT propus	40%	
POT Existent	0%		CUT propus	1.6	
CUT Admis	1.6				
CUT Existent	0				



**LEGENDA**

**Limite**

- Limita zonei reglementate PUZ
- Imprejmuire
- Limita UTR MI - DA
- Limita edificabilului
- Aliniament de rând II

**Funcțiuni**

- Zonă mixtă situată în zonă industrială
- Suprafata edificabilului
- Clădiri vecine
- Circulații auto
- Poartă acces parcelă
- Interdicție de construire (conferită de retragerile obligatorii)
- Acces principal zonă studiată

**Rețele Edilitare Existente**

- Racord apă
- Racord electric
- Racord canal (110mm)
- Cămin apă
- Cămin canalizare
- Stâlp de curent - 0.4 kV
- Stâlp de curent - 20 kV
- Linie electrică aeriană (LEA) 110 kV
- Linie electrică aeriană (LEA) 20 kV
- Linie electrică aeriană (LEA) 0.4 kV

**Zone de interdicție**

- Interdicție de construire LEA 0.4 kV - 3 m din ax
- Interdicție de construire LEA 20 kV - 12 m din ax
- Interdicție de construire LEA 110 kV - 18.5 m din ax

DENUMIRE PROIECT:  
**ELABORARE PUZ IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI HALE DE PRODUCȚIE SI REALIZARE ACESE**  
 Județul Alba, localitatea Alba Iulia, strada GĂRII, nr. 17B

BENEFICIAR:  
**DAN ROSU pentru SC YAK CONFEX SRL**  
 Județul Alba, localitatea Alba Iulia, Strada GEMINA, nr. 2A

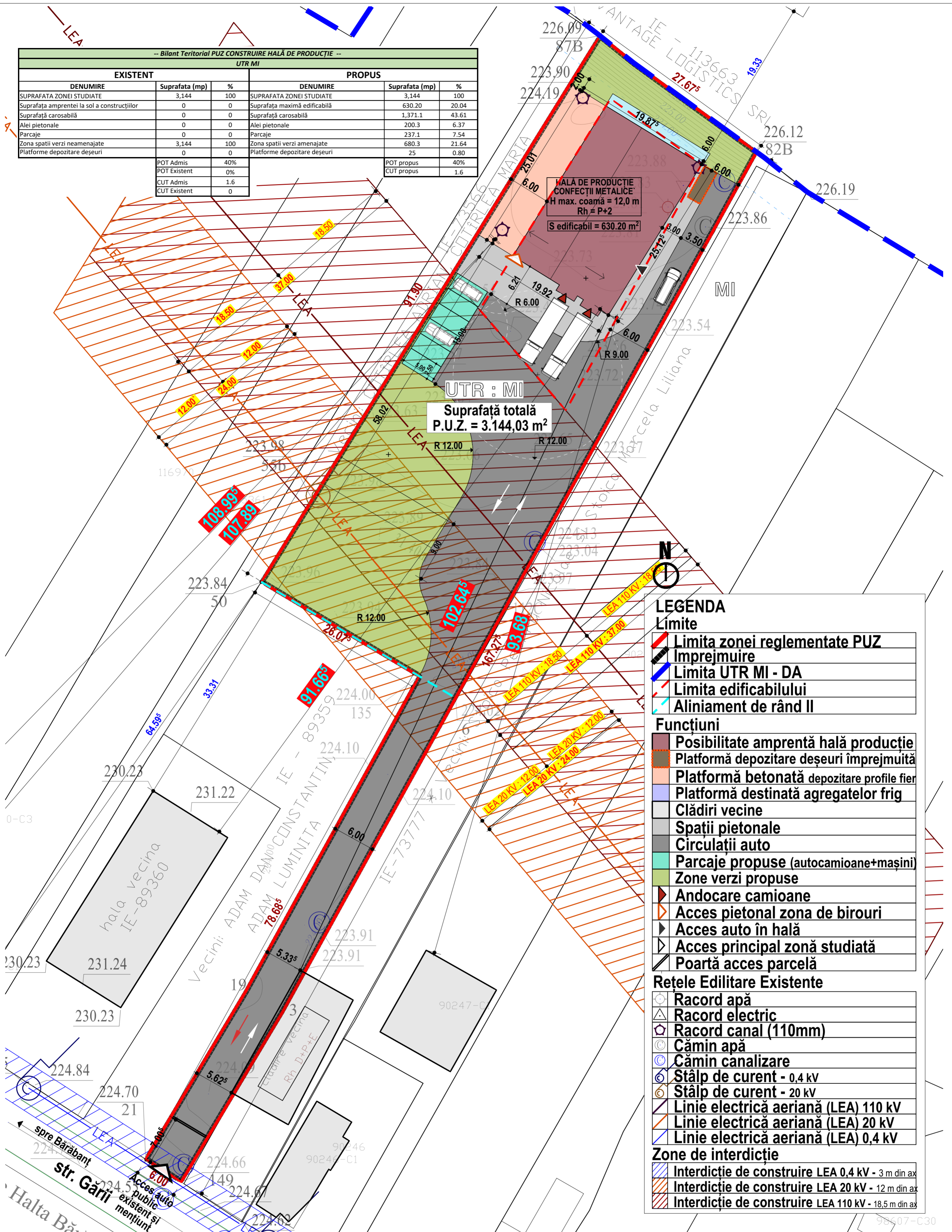
PROIECTANT GENERAL:  
  
 B-dul Ferdinand I, Nr. 68, Alba Iulia, Alba, Romania, Cod Postal 510114

COORDONATOR PROIECT: Arh. Vlad STRAJAN	
SEF PROIECT: Arh. Ioan STRAJAN	
PROIECTAT: Arh. Vlad STRAJAN	
PROIECTAT: Arh. Vlad STRAJAN	
DESENAT: Arh. Vlad STRAJAN	
<b>Reglementări urbanistice</b>	Faza: P.U.Z.
	Data: Octombrie 2022
Proiect nr: 1559/2022	Scara: 1:350
	Planșa nr: <b>U03</b>



**-- Bilant Teritorial PUZ CONSTRUIRE HALĂ DE PRODUCȚIE --**

EXISTENT			PROPUS		
DENUMIRE	Suprafata (mp)	%	DENUMIRE	Suprafata (mp)	%
SUPRAFATA ZONEI STUDIATE	3,144	100	SUPRAFATA ZONEI STUDIATE	3,144	100
Suprafata amprentei la sol a construcțiilor	0	0	Suprafata maximă edificabilă	630.20	20.04
Suprafată carosabilă	0	0	Suprafată carosabilă	1,371.1	43.61
Aleii pietonale	0	0	Aleii pietonale	200.3	6.37
Parcaje	0	0	Parcaje	237.1	7.54
Zona spatii verzi neamenajate	3,144	100	Zona spatii verzi amenajate	680.3	21.64
Platforme depozitare deșeuri	0	0	Platforme depozitare deșeuri	25	0.80
POT Admis		40%	POT propus		40%
POT Existent		0%	CUT propus		1.6
CUT Admis		1.6			
CUT Existent		0			



**LEGENDA**

**Limite**

- Limita zonei reglementate PUZ
- Imprejmuire
- Limita UTR MI - DA
- Limita edificabilului
- Aliniament de rând II

**Funcțiuni**

- Posibilitate amprentă hală producție
- Platformă depozitare deșeuri împrejmuită
- Platformă betonată depozitare profile fier
- Platformă destinată agregatelor frig
- Cămin apă
- Cămin canalizare
- Clădiri vecine
- Spatii pietonale
- Circulații auto
- Parcaje propuse (autocamioane+mașini)
- Zone verzi propuse
- Andocare camioane
- Acces pietonal zona de birouri
- Acces auto în hală
- Acces principal zonă studiată
- Poartă acces parcelă

**Rețele Edilitare Existente**

- Racord apă
- Racord electric
- Racord canal (110mm)
- Cămin apă
- Cămin canalizare
- Stâlp de curent - 0,4 kv
- Stâlp de curent - 20 kv
- Linie electrică aeriană (LEA) 110 kv
- Linie electrică aeriană (LEA) 20 kv
- Linie electrică aeriană (LEA) 0,4 kv

**Zone de interdicție**

- Interdicție de construire LEA 0,4 kv - 3 m din ax
- Interdicție de construire LEA 20 kv - 12 m din ax
- Interdicție de construire LEA 110 kv - 18,5 m din ax

DENUMIRE PROIECT:  
**ELABORARE PUZ IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI HALE DE PRODUCȚIE SI REALIZARE ACESE**

Județul Alba, localitatea Alba Iulia, strada GĂRII, nr. 17B

BENEFICIAR:  
**DAN ROSU pentru SC YAK CONFEX SRL**

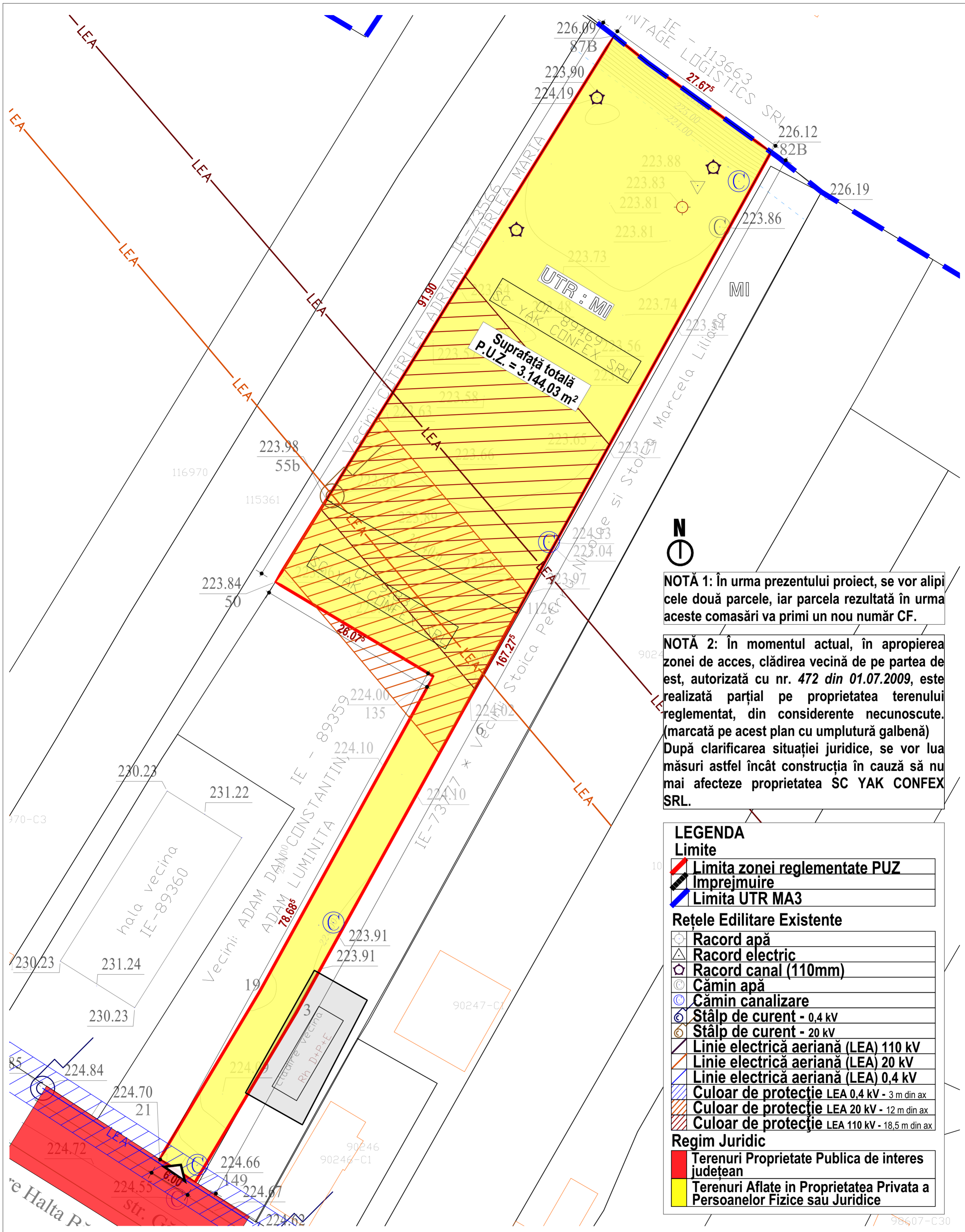
Județul Alba, localitatea Alba Iulia, Strada GEMINA, nr. 2A



PROIECTANT GENERAL:  
 B-dul Ferdinand I, Nr. 68, Alba Iulia, Alba, Romania, Cod Postal 510114

COORDONATOR PROIECT: Arh. Vlad STRAJAN	
SEF PROIECT: Arh. Ioan STRAJAN	
PROIECTAT: Arh. Vlad STRAJAN	
PROIECTAT: Arh. Vlad STRAJAN	
DESENAT: Arh. Vlad STRAJAN	
<b>Plan de situație propus</b>	
Faza: P.U.Z.	Data: Octombrie 2022
Proiect nr: 1559/2022	Scara: 1:350
Plansa nr: <b>U04</b>	





**NOTĂ 1:** În urma prezentului proiect, se vor alipi cele două parcele, iar parcela rezultată în urma aceste comasări va primi un nou număr CF.

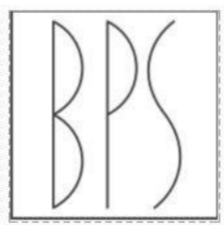
**NOTĂ 2:** În momentul actual, în apropierea zonei de acces, clădirea vecină de pe partea de est, autorizată cu nr. 472 din 01.07.2009, este realizată parțial pe proprietatea terenului reglementat, din considerente necunoscute. (marcată pe acest plan cu umplutură galbenă) După clarificarea situației juridice, se vor lua măsuri astfel încât construcția în cauză să nu mai afecteze proprietatea SC YAK CONFEX SRL.

**LEGENDA**

<b>Limite</b>	
	Limita zonei reglementate PUZ
	Imprejmuire
	Limita UTR MA3
<b>Rețele Edilitare Existente</b>	
	Racord apă
	Racord electric
	Racord canal (110mm)
	Cămin apă
	Cămin canalizare
	Stâlp de curent - 0,4 kV
	Stâlp de curent - 20 kV
	Linie electrică aeriană (LEA) 110 kV
	Linie electrică aeriană (LEA) 20 kV
	Linie electrică aeriană (LEA) 0,4 kV
	Culoar de protecție LEA 0,4 kV - 3 m din ax
	Culoar de protecție LEA 20 kV - 12 m din ax
	Culoar de protecție LEA 110 kV - 18,5 m din ax
<b>Regim Juridic</b>	
	Terenuri Proprietate Publica de interes județean
	Terenuri Aflate in Proprietatea Privata a Persoanelor Fizice sau Juridice

**DENUMIRE PROIECT:**  
**ELABORARE PUZ IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI HALE DE PRODUCTIE SI REALIZARE ACCESE**  
 Județul Alba, localitatea Alba Iulia, strada GĂRII, nr. 17B

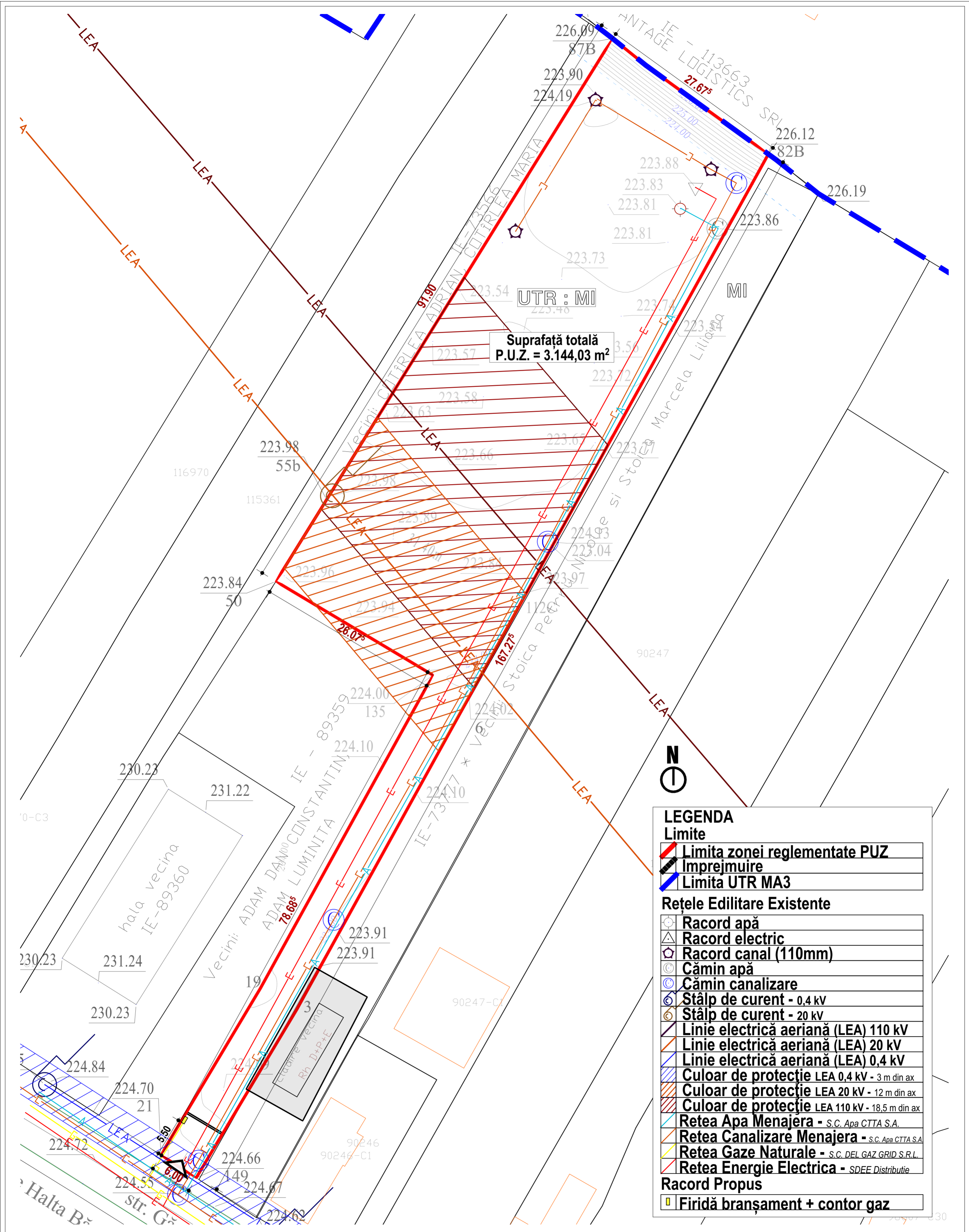
**BENEFICIAR:**  
**DAN ROSU pentru SC YAK CONFEX SRL**  
 Județul Alba, localitatea Alba Iulia, Strada GEMINA, nr. 2A



**PROIECTANT GENERAL:**  
 B-dul Ferdinand I, Nr. 68,  
 Alba Iulia, Alba, Romania,  
 Cod Postal 510114

<b>COORDONATOR PROIECT:</b> Arh. Vlad STRAJAN	
<b>SEF PROIECT:</b> Arh. Ioan STRAJAN	
<b>PROIECTAT:</b> Arh. Vlad STRAJAN	
<b>PROIECTAT:</b> Arh. Vlad STRAJAN	
<b>DESENAT:</b> Arh. Vlad STRAJAN	
<b>Regim juridic existent/propus</b>	
Proiect nr: 1559/2022	Scara: 1:350
Plansa nr: <b>U05</b>	
Faza: P.U.Z.	
Data: Octombrie 2022	





Suprafață totală  
P.U.Z. = 3.144,03 m<sup>2</sup>

LEGENDA	
<b>Limite</b>	
	Limita zonei reglementate PUZ
	Imprejmuire
	Limita UTR MA3
<b>Rețele Edilitare Existente</b>	
	Racord apă
	Racord electric
	Racord canal (110mm)
	Cămin apă
	Cămin canalizare
	Stâlp de curent - 0,4 kV
	Stâlp de curent - 20 kV
	Linie electrică aeriană (LEA) 110 kV
	Linie electrică aeriană (LEA) 20 kV
	Linie electrică aeriană (LEA) 0,4 kV
	Culoar de protecție LEA 0,4 kV - 3 m din ax
	Culoar de protecție LEA 20 kV - 12 m din ax
	Culoar de protecție LEA 110 kV - 18,5 m din ax
	Rețea Apa Menajera - S.C. Apa CTTA S.A.
	Rețea Canalizare Menajera - S.C. Apa CTTA S.A.
	Rețea Gaze Naturale - S.C. DEL GAZ GRID S.R.L.
	Rețea Energie Electrica - S.DEE Distribuție
<b>Racord Propus</b>	
	Firidă bransament + contor gaz

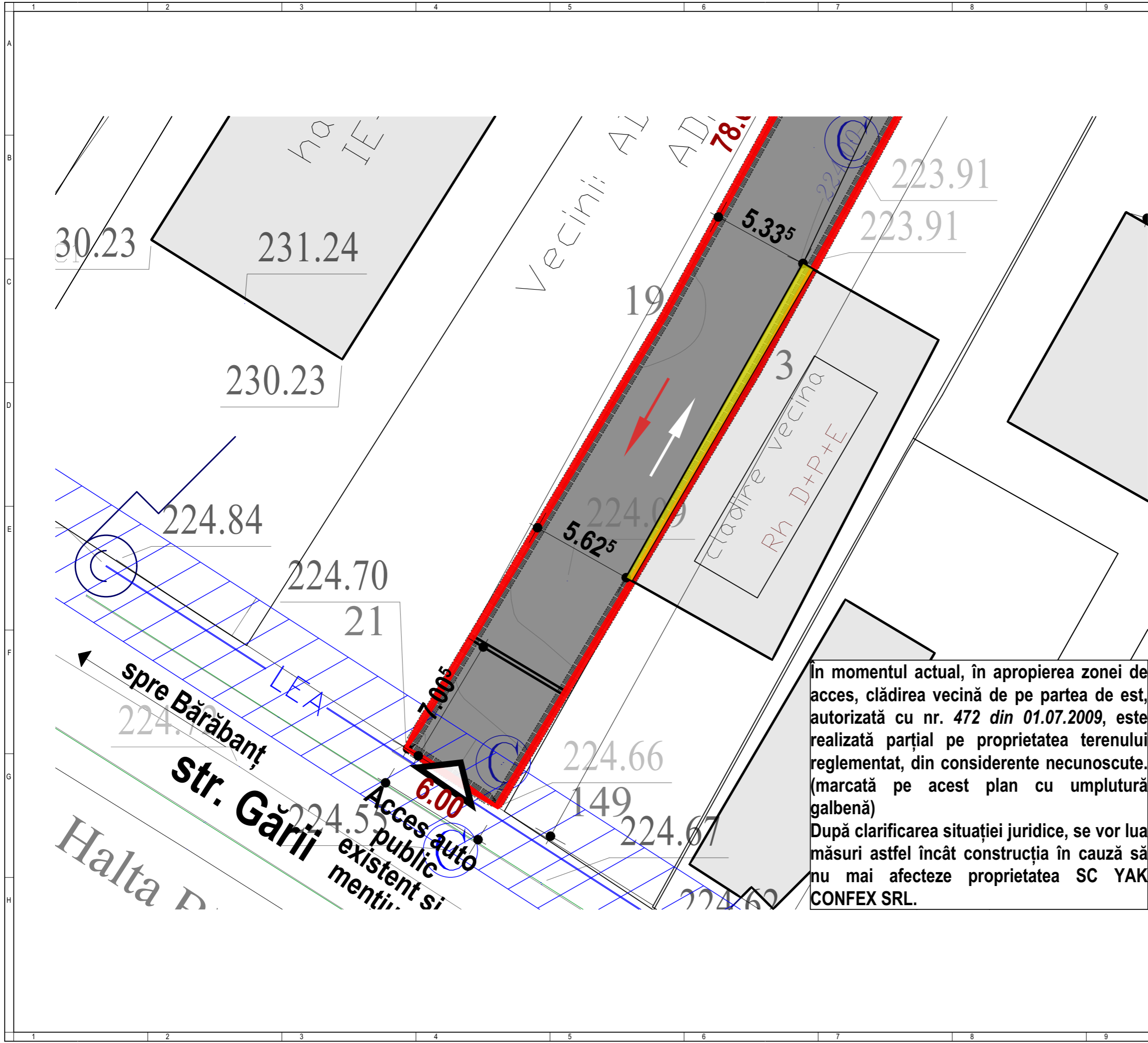
DENUMIRE PROIECT:  
**ELABORARE PUZ IN VEDEREA  
CONSTRUIRII UNEI HALE DE  
PRODUCTIE SI REALIZARE  
ACCESE**  
Judetul Alba, localitatea Alba Iulia, strada  
GĂRII, nr. 17B

BENEFICIAR:  
**DAN ROSU pentru SC YAK CONFEX  
SRL**  
Judetul Alba, localitatea Alba Iulia, Strada  
GEMINA, nr. 2A



PROIECTANT GENERAL:  
B-dul Ferdinand I, Nr. 68,  
Alba Iulia, Alba, Romania,  
Cod Postal 510114

COORDONATOR PROIECT: Arh. Vlad STRAJAN	
SEF PROIECT: Arh. Ioan STRAJAN	
PROIECTAT: Arh. Vlad STRAJAN	
PROIECTAT: Arh. Vlad STRAJAN	
DESENAT: Arh. Vlad STRAJAN	
<b>Plan coordonator rețele</b>	
Faza: P.U.Z.	
Data: Octombrie 2022	
Proiect nr: 1559/2022	Scara: 1:350
Plansa nr: <b>U06</b>	



În momentul actual, în apropierea zonei de acces, clădirea vecină de pe partea de est, autorizată cu nr. 472 din 01.07.2009, este realizată parțial pe proprietatea terenului reglementat, din considerente necunoscute. (marcată pe acest plan cu umplutură galbenă)  
 După clarificarea situației juridice, se vor lua măsuri astfel încât construcția în cauză să nu mai afecteze proprietatea SC YAK CONFEX SRL.

DENUMIRE PROIECT:  
**ELABORARE PUZ IN VEDEREA  
 CONSTRUIRII UNEI HALE DE  
 PRODUCTIE SI REALIZARE  
 ACCESE**

BENEFICIAR:  
**DAN ROSU pentru SC YAK  
 CONFEX SRL**  
 Județul Alba, localitatea Alba Iulia, Strada GEMINA,  
 nr. 2A

PROIECTANT GENERAL:  
**S.C. BIROU PROIECTARE  
 STRAJAN S.R.L.**  
 B-ul Ferdinand, nr. 68, Alba Iulia  
 jud. Alba; 510114  
 office@bpstrajan.ro  
 J01/483/1991  
 RO 1756640

COORDONATOR PROIECT: Arh. Vlad STRAJAN	
SEF PROIECT: Arh. Ioan STRAJAN	
PROIECTAT: Arh. Vlad STRAJAN	
PROIECTAT: Arh. Vlad STRAJAN	
DESESTAT: Arh. Vlad STRAJAN	

**Situația clădirii vecine**

Faza: P.U.Z.
Data: Octombrie 2022

Proiect nr: 1559//2022	Scara: 1:200	Plansa nr: <b>U07</b>
---------------------------	-----------------	--------------------------