Modificare P.U.Z. - Regenerare urbană platformă UPSOM, aprobat prin H.C.L. nr. 153 din 11.09.2025

Oraș Ocna Mureș, Județul Alba, str. Fabricii, nr. FN,
C.F. Nr. 84026, nr. Cad. 84026

Faza	**Studiu de oportunitate**
Beneficiar	**Destine Holding SA**
Conține	**Documentația tehnică pentru obținere Aviz de oportunitate**

1. FIȘA PROIECTULUI

1. Denumirea proiectului	**Modificare P.U.Z. - Regenerare urbană platformă UPSOM, aprobat prin H.C.L. nr. 153 din 11.09.2025**
2. Amplasament	**Oraș Ocna Mureș, Județul Alba, str. Fabricii, nr. FN, C.F. Nr. 84026, nr. Cad. 84026**
3. Proiect nr. / Faza	**434/2023 / Studiu de oportunitate**
4. Inițiator	**Destine Holding SA**
5. Proiectant general	**S.C. Arhi BOX S.R.L., Cluj-Napoca** tel: 0734 298 024
6. Conține	**Documentația tehnică pentru obținere Aviz de oportunitate**

2. BORDEROU GENERAL

A. Documente

- Copie extras C.F. nr. 84026
- Copie C.I.F.
- Certificat de Urbanism nr. 30 din 23.07.2026
- H.C.L. nr. 153 din 11.09.2025

B. Piese scrise

1. Foaie de capăt
2. Fișa proiectului
3. Borderou general
4. Memoriu general

C. Piese desenate

U0	Încadrare în teritoriu	1:10 000, 1:5000
U1	Situația existentă	1:1000
U2	Posibilitate de mobilare urbanistică	1:500
U4	Perspectivă	-

Întocmit,
Arh. stag. Mara-Ioana Coruțiu

Supervizat,
Dr. Arh. Mihai Racu

Coordonator RUR,
Arh. Urb. Anca Virginaș

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

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Ioana Anca I. VIRGINAȘ
arhitect
DE
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ

Cluj-Napoca, August 2026

3. MEMORIU GENERAL

1. Introducere

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea proiectului	**Modificare P.U.Z. - Regenerare urbană platformă UPSOM, aprobat prin H.C.L. nr. 153 din 11.09.2025**
Inițiator	**Destine Holding SA**
Amplasament	**Oraș Ocna Mureș, Județul Alba, str. Fabricii, nr. FN, C.F. Nr. 84026, nr. Cad. 84026**
Proiectant general	**S.C. Arhi BOX S.R.L., Cluj-Napoca** tel: 0734 298 024
Număr proiect	**434/2023**
Faza de proiectare	**Studiu de oportunitate**
Data elaborării	**August 2026**

1.2 Obiectul lucrării

Prin prezenta documentație se dorește **modificarea Planului Urbanistic Zonal „Regenerare urbană platformă UPSOM", aprobat prin H.C.L. nr. 153/11.09.2025,** în vederea reconsiderării zonificării funcționale, a organizării circulațiilor, a soluției de parcelare și a reglementărilor urbanistice aferente terenului.

Prin prezenta documentație se propune parcelarea terenului, reorganizarea reglementărilor urbanistice existente și stabilirea unor noi zone funcționale, după cum urmează:

- UTR 4 - ZAP_T, Zonă de agrement public destinată funcțiunilor turistice
- UTR 4 - ZAP_LV, Zonă de agrement public destinată locuințelor de vacanță
- UTR 4 - C, Zonă pentru căi de comunicație și construcțiile aferente, subzona Cr - căi de comunicație rutiere

Conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 153/11.09.2025, terenul este reglementat funcțional în UTR ZAP - Zonă de agrement public și UTR Cr - Căi de comunicație rutiere și construcțiile aferente.

1.3 Surse 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;
- Analize urbanistice;
- Studiu topografic;

- Studiu geotehnic;

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1 Evoluția zonei

Dezvoltarea orașului Ocna Mureș a fost strâns legată de exploatarea resurselor saline și de activitățile industriale asociate acestora. Aceste funcțiuni au influențat structura urbană și extinderea localității, generând în timp importante zone industriale, dintre care o parte și-au redus sau și-au încetat activitatea, devenind astăzi terenuri cu potențial de reconversie.

Orașul prezintă o structură urbană diversă, în care zonele rezidențiale și de servicii coexistă cu foste areale industriale și cu elemente naturale importante, precum râul Mureș și resursele saline. Transformările economice din ultimele decenii au determinat necesitatea restructurării unor zone industriale și a integrării acestora în structura urbană actuală.

Potențialul de dezvoltare al orașului este susținut de posibilitatea reconversiei fostelor platforme industriale, valorificarea resurselor naturale și balneare și dezvoltarea funcțiunilor turistice, de agrement și de interes public. Aceste direcții pot contribui la revitalizarea unor zone neutilizate și la creșterea atractivității orașului.

Conform Planului Urbanistic General al orașului Ocna Mureș, amplasamentul analizat face parte dintr-o fostă platformă industrială situată în intravilanul localității Ocna Mureș, în imediata proximitate a zonei centrale, din partea de nord. În prezent, terenul este în mare parte neutilizat și insuficient întreținut, iar caracterul său rezidual contribuie la fragmentarea țesutului urban și la degradarea imaginii zonei.

2.2 Încadrare în localitate

Terenul studiat se află în nordul 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 Municip
iul Târgu Mureș.

Din punct de vedere urbanistic, parcela studiată este încadrată conform P.U.G. Ocna Mureș în UTR 4, zona I, zona C de influență a Câmpului de Sonde.

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.

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, nr. cad. 84026** și are o suprafață de **75.527,00 mp.**

2.3 Elemente ale cadrului natural

Terenul studiat este amplasat pe malul sudic al râului Mureș, principalul element al rețelei hidrografice din zonă. Amplasamentul este separat de cursul de apă printr-o fâșie de teren cu vegetație arboricolă existentă, care constituie o barieră vegetală naturală și cu care terenul se învecinează la nord. Relieful terenului este aproximativ plan, fără diferențe semnificative de nivel.

Terenul studiat nu este cuprins într-o arie naturală protejată și nici în zona de protecție a unei astfel de arii.

Clima orașului Ocna Mureș este temperat-continentală, caracterizată prin veri calde, ierni reci și precipitații moderate, specifice zonei centrale a Transilvaniei și culoarului Mureșului.

2.4 Circulația

Accesul auto și pietonal în zona reglementată se realizează din strada Fabricii, terenul beneficiind suplimentar de un acces auto secundar prin intermediul unui drum adiacent. Strada Fabricii asigură legătura zonei cu rețeaua stradală a orașului și cu cartierele învecinate, valorile de trafic în dreptul amplasamentului fiind relativ reduse și fără disfuncționalități semnificative. Prin prezenta documentație se propune completarea și reorganizarea circulațiilor interne, în vederea deservirii parcelarului nou creat.

Orașul Ocna Mureș este deservit de rețeaua feroviară prin stațiile din proximitate, cea mai apropiată fiind Gara Războieni-Cetate. Alte puncte de acces feroviar sunt Halta Unirea și Gara Aiud, care asigură legături cu principalele centre urbane din regiune.

Transportul public local este organizat prin trasee care asigură legătura între zona centrală a orașului, principalele cartiere și localitățile componente sau învecinate, precum Unirea, Războieni-Cetate, Lunca Mureșului, Cisteiu, Micoșlaca și Uioara de Sus. În interiorul orașului, traseele deservesc puncte importante precum zona centrală, Parcul Tudor, Băile Sărate, str. Nicolae Iorga, str. Digului și Liceul Tehnologic, asigurând totodată conexiuni cu Halta CFR Unirea.

2.5 Ocuparea terenurilor

Zona analizată prezintă un caracter funcțional mixt, fiind ocupată în principal de zone de locuire, foste platforme industriale și funcțiuni de agrement și recreere, reprezentate de complexul Băile Sărate Ocna Mureș și baza sportivă existentă.

Între funcțiunile existente se conturează relații de complementaritate, în special între Băile Sărate și baza sportivă, care contribuie împreună la formarea unui pol de agrement, recreere și activități sportive. În același

timp, proximitatea fostelor platforme industriale față de zonele de locuire și de zona balneară evidențiază necesitatea reconversiei acestora și a integrării lor într-o structură urbană mai coerentă.

Gradul de ocupare cu fond construit este neuniform. Pe lângă zonele construite și utilizate activ, sunt prezente numeroase suprafețe libere, slab utilizate sau rămase în urma activităților industriale, care generează discontinuități și enclave problematice în țesutul urban.

Spațiile verzi sunt prezente în cadrul zonelor de agrement, în incintele cu caracter sportiv, precum și sub forma vegetației existente de-a lungul râului Mureș. Fondul construit are un caracter eterogen, atât din punct de vedere funcțional, cât și calitativ, reflectând etapele diferite de dezvoltare și transformare ale zonei.

Terenul studiat este în prezent liber de construcții, având categoria de folosință **„curți-construcții”**.

2.6 Echipare edilitară

Zona studiată beneficiază de acces la infrastructura edilitară existentă, în proximitatea amplasamentului fiind prezente rețele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică și gaze naturale.

Prezența acestor utilități asigură premise favorabile pentru deservirea viitoarelor funcțiuni propuse, racordarea acestora urmând a se realiza în conformitate cu avizele și condițiile tehnice impuse de operatorii de rețele.

2.7 Probleme de mediu

În proximitatea zonei studiate se află cursul râului Mureș, amplasamentul fiind separat de acesta printr-o fâșie de teren cu vegetație existentă, care constituie o barieră naturală între terenul reglementat și cursul de apă. Prin intervențiile propuse nu se preconizează afectarea cursului de apă sau a celorlalte elemente ale cadrului natural existente în zonă.

Din punct de vedere al riscurilor, proximitatea râului Mureș impune luarea în considerare a eventualelor riscuri naturale asociate cursului de apă, conform studiilor și avizelor de specialitate. Riscurile antropice sunt legate în principal de utilizarea industrială anterioară a zonei și de necesitatea corelării viitoarelor funcțiuni cu măsurile de investigare și remediere stabilite pentru fosta platformă industrială.

Zona prezintă un potențial balnear și turistic important, susținut de resursele saline și de existența complexului Băile Sărate Ocna Mureș, favorabil dezvoltării funcțiunilor de agrement, recreere și turism.

În zona studiată și în imediata sa vecinătate nu sunt identificate obiective de patrimoniu construit sau arheologic care să impună măsuri speciale de protecție.

2.8 Opțiuni ale populației

Planul Urbanistic Zonal va fi supus procedurilor de informare și consultare publică, în conformitate cu Hotărârea nr. 153/2012 și Ordinul nr. 2701/2010, precum și în cadrul procedurii de reglementare din punct de vedere al protecției mediului.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Analizele urbanistice și studiul topografic realizate pentru zona reglementată evidențiază potențialul amplasamentului pentru reconversie și valorificare urbană, în contextul poziționării sale favorabile în raport cu zona centrală a orașului și cu principalele căi de acces.

Terenul beneficiază de acces din strada Fabricii și de proximitatea rețelelor edilitare existente, iar configurația și dimensiunea acestuia permit reorganizarea funcțională, parcelarea și dezvoltarea unei structuri urbanistice coerente.

Funcțiunile și reglementările propuse vor fi corelate cu particularitățile amplasamentului, cu vecinătatea râului Mureș, precum și cu starea terenului și cu obiectivele și măsurile de remediere stabilite pentru fosta platformă industrială.

3.2 Prevederi ale P.U.G.

În prezent, conform P.U.G. Ocna Mureș, parcela studiată este încadrată conform P.U.G. Ocna Mureș în UTR 4, zona I, zona C de influență a Câmpului de Sonde.

Conform prevederilor P.U.G., una dintre reglementările prioritare pentru zonă o reprezintă reconversia fostelor suprafețe industriale, în vederea transformării acestora în zone cu valoare urbană și integrarea lor în structura funcțională a orașului. Noile activități și funcțiuni propuse vor trebui să fie compatibile cu caracterul zonelor învecinate și să contribuie la îmbunătățirea calității urbane a amplasamentului.

Zona reglementată prin prezentul Plan Urbanistic Zonal va fi compusă din UTR 4 - ZAP_T - zonă de agrement destinată funcțiunilor turistice, UTR 4 - ZAP_LV - zonă de agrement destinată locuințelor de vacanță, UTR 4 - C, subzona CR - căi de comunicație rutiere și construcțiile aferente.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Se vor asigura spații verzi organizate pe sol natural în proporție de minimum 20% din suprafața fiecărei parcele. Acestea vor fi completate prin aliniamente de arbori de-a lungul căilor de circulație, amenajarea unui scuar verde și integrarea parcajelor auto prin plantarea de arbori și realizarea de suprafețe verzi aferente.

3.4 Modernizarea circulației

Prin proiect se propune reorganizarea și completarea rețelei de circulații la nivelul sitului. În partea estică a amplasamentului, pe axa nord–sud, se propune realizarea unei circulații de tip „shared space”, configurată în relație cu parcela învecinată, reglementată pentru dezvoltarea proiectului Aqua Park Ocna Mureș. De asemenea, se vor realiza circulații pietonale care să deservească parcelarul nou creat și să asigure conexiuni funcționale între diferitele zone ale amplasamentului. Pentru funcțiunile reglementate se vor asigura locuri de parcare și garare în interiorul parcelelor, dimensionate conform necesarului și prevederilor în vigoare.

3.5 Zonificarea funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

UTR 4 - ZAP_LV - Zonă de agrement public destinată locuințelor de vacanță

Înălțimea maximă a clădirilor

H_{max} cornișă = **8,00 m**

H_{max} coamă/atic = **12,00 m**

Regimul de înălțime maxim admis

$R_{h\ max}$ = **P+E/M**

Spații libere și spații plantate

minim **20%**

Indicatori urbanistici

P.O.T $_{max}$ = **35%**

C.U.T. $_{max}$ = **0,9**

Retrageri

față de aliniament **3 m**

față de limitele laterale **3 m**

față de limita posterioară **3 m**

UTR 4 - ZAP_T - Zonă de agrement public destinată funcțiunilor turistice

Înălțimea maximă a clădirilor

H_{max} cornișă = **12,00 m**

H_{max} coamă/atic = **16,00 m**

Regimul de înălțime maxim admis

$R_{h\ max}$ = **P+2E**

Spații libere și spații plantate

minim **20%**

Indicatori urbanistici

P.O.T $_{max}$ = **40%**

C.U.T. $_{max}$ = **0,6**

Retrageri

față de aliniament **3 m**

față de limitele laterale **3 m**

față de limita posterioară **3 m**

UTR 4 - C - Zonă pentru căi de cominicație și construcțiile aferente subzona Cr - căi de comunicație rutiere

Înălțimea maximă a clădirilor

H_{max} cornișă = **4,50 m**

H_{max} coamă/atic = **8,50 m**

Regimul de înălțime maxim admis

$R_{h\ max}$ = **P**

Indicatori urbanistici

P.O.T $_{max}$ = **10%**

C.U.T. $_{max}$ = **0,2**

Retrageri

față de aliniament **3 m**

față de limitele laterale **3 m**

față de limita posterioară **3 m**

BILANȚ UTR				
UTR	existent		propus	
	mp	%	mp	%
UTR 4 **ZAP -** Zonă de agrement public	**65.212,00**	86,34	-	-
UTR 4 **C -** Zonă pentru căi de comunicație și construcțiile aferente subzona **Cr -** căi de comunicație rutiere	**10.315,00**	13,66	**10.806**	14,31%
UTR 4 **ZAP_LV -** Zonă de agrement public destinată locuințelor de vacanță	-	-	**9.078**	12,02%
UTR 4 **ZAP_T -** Zonă de agrement public destinată funcțiunilor turistice	-	-	**55.643**	73,67%
Suprafață totală	**75.527,00**	100,00	**75.527,00**	100,00

BILANȚ PARCELE	Suprafață (mp)
Parcela 1	31.776
Parcela 2	9.577
Parcela 3	2.242

Parcela 4	597
Parcela 5	530
Parcela 6	502
Parcela 7	511
Parcela 8	5.506
Parcela 9	532
Parcela 10	543
Parcela 11	543
Parcela 12	523
Parcela 13	538
Parcela 14	540
Parcela 15	540
Parcela 16	540
Parcela 17	510
Parcela 18	519
Parcela 19	527
Parcela 20	536
Parcela 21	547
Parcela 22	1.240
Parcela 23	1.091
Parcela 24	2.199
Parcela 25	2.189
Parcela 26	2.064
Parcela 27	6.628
Parcela 28	1.937
Suprafața totală	**75527**

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

Echiparea tehnico-edilitară a zonei va fi realizată și detaliată prin proiecte de specialitate, în conformitate cu avizele operatorilor de utilități, costurile aferente fiind suportate integral de către investitor. Se vor asigura următoarele rețele:

- 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 menajere vor fi evacuate în rețeaua publică de canalizare a orașului, în conformitate cu condițiile tehnice impuse de operatorul de rețea.

Depozitarea controlată a deșeurilor — deșeurile vor fi colectate selectiv în recipiente și containere specifice, amplasate în spații special amenajate, urmând a fi preluate și transportate de către operatori de salubritate autorizați.

Amenajarea zonelor verzi — se vor asigura spații verzi amenajate pe sol natural în proporție de minimum 20% din suprafața parcelelor, prin plantarea de vegetație joasă, arbuști și arbori.

Protejarea bunurilor de patrimoniu și a zonelor protejate — nu sunt necesare măsuri speciale, întrucât în zona studiată nu sunt identificate obiective sau valori de patrimoniu care să necesite protecție.

3.8 Obiective de utilitate publică

În cadrul zonei reglementate este prevăzută o parcelă destinată realizării circulației de acces către Aqua Park Ocna Mureș. Aceasta face parte din traseul de tip „shared space” propus pe latura estică a amplasamentului și contribuie la asigurarea conectivității și accesibilității zonei.

4. Concluzii, măsuri în continuare

Propunerile P.U.Z. urmăresc reconversia fostei platforme industriale prin reorganizarea funcțională, parcelarea terenului și dezvoltarea infrastructurii necesare. Implementarea se va realiza cu respectarea reglementărilor urbanistice și a măsurilor de remediere stabilite pentru amplasament.

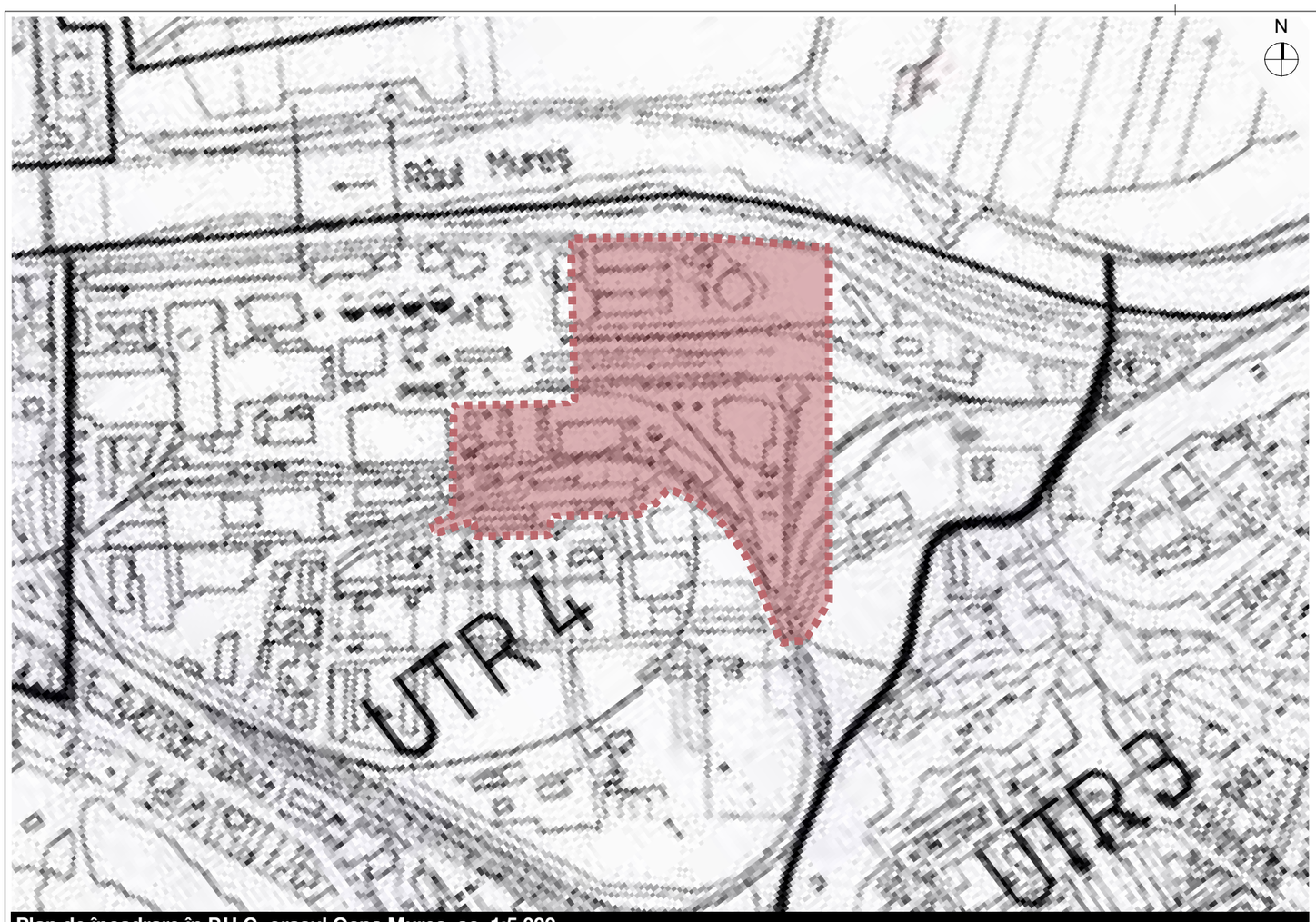
Întocmit,
Arh. stag. Mara-Ioana Coruțiu

Supervizat,
Dr. Arh. Mihai Racu

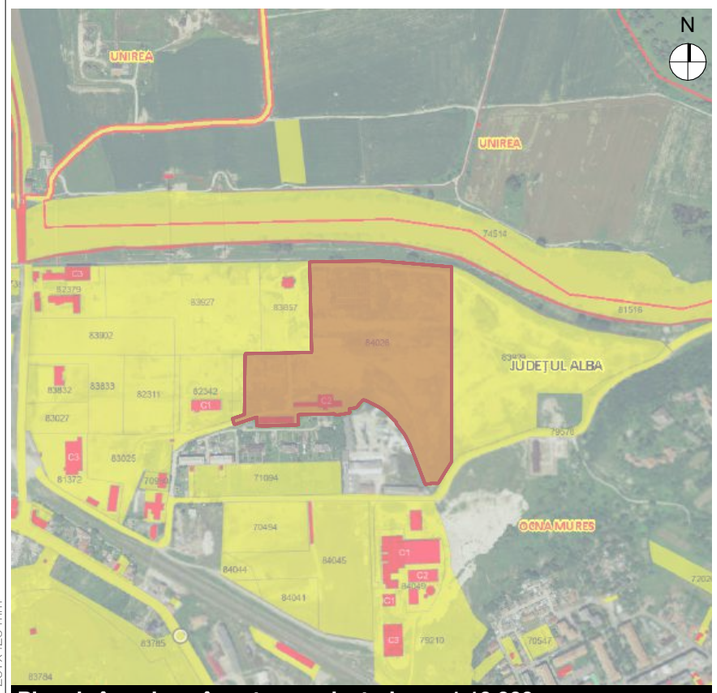
Coordonator RUR,
Arh. Urb. Anca Virginaș

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Ioana Anca I.
VIRGINAȘ
arhitect
DE
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ

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



Plan de încadrare în P.U.G. orașul Ocna Mureș, sc. 1:5 000



Plan de încadrare în extras cadastral , sc. 1:10 000



Plan de încadrare, sc. 1:10 000

Legendă

Parcela studiată

A3 - 297x420 mm

ARHI BOX S.R.L.
adresa: **Dimitrie Bolintineanu 29B**
C.U.I. **RO22943829**
J12/5399/2007

Acest document și informațiile cuprinse în el nu poate fi copiat, modificat, reprodus sau utilizat parțial ori în întregime decât cu acordul scris al **ARHI BOX S.R.L.**
Documentul nu poate fi folosit în alt scop decât cel pentru care a fost elaborat.

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

Inițiator:

Destine Holding SA

Denumire proiect:

Modificare P.U.Z. - Regenerare urbană platformă UPSOM, aprobat prin H.C.L. nr. 153 din 11.09.2025

oraș Ocna Mureș, jud. Alba, str. Fabricii, nr. FN
C.F. Nr. 84026; Nr. Cad. 84026

Șef proiect:
Arh. Călin Lada

Echipă de proiectare:
Arh. Anca Virginaș
Dr. Arh. Mihai Racu
Arh. Andrei Andone
Arh. stag. Mara-Ioana Coruțiu

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Ioana Anca I. VIRGINAȘ
arhitect
DE

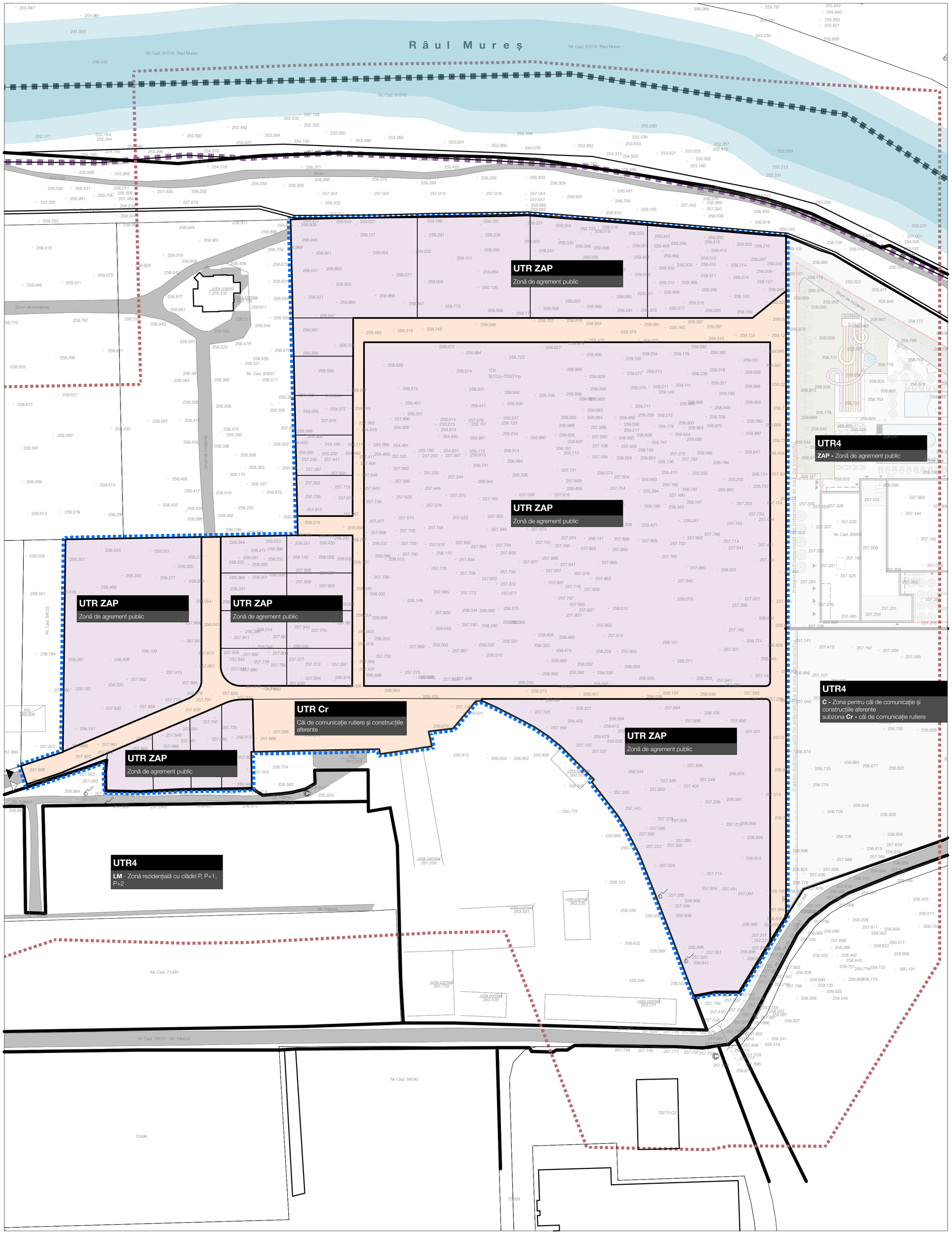
Redactat:
Arh. stag. Mara-Ioana Coruțiu

Proiect nr:	434/2023	Iulie 2026
Faza:	Studiu de oportunitate	
Scara:	1:5000, 1:10000	

Denumire planșă:
Încadrare în teritoriu

Planșa nr:
U0

Dată listare: 10.08.2026



N

LEGENDĂ

- Limită teren reglementat
- Limită zonă studiată
- Limită teritorial administrativă Ocna Mureș
- Limită intravilan Ocna Mureș
- Limită UTR
- UTR — Denumire UTR
- UTR ZAP Zonă de agrement public
- UTR Cr Căi de comunicație rutiere și construcțiile aferente
- Construcții existente
- Limită de parcelă
- Suprafață carosabilă/pietonală
- Curs de apă - Râul Mureș
- Acces auto pe terenul reglementat
- Acces pietonal pe terenul reglementat

BILANȚ UTR

FUNCȚIUNI	existent		propus	
	mp	%	mp	%
Suprafață teren aferentă **UTR 4 ZONA I, ZONA C DE INFLUENȚĂ A CÂMPULUI DE SONDE**	**75.527,00**	100,00	-	-
Suprafață teren aferentă **UTR ZAP - Zonă de agrement public**	-	-	**65.212,00**	86,34
Suprafață teren aferentă **UTR Cr - Căi de comunicație rutiere și construcțiile aferente**	-	-	**10.315,00**	13,66

Sistem de proiectie: Stereografic 1970
Sistem de cote: Marea Neagra 1975
Executant: Pascu Alexandru
Aut.seria RO-AB-F, Nr 0247

Alexandru Pascu
Digitally signed by Alexandru Pascu
Date: 2024.01.30 14:04:04 +02'00'

Data: Ianuarie 2024

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-AB-F Nr. 0247/2016 PASCU ALEXANDRU

ARHI BOX S.R.L.
adresa: **Dimitrie Bolintineanu 29B**
C.U.I. **RO22943829**
J12/5399/2007
arhibox.ro

Acest document și informațiile cuprinse în el nu poate fi copiat, modificat, reprodus sau utilizat parțial ori în întregime decât cu acordul scris al **ARHI BOX S.R.L.**
Documentul nu poate fi folosit în alt scop decât cel pentru care a fost elaborat.

Parcela (1)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	544607.394	412760.923	317.972
2	544289.422	412760.904	18.914
3	544273.381	412750.882	22.434
4	544254.233	412739.192	11.037
5	544254.274	412728.155	9.161
6	544252.605	412719.147	1.322
7	544252.632	412717.825	28.782
8	544279.568	412707.683	23.838
9	544301.800	412699.082	18.367
10	544318.836	412692.217	12.781
11	544330.200	412686.367	7.483
12	544336.578	412682.453	20.084
13	544352.443	412670.138	1.557
14	544353.567	412671.216	8.896
15	544359.759	412664.828	12.507
16	544368.730	412656.114	8.129
17	544373.837	412649.790	7.496
18	544378.005	412643.560	10.205
19	544382.750	412634.525	9.875
20	544387.223	412625.721	7.625
21	544390.359	412618.771	2.862
22	544390.121	412615.919	10.150
23	544382.329	412609.415	6.386
24	544377.426	412605.323	11.488
25	544376.027	412593.921	2.000
26	544374.069	412594.328	5.124
27	544369.052	412595.369	4.262
28	544368.500	412591.143	12.144
29	544366.503	412579.164	7.971
30	544365.466	412571.261	2.321
31	544367.748	412570.838	23.629
32	544367.059	412547.219	18.022
33	544366.792	412529.199	18.180
34	544366.501	412511.021	17.029
35	544349.474	412511.295	3.591
36	544349.287	412507.709	28.969
37	544348.859	412478.743	19.350
38	544347.899	412459.417	16.301
39	544348.220	412443.119	8.558
40	544356.777	412442.964	0.278
41	544357.055	412442.959	5.596
42	544362.626	412443.492	9.232
43	544359.546	412434.789	29.668
44	544350.156	412406.646	10.270
45	544359.898	412403.396	20.648
46	544366.382	412423.000	99.385
47	544465.759	412424.249	27.060
48	544466.246	412451.305	81.509
49	544467.671	412532.802	147.612
50	544615.244	412529.416	5.623
51	544615.445	412535.035	23.001
52	544615.935	412558.031	42.893
53	544616.410	412600.921	29.542
54	544616.783	412630.461	5.854
55	544617.007	412636.311	4.014
56	544617.099	412640.324	42.482
57	544613.759	412682.675	35.827
58	544610.764	412718.377	34.815
59	544607.841	412753.069	7.867

S(1)=75526.95mp P=1439.982m

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

Inițiator:
Destine Holding SA

Denumire proiect:
Modificare P.U.Z. - Regenerare urbană platformă UPSOM, aprobat prin H.C.L. nr. 153 din 11.09.2025

oraș Ocna Mureș, jud. Alba, str. Fabricii, nr. FN
C.F. Nr. 84026; Nr. Cad. 84026

Șef proiect:
Arh. Călin Lada

Echipă de proiectare:
Arh. Anca Virginaș
Dr. Arh. Mihai Racu
Arh. Andrei Andone
Arh. stag. Mara-Ioana Coruțiu

REGISTRUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA RUR Ioana Anca I. VIRGINAȘ arhitect DE SPECIALITATE CU DREPT DE SEMNĂTURĂ

Redactat:
Arh. stag. Mara-Ioana Coruțiu

Proiect nr:	434/2023	Iulie 2026
Faza:	Studiu de oportunitate	
Scara:	1:1000	

Denumire planșă:
Situația existentă

Planșa nr:
U1

Dată listare: 10.08.2026

A2 - 594x594 mm

Bilanț suprafețe

Parcele	Suprafață
Parcela 1	31.776 m²
Parcela 2	9.577m²
Parcela 3	2.242 m²
Parcela 4	597 m²
Parcela 5	530 m²
Parcela 6	502 m²
Parcela 7	511 m²
Parcela 8	5.506 m²
Parcela 9	532 m²
Parcela 10	543 m²
Parcela 11	543 m²
Parcela 12	523 m²
Parcela 13	538 m²
Parcela 14	540 m²
Parcela 15	540 m²
Parcela 16	540 m²
Parcela 17	510 m²
Parcela 18	519 m²
Parcela 19	527 m²
Parcela 20	536 m²
Parcela 21	547 m²
Parcela 22	1.240 m²
Parcela 23	1.091 m²
Parcela 24	2.199 m²
Parcela 25	2.189 m²
Parcela 26	2.064 m²
Parcela 27	6.628 m²
Parcela 28	1.937 m²

BILANȚ UTR

UTR	existent		propus	
	mp	%	mp	%
UTR4 **ZAP** - Zonă de agrement public	**65.212,00**	86,34	**-**	-
UTR4 **C** - Zona pentru căi de comunicație și construcțiile aferente subzona **Cr** - căi de comunicație rutiere	**10.315,00**	13,66	**10.806**	14,31%
UTR4 **ZAP_LV** - Zonă de agrement public destinată locuințelor de vacanță			**9.078**	12,02%
UTR4 **ZAP_T** - Zonă de agrement public destinată funcțiunilor turistice			**55.643**	73,67%
Suprafață totală	**75.527,00**	100,00	**75.527,00**	100,00

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

UTR 4
ZAP_LV - Zonă de agrement public destinată locuințelor de vacanță

Înălțimea maximă a clădirilor
H_{max} cornișă = **8,00 m**
H_{max} coamă / atic = **12,00 m**

Regimul de înălțime maxim admis
P + E / M

Spații libere și spații plantate
minim **20%**

Indicatori urbanistici
P.O.T$_{max}$ = **35%**
C.U.T$_{max}$ = **0,9**

Retrageri
față de alinament **3 m**
față de limite laterale **3 m**
față de limită posterioară **3 m**

UTR 4
ZAP_T - Zonă de agrement public destinată funcțiunilor turistice

Înălțimea maximă a clădirilor
H_{max} cornișă = **12,00 m**
H_{max} coamă / atic = **16,00 m**

Regimul de înălțime maxim admis
P + 2E

Spații libere și spații plantate
minim **20%**

Indicatori urbanistici
P.O.T$_{max}$ = **40%**
C.U.T$_{max}$ = **0,6**

Retrageri
față de alinament **3 m**
față de limite laterale **3 m**
față de limită posterioară **3 m**

UTR 4
C - Zona pentru căi de comunicație și construcțiile aferente
subzona **Cr** - căi de comunicație rutiere

Înălțimea maximă a clădirilor
H_{max} cornișă = **4,50 m**
H_{max} coamă / atic = **8,50 m**

Regimul de înălțime maxim admis
P

Indicatori urbanistici
P.O.T$_{max}$ = **10%**
C.U.T$_{max}$ = **0,2**

Retrageri
față de alinament **3 m**
față de limite laterale **3 m**
față de limită posterioară **3 m**

Sistem de proiecție: Stereografic 1970
Sistem de cote: Marea Neagră 1975
Executant: Pătcaș Alexandru
Aut.seria RO-ARH / Nr.0247
Alexandru Pascu Pățitău expertiză Alexandru Pascu Seria ZOOM Nr.Matricol 45748
Data: Ianuarie 2024

Parcela (1)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi
	X [m]	Y [m]	D(i,i+1)
1	544607.394	412760.923	317.972
2	544289.422	412760.904	18.914
3	544273.381	412750.882	22.434
4	544254.233	412739.192	11.037
5	544254.274	412728.155	9.161
6	544262.605	412719.147	1.322
7	544252.632	412717.825	28.782
8	544279.568	412707.683	23.838
9	544301.800	412699.082	18.367
10	544318.836	412692.217	12.781
11	544330.200	412686.367	7.483
12	544336.578	412682.453	20.084
13	544362.443	412670.138	1.557
14	544353.567	412671.216	8.896
15	544359.759	412664.828	12.507
16	544368.730	412656.114	8.129
17	544373.837	412649.790	7.496
18	544378.005	412643.560	10.205
19	544382.750	412634.525	9.875
20	544387.223	412625.721	7.625
21	544390.359	412618.771	2.962
22	544390.121	412615.919	10.150
23	544382.329	412609.415	6.386
24	544377.426	412605.323	11.488
25	544376.027	412593.921	2.000
26	544374.069	412594.328	5.124
27	544369.052	412595.369	4.262
28	544368.500	412591.143	12.144
29	544366.503	412579.164	7.971
30	544365.466	412571.261	2.321
31	544367.748	412570.838	23.629
32	544367.059	412547.219	18.022
33	544366.792	412529.199	18.180
34	544366.501	412511.021	17.029
35	544349.474	412511.295	3.591
36	544349.287	412507.709	28.969
37	544348.859	412478.743	19.350
38	544347.899	412459.417	16.301
39	544348.220	412443.119	8.558
40	544356.777	412442.964	0.278
41	544357.055	412442.969	5.596
42	544362.626	412443.492	9.232
43	544359.546	412434.789	29.668
44	544350.156	412406.646	10.270
45	544359.898	412403.396	20.648
46	544366.382	412423.000	99.385
47	544465.759	412424.249	27.060
48	544466.246	412451.305	81.509
49	544467.671	412532.802	147.612
50	544615.244	412529.416	5.623
51	544615.445	412535.035	23.001
52	544615.935	412558.031	42.893
53	544616.410	412600.921	29.542
54	544616.783	412630.461	5.854
55	544617.007	412636.311	4.014
56	544617.099	412640.324	42.482
57	544613.759	412682.675	35.827
58	544610.764	412718.377	34.815
59	544607.841	412753.069	7.867

S(1)=75526.95mp P=1439.982m

ARHI BOX S.R.L.
adresa: **Dimitrie Bolintineanu 29B**
C.U.I. **RO22945829**
J12/5399/2007

Acest document și informațiile cuprinse în el nu pot fi copiat, distribuite sau folosite în alt scop decât cel pentru care a fost elaborat de către **ARHI BOX S.R.L.**
Documentul nu poate fi folosit în alt scop decât cel pentru care a fost elaborat.

ARHI BOX
arhitectură
C.U.I. RO22945829 J12/5399/2007
Dimitrie Bolintineanu nr. 29B, Florești
+40 742 488 504 office@arhibox.ro

Inițiator:
Destine Holding SA

Denumire proiect:
Modificare P.U.Z. - Regenerare urbană platforma UPSOM, aprobat prin H.C.L. nr. 153 din 11.09.2025

Imp.Ocna Mureș, sat. Alba, str. Fabricii, nr. FN
C.F. Nr. 84026, Nr. Cad. 84026

Șef proiect:
Arh. Cătin Lăda

Echipă de proiectare:
Arh. Anca Virginaș
Dr. Arh. Mihai Racu
Arh. Andrei Andone
Arh. stag. Mara-Ioana Corcău

Redactat: Arh. stag. Mara-Ioana Corcău

Proiect nr: 434/2023 — **Iulie 2026**

Faza: Studiu de oportunitate

Scara: 1:500

Denumire planșă:
Posibilitate de mobilare urbanistică

Planșa nr: U2

Dată listare: 10.08.2026

Alb. 841x1189 mm



Perspectivă dinspre sala de evenimente spre zona de piscină hotel

ARHI BOX S.R.L.
adresa: **Dimitrie Bolintineanu 29B**
C.U.I. **RO22943829**
J12/5399/2007

Acest document și informațiile cuprinse în el nu poate fi copiat, modificat, reprodus sau utilizat parțial ori în întregime decât cu acordul scris al **ARHI BOX S.R.L.**
Documentul nu poate fi folosit în alt scop decât cel pentru care a fost elaborat.

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

Inițiator:

Destine Holding SA

Denumire proiect:

Modificare P.U.Z. - Regenerare urbană platformă UPSOM, aprobat prin H.C.L. nr. 153 din 11.09.2025

oraș Ocna Mureș, jud. Alba, str. Fabricii, nr. FN
C.F. Nr. 84026; Nr. Cad. 84026

Șef proiect:
Arh. Călin Lada

Echipă de proiectare:
Arh. Anca Virginaș
Dr. Arh. Mihai Racu
Arh. Andrei Andone
Arh. stag. Mara-Ioana Coruțiu

Redactat:
Arh. stag. Mara-Ioana Coruțiu

Proiect nr:	434/2023	Iulie 2026
Faza:	Studiu de oportunitate	
Scara:	-	

Denumire planșă:

Perspectivă

Planșa nr:

U3

Dată listare: 10.08.2026

A3 - 297x420 mm