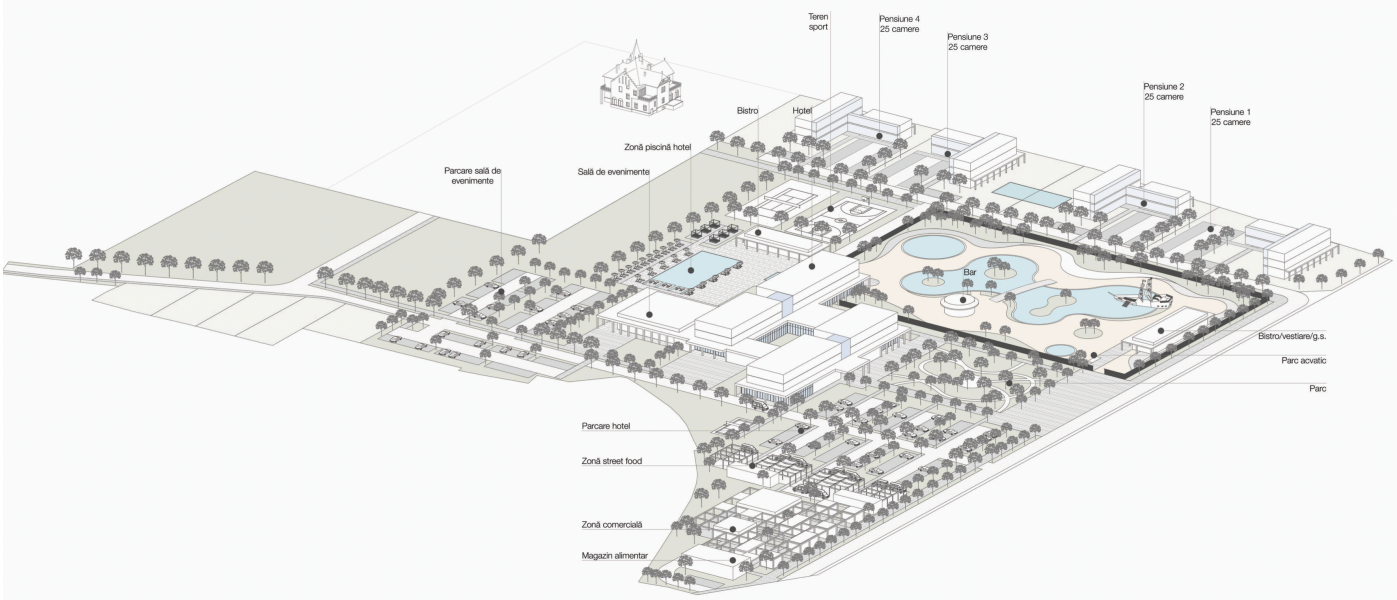

Denumirea lucrării

Elaborare PUZ - Regenerare urbană platformă UPSOM

Oraș Ocna Mureș, județul Alba

C.F. nr. 84026, Nr. Cad. 84026

Faza	**P.U.Z.**
Beneficiar	**DESTINE HOLDING S.A.**
Conține	**Plan Urbanistic Zonal**

1. FIȘA PROIECTULUI

1. Denumirea proiectului	**Elaborare PUZ - Regenerare urbană platforma UPSOM**
2. Amplasament	**Ocna Mureș, str. - nr. F.N, jud. Alba, C.F. Nr. 84026**
3. Proiect nr. / Faza	**434 / 2023 / PUZ**
4. Inițiator	**Destine Holding S.A.**
5. Proiectant	**S.C. Arhi BOX S.R.L., Cluj-Napoca** Mun. Cluj-Napoca, Str. Observatorului, Nr. 127, Et. 4, Ap. 17, Jud. Cluj înmatriculată la Registul Comerțului sub nr. J12/5399/14.12.2007, CUI 22943829 tel: 0740 169 204 e-mail: office@arhibox.ro https://arhibox.ro/
6. Conține	**Plan Urbanistic Zonal**

2. BORDEROU GENERAL

A. Documente

1. Foaie de capăt
2. Fișa proiectului
3. Borderou General
4. Copie Extras C.F. Nr. 84026
5. Copie Certificat de Urbanism nr. 58 din 02.10.2023
6. Copie Carte de Identitate
7. Aviz de oportunitate nr. 20132 / 20.12.2023

B. Piese scrise

1. Memoriu de prezentare

C. Piese desenate

U0	Încadrare în teritoriu	1/5000
U1	Situația existentă	1/1000
U2	Reglementări urbanistice	1/500
U3	Reglementări edilitare	1/500
U4	Proprietate asupra terenurilor	1/500
U5	Posibilitate de mobilare urbanistică	1/500
U6	Ilustrare urbanistică	%

Cluj-Napoca, Mai 2025

Întocmit,

arh. David Dragoș

3. MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării	**Elaborare PUZ - Regenerare urbană platforma UPSOM**
Amplasament	**Ocna Mureș, str. - nr. F.N, jud. Alba, C.F. Nr. 84026**
Inițiator	**Destine Holding S.A.**
Proiectant	**S.C. Arhi BOX S.R.L., Cluj-Napoca** Mun. Cluj-Napoca, Str. Observatorului, Nr. 127, Et. 4, Ap. 17, Jud. Cluj înmatriculată la Registul Comerțului sub nr. J12/5399/14.12.2007, CUI 22943829 tel: 0740 169 204 e-mail: office@arhibox.ro https://arhibox.ro/
Proiect nr.	**434 / 2023**
Faza de proiectare	**Avize P.U.Z.**
Data elaborării	**Mai 2025**

1.2. Obiectul P.U.Z.

Prin acest proiect se dorește aplicarea unei proceduri de reglementare urbanistică, așa cum este ea definită în Regulamentul General de Urbanism, respectiv instituirea următoarelor zone:

- UTR ZAP - Zonă de agrement public
- UTR Cr - Căi de comunicație rutiere și construcțiile aferente

Parcela care fac obiect Planului Urbanistic Zonal, este identificată prin Extras de carte funciară nr. 84026 cu număr cadastral 84026.

1.3. Surse de documentare

Prezenta documentație este realizată în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM - 010 - 2000.

Anterior Planului Urbanistic Zonal, s-au elaborat următoarele studii și proiecte:

- P.U.G. al localității Ocna Mureș;
- Aviz de oportunitate nr. 20132 / 20.12.2023;
- Analize urbanistice.
- Studiu topografic

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Conform Planului Urbanistic General al orașului Ocna Mureș, zona este în prezent caracterizată ca fiind o fostă platformă industrială, dispusă în proximitatea nordică a zonei centrale, situată în intravilanul municipiului Cluj-Napoca. Se propune valorificarea terenului prin introducerea unui serviciu de interes public.

Conform PUG, având în vedere starea actuală a zonei, este necesară aplicarea unei proceduri de reglementare pentru valorificarea potențialului de dezvoltare economică și urbană neexploatat. Terenul cu o poziție bună in cadrul orașului este în prezent neutilizat și neîntreținut, contribuind la degradarea imaginii urbane.

În prezent, imaginea zonei este una fragmentată, datorită enclavelor de dimensiuni considerabile rămase libere. Prin acest PUZ de parcelare se propune reglementarea unui teren aflat în lungul străzii Fabricii.

Funcțiuni publice în vecinătate:

- Băile Sărate și Baza sportivă Ocna Mureș;
- Castelul Teleki;
- Ruinele bisericii medievale.

Planul Urbanistic General propune ca prin aplicarea unei proceduri de parcelare, zona să își schimbe caracterul și să devină:

- zonă de agrement public (UTR ZAP);
- Căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente (UTR Cr);

Dezvoltarea acestei zone constituie o oportunitate pentru valorificarea terenului prin introducerea unui serviciu de interes public.

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul studiat se află în Zona C de influență a Câmpului de Sonde a localității Ocna Mureș, județul Alba. Orașul Ocna Mureș este situat în partea nordică a județului Alba, la o distanță de cca 52 km față de Municipiul Alba Iulia, 22 km de Municipiul Aiud, 58 km de Municipiul Cluj-Napoca, respectiv 72 km de municipiul Târgu Mureș.

Situl studiat se învecinează cu:

- la nord, cu Râul Mureș;
- la vest: parcele cu foste funcțiuni industriale în curs de reglementare și parțial cu str. Fabricii;
- la sud: parcele cu locuințe colective și parcele cu funcțiuni industriale;
- la est: parcelă reglementată pentru funcțiuni de agrement și parcări publice.

Parcela care urmează a fi urbanizată se află în intravilanul localității Ocna Mureș și este încadrată în UTR ID1 - Subzonă activități productive și depozite, 5000 mp și UTR C1 - Subzonă căi rutiere / pietonale și construcții aferente.

În prezent, accesul în zona studiată se face din strada Fabricii, atât de pe latura sudică, cât și de pe cea vestică. Prin intermediul străzii Fabricii, zona este conectată la nivel urban cu:

- Cartierul Mălinului, către vest;
- Uioara de Sus, către est;

Terenul este în proprietatea Destine Holding SA, fiind identificat prin C.F. nr. 84026 și are o suprafață de **75.527,00 mp**.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul studiat se află pe malul sudic al râului Mureș. Terenul este separat de cursul de apă printr-o suprafață de teren, înscrisă în UTR V2 - Subzonă perdele de protecție cursuri de apă / lacuri, cu care se învecinează la nord.

2.4. Circulația

Accesul auto și pietonal pe zona reglementată se face de pe strada Fabricii. De asemenea, există un acces auto pentru zona reglementată care se face printr-un drum de incidență.

Deși strada Fabricii este o cale de legătură între cartiere de la nivelul orașului, traficul la nivelul acestei zone studiate este destul de limitat.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul studiat și cuprins în zona reglementată prin acest Plan Urbanistic Zonal este în prezent ocupat de construcțiile 84026-C1, 84026-C2 și 84026-C3, cu regim de înălțime P (parter).

În prezent, parcelele vecine sunt parțial construite.

2.6. Echiparea edilitară

Alimentarea cu energie electrică va fi asigurată prin branșamentul la rețeaua electrică a orașului.

Alimentarea cu apă este asigurată prin branșament subteran la conducta de apă publică a orașului.

Apele uzate vor fi evacuate în conducta de canalizare publică a orașului.

Alimentarea cu gaz se va asigura prin branșament la rețeaua de gaz a orașului.

2.7. Probleme de mediu

În zonă, există cursul de apă al râului Mureș, dar care este separat de terenul studiat printr-o suprafață de teren, înscrisă în UTR V2 - Subzonă perdele de protecție cursuri de apă / lacuri, cu care parcela se învecinează la nord. Cursul de apă sau alte elemente de cadru natural nu vor fi afectate în urma implementării proiectului.

În zonă, nu există obiective de patrimoniu care să necesite măsuri de protecție.

2.8. Opțiuni ale populației

Planul Urbanistic Zonal va fi supus unui demers de consultare publică în cadrul procedurii de obținere a Acordului de Mediu și unei proceduri de consultare publică conform Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului conform Hotărârii 153/2012 și conform Ordinului 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.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Planul Urbanistic Zonal reglementează aspecte urbanistice conform prevederilor P.U.G. Cluj-Napoca.

Proiectul propune valorificarea unui teren prin amplasarea unor construcții noi cu funcțiuni de agrement public (UTR ZAP - Zonă de agrement public), dar și a circulațiilor de la nivelul parcelei (UTR Cr - Căi de comunicație rutiere și construcțiile aferente).

3.2. Prevederi ale P.U.G.

În prezent, conform P.U.G. Ocna Mureș, zona studiată este încadrată în UTR ID1 - Subzonă activități productive și depozite, 5000 mp și UTR C1 - Subzonă căi rutiere / pietonale și construcții aferente.

Zona reglementată prin prezentul Plan Urbanistic Zonal va fi compusă din zonă cu funcțiuni de agrement public (UTR ZAP - Zonă de agrement public), dar zonă dedicată căilor circulație de la nivelul parcelei (UTR Cr - Căi de comunicație rutiere și construcțiile aferente).

3.3. Valorificarea cadrului natural

Se va menține o suprafață verde pe sol natural de min. 20% din suprafața parcelelor. Acesta va fi amenajată prin plantarea de vegetație joasă (arbori și arbuști).

3.4. Modernizarea circulației

Prin proiect, se propune crearea unei circulații rutiere și pietonale care să deservească parcelarul creat la nivelul terenului.

Numărul de locuri de parcare admise pentru zona reglementată: 255 locuri de parcare pentru UTR ZAP - Zonă de agrement public și 54 locuri de parcare pentru UTR Cr - Căi de comunicație rutiere și construcțiile aferente.

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

Teritoriul reglementat cuprinde parcela identificată prin următorul număr cadastral: 84026.

UTR ZAP - Zonă de agrement public

- Indicatori urbanistici propuși:

P.O.T. max = 20 %
C.U.T. max = 0,6

- Reglementări:

- Regim maxim de înălțime: (S)+P+1+M, (S)+P+2E
  (semnificaţiile prescurtărilor: S – subsol, P – parter, M – mansardă);
- Înălţimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornişa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 12 m;

- Înălţimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperişului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 16 m;
- Spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafaţa totală

UTR Cr - Căi de comunicație rutiere și construcțiile aferente

- Indicatori urbanistici propuși:

P.O.T. max = 10 %
C.U.T. max = 0,2

- Reglementări:

- Regim maxim de înălțime: P
  (semnificaţiile prescurtărilor: P – parter);
- Înălţimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornişa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 4,5 m;
- Înălţimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperişului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 8,5 m;

- Bilanț teritorial:

BILANȚ UTR

FUNCȚIUNI	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFAȚĂ REGLEMENTATĂ	75.527,00	100	75.527,00	100
Suprafață teren aferentă **UTR ID1 - Subzonă activități productive și depozite, 5000 mp**	75.104,48	99,44	-	-
Suprafață teren aferentă **UTR C1 - Subzonă căi rutiere / pietonale și construcții aferente**	422,52	0,56	-	-
Suprafață teren aferentă **UTR ZAP - Zonă de agrement public**	-	-	64.550,47	85,46
Suprafață teren aferentă **UTR Cr - Căi de comunicație rutiere și construcțiile aferente**	-	-	10.976,53	14,54

UTR ZAP - Zonă de agrement public

FUNCȚIUNI	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Suprafață UTR	**-**	**-**	**64.550,47**	**100**
Suprafață construită	1468,00	2,26	9.730,90	15,07
Suprafață carosabilă	-	-	6.692,06	10,36
Suprafață pietonală	-	-	15.792,82	24,46
Suprafață spații verzi	-	-	27.907,32	43,26
Suprafață piscină / terenuri	-	-	4.427,37	6,85
Suprafață neamenajată	63.744,00	97,74	-	-
Număr locuri de parcare	-		365	

UTR Cr - Căi de comunicație rutiere și construcțiile aferente

FUNCȚIUNI	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Suprafață UTR	**-**	**-**	**10.976,53**	**100**
Suprafață construită	-	-	-	-
Suprafață carosabilă	-	-	7.895,54	71,93
Suprafață pietonală	-	-	1.747,45	15,91
Suprafață spații verzi	-	-	1.333,54	12.16
Suprafață neamenajată	10.315,00	100	0,00	0,00
Număr locuri de parcare	-		54	

3.6. Echipare tehnico-edilitară

Echiparea tehnico-edilitară va fi detaliată conform proiectelor de specialitate, costurile fiind suportate în întregime de către investitor:

- Rețele de distribuție apă potabilă;
- Rețele de canalizare menajeră;
- Rețele de alimentare cu energie electrică;
- Rețele de alimentare cu gaze naturale;
- Rețele de telecomunicații;

3.7. Protecția mediului

Epurarea și preepurarea apelor uzate — apele uzate vor fi evacuate în conducta de canalizare publică a orașului.

Depozitarea controlată a deșeurilor — deșeurile se vor colecta selectiv în pubele și containere, care vor fi depozitate în locuri special amenajate, urmând ca acestea să fie preluate și transportate de către o firmă de salubritate autorizată.

Plantări de zone verzi — se vor planta spații verzi, arbuști și arbori, pe un procent minim de 20% din suprafața terenului.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, zone protejate — nu este cazul, deoarece în zonă nu există valori de patrimoniu.

3.8. Obiective de utilitate publică

Nu este cazul.

4. CONCLUZII

4.1. Modul de integrare a investiției propuse în zonă

Prin acest proiect se dorește reglementarea unui teren situat pe o fostă platformă industrială, pe malul râului Mureș. Terenul este mărginit pe latura estică de o parcelă reglementată prin PUZ pentru funcțiuni de agrement și parcări publice. În partea de nord-vest a parcelei studiate, este prezent un teren supus unei proceduri de reglementare prin PUZ. Prin intervenția propusă, se propune valorificarea terenului prin introducerea unui serviciu de interes public.

Din punct de vedere al volumetriei, toate clădirile propuse respectă regimul de înălțime aferent zonelor de agrement public S)+P+1+M, (S)+P+2E.

Toate clădirile propuse respectă distanțele corespunzătoare față de clădirile existente pe parcelele vecine, astfel:

Sud:

- față de clădirile cu funcțiunea de locuințe colective, cu regim de înălțime P+2, aflate în vecinătatea sudică, distanța minimă propusă este 34,14 m;
- față de clădirile cu funcțiunea de producție și/sau depozitare, cu regim de înălțime P, aflate în vecinătatea sudică, distanța minimă propusă este 19,35 m;

Vest:

- față de clădirile cu regim de înălțime P+2, aflate în vecinătatea vestică, distanța minimă propusă este 42,36 m;
- față de clădirea cu regim de înălțime P+1, aflată în vecinătatea vestică, distanța minimă propusă este 38,16 m;

Est:

- față de clădirile propuse în P.U.Z. în curs de elaborare, aflate în vecinătatea estică, distanța minimă propusă este 28,87 m;

Nord:

- terenul din vecinătatea nordică este definit de UTR V2, ca subzonă perdele de protecție pentru cursuri de apă / lacuri și nu este ocupat de construcții;

O serie de cercetări științifice, dar și de rapoarte oficiale adoptate de Uniunea Europeana subliniază importanța infrastructurii verzi în spațiile urbane.

Infrastructura verde poate include o gamă largă de caracteristici, precum parcuri, grădini, spații verzi, acoperișuri verzi, pereți verzi, copaci stradali, pajiști, zone umede, râuri, canale și lacuri. Există cercetări abundente care demonstrează că infrastructura verde oferă o serie de beneficii economice, sociale și de mediu, inclusiv:

- îmbunătățirea sănătății mintale și fizice a oamenilor;
- reducerea poluării aerului și îmbunătățirea calității apei;
- protejarea împotriva schimbărilor climatice - de exemplu, contribuind la reducerea riscului de inundații, stocarea apei în perioadele de secetă, stocarea carbonului sau prevenirea eroziunii solului; creșterea biodiversității
- încurajarea călătoriilor active și a drumurilor mai sigure;
- utilizarea eficientă a terenurilor limitate prin furnizarea simultană a mai multor beneficii.

Mai mult, infrastructura verde de înaltă calitate contribuie la crearea de locuri mai atractive pentru investitori și crește valorile proprietății.

Infrastructura ecologică este o parte importantă a „capitalului natural" mondial, adică resursele pe care natura ni le oferă și de care depind economia noastră și viața noastră. Capitalul natural include bunuri precum pământ, minerale, sol, apă, aer și toate lucrurile vii.

4.2. Consecințe economice și sociale .

Conform PUG, având în vedere starea actuală a zonei, este necesară aplicarea unei proceduri de reglementare pentru valorificarea potențialului de dezvoltare economică și urbană neexploatat. Terenul, cu o poziție bună în cadrul orașului, este în prezent neutilizat și neîntreținut, contribuind la degradarea imaginii urbane.

Prin urbanizarea zonei, se dorește să fie aduse o serie de funcțiuni (hoteluri, pensiuni, vile turistice, camping) care să completeze funcțional zona și să contribuie la îmbunătățirea imaginii urbane.

Principalele beneficii publice ale prezentului Plan Urbanistic Zonal sunt:

- Valorificarea unui teren care este neutilizat, în prezent;
- Transformarea unei zone în prezent neîngrijite, prin construirea unei zone cu arhitectură modernă compatibilă cu valorile peisagere ale zonei.

4.3. Categorii de costuri

Realizarea obiectivelor propuse prin prezentul plan, în interiorul zonei de reglementări, se va face **exclusiv pe baza investiţiilor private**.

ARHI BOX s.r.l.
arhibox.ro
C.U.I. RO22943829 J12/5399/2007
Dimitrie Bolintineanu 29B, Cluj-Napoca
+40 740 169 204 office@arhibox.ro

Întocmit, Supervizat, Coordonator RUR,
Arh. Dragoș David Dr. Arh. Mihai Racu Arh. Urb. Anca Virginaș