



MEMORIU DE PREZENTARE

aferent Planului Urbanistic Zonal pentru

Elaborare PUZ - SCHIMBARE REGLEMENTARI URBANISTICE IN VIGOARE IN VEDEREA EDIFICARII UNEI SALI POLIVALENTE SI REALIZARE ACCES

Conform certificat de urbanism nr. 452 din 26.03.2024

Municipiul Alba Iulia
Județul Alba

Aprilie 2024





**Plan
Urbanistic
Zonal**

MUNICIPIUL ALBA IULIA
Calea Moșilor nr. 5A,
510134 Alba Iulia, România
Tel. 0258 819462,
Email: office@apulm.ro





Borderou general

A. PARTE SCRISĂ

1. Memoriu General
2. Regulament Local de Urbanism

B. PARTE DESENATĂ

1. Plan de încadrare în PUG
2. Plan de încadrare în zonă
3. Situația existentă
4. Reglementări urbanistice și unități teritoriale de referință
 1. Proprietatea asupra terenurilor
 2. Rețele edilitare



**Plan
Urbanistic
Zonal**

MUNICIPIUL ALBA IULIA
Calea Moșilor nr. 5A,
510134 Alba Iulia, România
Tel. 0258 819462,
Email: office@apulium.ro





Cuprinsul memoriului de prezentare

- 1. Introducere**
 - 1.1. Date de recunoaștere a documentației. 7
 - 1.2. Obiectul lucrării. 9
 - 1.3. Surse documentare. 10

- 2. Stadiul actual al dezvoltării**
 - 2.1. Evoluția zonei. 11
 - 2.2. Încadrare în localitate. 11
 - 2.3. Elemente ale cadrului natural. 12
 - 2.4. Circulația. 13
 - 2.5. Ocuparea terenurilor. 14
 - 2.6. Echipare edilitară. 16
 - 2.7. Probleme de mediu. 16
 - 2.8. Opțiuni ale populației. 17

- 3. Propuneri de dezvoltare urbanistică**
 - 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare. 18
 - 3.2. Prevederi ale Planului Urbanistic General. 18
 - 3.3. Valorificarea cadrului natural. 18
 - 3.4. Modernizarea circulației. 19
 - 3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici. 20
 - 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare. 25
 - 3.7. Protecția mediului. 27
 - 3.8. Obiective de utilitate publică. 31
 - 3.9. Cadru legal. 32

- 4. Concluzii, măsuri în continuare** 32
- 5. Plan de acțiune** 34



**Plan
Urbanistic
Zonal**

MUNICIPIUL ALBA IULIA
Calea Moșilor nr. 5A,
510134 Alba Iulia, România
Tel. 0258 819462,
Email: office@apulium.ro





1.1. Date de recunoaștere a documentației

Proiect nr.

1 / 2022

DENUMIREA LUCRĂRII:

Elaborare PUZ - **SCHIMBARE REGLEMENTARI URBANISTICE IN VIGOARE IN VEDEREA EDIFICARII UNEI SALI POLIVALENTE SI REALIZARE ACCES**, Municipiul Alba Iulia, Jud. Alba

FAZA DE PROIECTARE:

Plan Urbanistic Zonal:
documentare, fundamentare, propuneri, reglementări

SPECIALITATEA:

URBANISM

AMPLASAMENT:

intravilan Municipiul Alba Iulia, Jud. Alba
CF care a generat PUZ nr. 117304 Alba Iulia

BENEFICIAR:

Municipiul Alba Iulia

PROIECTANT GENERAL:

Direcția Tehnică de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism
din cadrul Primăriei Alba Iulia

urb. Alexandru Ioan Damian
Specialist cu drept de semnătură RUR

arh. Valentin Onișoru
membu OAR

stag. urb. Edgar David Chismorie
membu OAR

ing. Alexandru Nicola

ing. George Edveș

ing. Lucian Suci

DATA ELABORĂRII:

aprilie 2024



**Plan
Urbanistic
Zonal**

MUNICIPIUL ALBA IULIA
Calea Moșilor nr. 5A,
510134 Alba Iulia, România
Tel. 0258 819462,
Email: office@apulm.ro





1.2. Obiectul lucrării

Solicitări ale temei-program

Solicitări ale temei-program

În temeiul prevederilor legale din domeniul urbanismului, respectiv Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, ce completează cadrul legal pentru desfășurarea actului de gestionare a teritoriului, cât și legea 50/1991, republicată, autorizarea lucrărilor de construcții se face în baza unor documentații de urbanism aprobate.

Amplasamentul pentru care este necesară elaborarea PUZ-ului este reprezentat de o suprafață de teren de **89.208 mp**, situată în intravilan, Municipiul Alba Iulia, Județul Alba.

Conform extraselor de carte funciară anexate la tema de proiectare (CF nr. 80827 Alba Iulia, CF nr. 92012 Alba Iulia, CF nr. 95528 Alba Iulia, CF nr. 98859 Alba Iulia, CF nr. 102329 Alba Iulia, CF nr. 102759 Alba Iulia, CF nr. 104098 Alba Iulia, CF nr. 108031 Alba Iulia, CF nr. 108050 Alba Iulia, CF nr. 108057 Alba Iulia, CF nr. 110829 Alba Iulia, CF nr. 112795 Alba Iulia, CF nr. 117304 Alba Iulia), terenurile au categoria de folosință:

1. **CF nr. 80827 Alba Iulia** - arabil, intravilan - 915 mp
- proprietate privată
2. **CF nr. 92012 Alba Iulia** - arabil, intravilan - 238 mp
- proprietate privată
3. **CF nr. 95528 Alba Iulia** - arabil, intravilan - 1792 mp
- proprietate privată
4. **CF nr. 98859 Alba Iulia** - arabil, intravilan - 812 mp
- proprietate privată
5. **CF nr. 102329 Alba Iulia** - arabil, intravilan - 1154 mp
- proprietate privată
6. **CF nr. 102759 Alba Iulia** - arabil, intravilan - 78 mp
- proprietate privată
7. **CF nr. 104098 Alba Iulia** - arabil, intravilan - 892 mp
- proprietate privată
8. **CF nr. 108031 Alba Iulia** - pășune, intravilan - 7495 mp
- proprietate privată
9. **CF nr. 108050 Alba Iulia** - curți construcții, livadă, ape stătătoare, intravilan - 6427 mp
- proprietate privată
10. **CF nr. 108057 Alba Iulia** - curți construcții, livadă, intravilan - 2573 mp
- proprietate privată
11. **CF nr. 110829 Alba Iulia** - arabil, intravilan - 556 mp
- proprietate privată
12. **CF nr. 112795 Alba Iulia** - arabil, intravilan - 1177 mp
- proprietate privată
13. **CF nr. 117304 Alba Iulia** - pășune, curți construcții, intravilan - 45418 mp
- proprietate Municipiul Alba Iulia, domeniu public

Se vor stabili obiectivele, acțiunile, prioritățile, regulamentul local de urbanism – permisiuni / restricții, necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor, conformarea construcțiilor din zona studiată.



În baza analizei situației existente, a prevederilor PUZ, a necesităților actuale de reorientare economică, a concluziilor studiilor de fundamentare și a opiniilor inițiatorilor, în conținutul PUZ se vor trata următoarele categorii generale de probleme:

- Organizarea urbanistic-architecturală, în funcție de caracteristicile structurii parcelare și indicatorilor urbanistici (regim de înălțime, alinierea construcțiilor, POT, CUT etc.)
- Rezolvarea accesului carosabil și pietonal pe loturi
- Dezvoltarea infrastructurii edilitare
- Statutul juridic și circulația terenurilor
- Delimitarea și protejarea fondului arhitectural-urbanistic de valoare deosebită (dacă există)
- Măsuri de delimitare, până la eliminarea unor riscuri naturale și antropice (dacă există)
- Menționarea obiectivelor de utilitate publică
- Măsuri de protecție a mediului
- Reglementări specifice detaliate, permisiuni/restricții, incluse în Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ

Documentația se va redacta pe suport topografic și cadastral, actualizat și cu concluziile investigațiilor de specialitate.

Se vor corela reglementările propuse cu cele din PUG aprobat și cu concluziile investigațiilor de specialitate.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

Conform Planului Urbanistic General, terenul este situat în Municipiul Alba Iulia, intravilan, fiind ocupat de UTR V1b; UTR MA3 și UTR L3A.

1.3. Surse documentare

- Certificat de urbanism nr. 452 din 26.03.2024
- Extras de carte funciară: CF nr. 80827 Alba Iulia, CF nr. 92012 Alba Iulia, CF nr. 95528 Alba Iulia, CF nr. 98859 Alba Iulia, CF nr. 102329 Alba Iulia, CF nr. 102759 Alba Iulia, CF nr. 104098 Alba Iulia, CF nr. 108031 Alba Iulia, CF nr. 108050 Alba Iulia, CF nr. 108057 Alba Iulia, CF nr. 110829 Alba Iulia, CF nr. 112795 Alba Iulia, CF nr. 117304 Alba Iulia.

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ

- Plan Urbanistic General Municipiul Alba Iulia, aprobat prin H.C.L. nr. 158/2014
- Plan Urbanistic Zonal "La Recea" Alba Iulia, aprobat prin H.C.L. nr. 4592/2003
- Plan Urbanistic Zonal „Modificare Plan Urbanistic Zonal "La Recea" Alba Iulia, Cartier La Recea", aprobat prin H.C.L. nr. 244 din 27/09/2010, Art. 18

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

- Documentație topografică
- Studiul geotehnic



2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1. Evoluția zonei

În prezent, aproximativ jumătate din terenul ce face obiectul PUZ-ului (45418 mp) este reprezentat de Baza Sportivă Constructorul, unde în prezent se pot practica un număr redus de sporturi: tenis de câmp pe 6 terenuri, un poligon de tragere pentru tir sportiv și pescuit într-un iaz. Baza sportivă se află într-o stare avansată de degradare fapt ce conduce la subutilizarea ei la adevăratul potențial.

Arealul înconjurător al zonei de studiu a cunoscut în ultima perioadă o intensă dezvoltare a unui cartier rezidențial, începând cu anul 2003, după ce înainte terenul a avut o funcțiune agricolă. Prin Planul Urbanistic Zonal aprobat în anul 2010 zona a fost reglementată în vederea strămutării locuitorilor din Roșia Montană, afectați de proiectul de exploatare minieră.

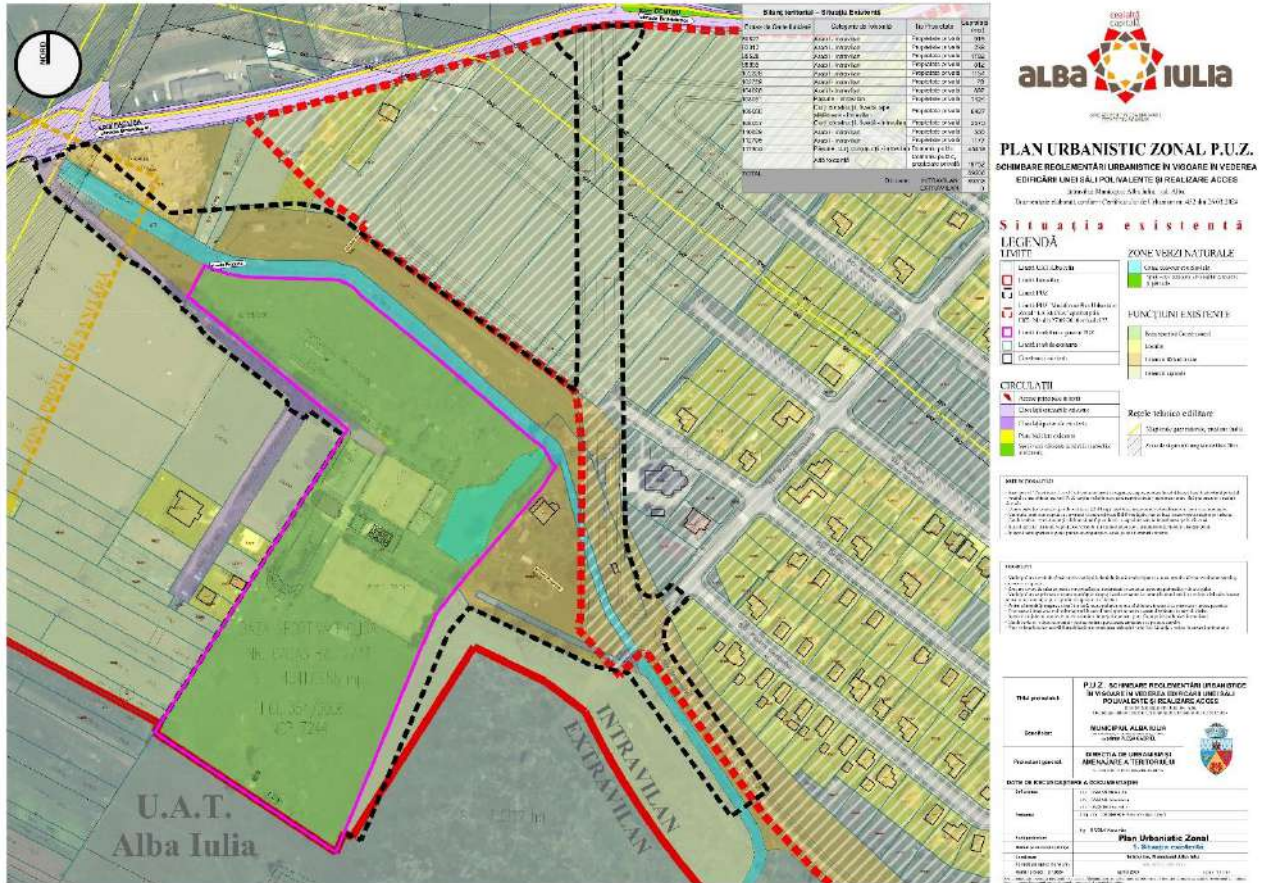
Aproximativ un sfert din areal (22591 mp) este lipsit de o utilizare, fapt ce duce la ocuparea terenurilor cu o vegetație crescută într-un mod necontrolat. Totodată aceste suprafețe sunt ocupate de construcții și anexe edificate fără forme legale, toate aceste aspecte au condus la deteriorarea imaginii periurbane.

Zona de studiu reglementată cu funcțiuni sportive și de spații verzi în planurile urbanistice, are un mare potențial, potrivit pentru găzduirea unei săli polivalente, dar având de asemenea nevoie de alte dotări complementare precum circulații și rețele edilitare.

Față de situația existentă, funcțiunile propuse prin prezentul PUZ se vor integra foarte bine în caracterul zonei, unele fiind similare, iar altele complementare acesteia.

Anterior elaborării Planului Urbanistic General al Municipiului Alba Iulia au fost aprobate două documentații de urbanism, faza PUZ, respectiv: Plan Urbanistic Zonal "La Recea" Alba Iulia, aprobat prin H.C.L. nr. 4592/2003 și Plan Urbanistic Zonal „Modificare Plan Urbanistic Zonal "La Recea" Alba Iulia, Cartier La Recea", aprobat prin H.C.L. nr. 244 din 27/09/2010, Art. 18.[1]

În R.L.U. aferent Planul Urbanistic General al Municipiului Alba Iulia au fost preluate regulamentele locale aferente PUZ-urilor aprobate pentru această zonă.



Planșa „Situția existentă”

Parcelarul din zonă se prezintă ca vaste suprafețe destructurate. Terenul în studiu are o formă neregulată.

Conform Planului Urbanistic General, terenul este situat în Municipiul Alba Iulia, intravilan, fiind ocupat de UTR V1b; UTR MA3 și UTR L3A.

Potențial de dezvoltare

Tema-program impusă de beneficiar are ca obiectiv realizarea pe terenul în studiu a unei Săli Polivalente, cu servicii conexe și complementare acesteia.

Noile funcțiuni propuse vor deservi Municipiul Alba Iulia cât și Județul Alba printr-un centru modern de pregătire sportivă și printr-un nou cadru de găzduire a evenimentelor sportive sau culturale indoor de dimensiuni mari, ce nu pot fi găzduite în momentul actual altundeva în oraș. Astfel se pot crea noi locuri de muncă, se poate dezvolta sportul la nivelul orașului, fapt ce poate acționa ca un motor de dezvoltare locală pentru municipiu.

Administrația publică dorește creșterea calității vieții pentru locuitorii municipiului, de aceea realizarea unui astfel de complex va fi benefică și va genera creștere economică pentru oraș, noi locuri de muncă, va încuraja un stil de viață mai sănătos și va reprezenta un pas inițial ce va conduce spre dezvoltarea infrastructurii sportive în Alba Iulia.

Zona prezintă potențial de dezvoltare în această zonă și datorită accesibilității ridicate date de viitoarea centură ocolitoare de sud (Prelungirea Străzii Ion Lăncrănjan) ce va facilita accesul mai rapid spre autostrada A10, spre autogară și gară.



Relieful fără mari declivități permite o dezvoltare facilă a viitoarelor funcțiuni, zonele ce prezintă mici diferențe de nivel vor fi sistematizate, se vor crea taluzuri înierbate pentru scurgerea apelor, iar apoi vor fi amenajate ca spații verzi plantate.

Propunerea de față vine să completeze funcțional și să reglementeze din punct de vedere urbanistic zona. Cadrul natural și poziția în teritoriu a noii dezvoltări sunt favorabile dezvoltării unei Săli Polivalente de tipul celei conturate prin prezentul proiect.

2.2. Încadrarea în localitate

Încadrare în zonă

Din punct de vedere teritorial și administrativ, terenul studiat este amplasat în intravilan , (conform certificatului de urbanism, a Planului Urbanistic General și extraselor de carte funciară), în sudul teritoriului administrativ al municipiului Alba Iulia între cartierul Recea și cartierul Pâclișa.

Terenul este situat față de principalele repere din oraș, la:

- 3 km distanță față de autostradă A10
- 2 km distanță față de centrul localității
- 1,8 km distanță față de gară și autogară
- 500 m față de stațiile de autobuz de pe Strada Brândușei

Terenul se învecinează:

- pe latura de est cu cartierul rezidențial “*La Recea*”
- pe latura de nord cu terenuri aflate în proprietate privată și Strada Brândușei, domeniu public al UAT Alba Iulia
- pe latura de vest cu terenuri aflate în proprietate privată și Strada Zori de Zi, domeniu public al UAT Alba Iulia
- pe latura de sud cu limita extravilanului al UAT Alba Iulia



PLAN URBANISTIC ZONAL P.U.Z.
SCHIMBARE REGLEMENTARI URBANISTICE IN VIGOARE IN VEDEREA
EDIFICARII UNEI SALI POLIVALENTE SI REALIZARE ACCES

Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general etc.

Relația terenului cu Alba Iulia și localitățile înconjurătoare se realizează momentan prin intermediul Străzii Brândușei, ce reprezintă limita de nord a terenului în studiu. Ulterior realizării Bulevardului Ion Lăncrănjan (centura ocolitoare de sud) se vor crea două noi accese în partea de nord și est, fapt ce va duce la scurtarea distanțelor în timp în raport cu teritoriul. Distanța apropiată față de Autostrada A10 (3 km) conduce la o accesibilitate foarte ridicată la nivel regional.

Accesul la sistemul de transport public sporește accesibilitatea în cadrul localității, fapt ce duce la o funcționare optimă a obiectivelor propuse pe terenul în studiu, printr-o mobilitate mai sustenabilă.

Zona este conectată și la sistemul Velo prin pista de biciclete de pe Strada Brândușei ce leagă proiectul de partea centrală a orașului.

Din punct de vedere al accesului la rețelele tehnico-edilitare, în proximitatea zonei de studiu există rețelele necesare dezvoltării propunerilor (alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaz, telecomunicații, iluminat public).

Deservirea cu servicii de interes public/general care ar putea fi necesare pentru desfășurarea activității este asigurată de municipiul Alba Iulia.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale.

Relief



Terenul este situat în culoarul depresionar Turda – Alba Iulia, orientat NNE-SSV, unde predomină Lunca Mureșului și cele șapte nivele de terase, mărginite de zone geomorfologice mai înalte. Amplasamentul este situat pe terasa a II-a râului Mureș.

Arealul în studiu are un relief plat, fără denivelări majore sau teren accidentat și fără riscuri de alunecare a terenului.

Din punct de vedere geomorfologic, perimetrul cercetat se încadrează în zona de luncă bine individualizată a Mureșului.

Hidrografie

Teritoriul face parte din bazinul hidrografic al râului Mureș. Acesta curge la sud de terenul studiat, la o distanță de ~1,3 km.

Zona de studiu este străpunsă de un canal colector, însă acesta este colmatat și subdimensionat, fapt ce conduce la o capacitate scăzută de preluare a apelor din zonă.

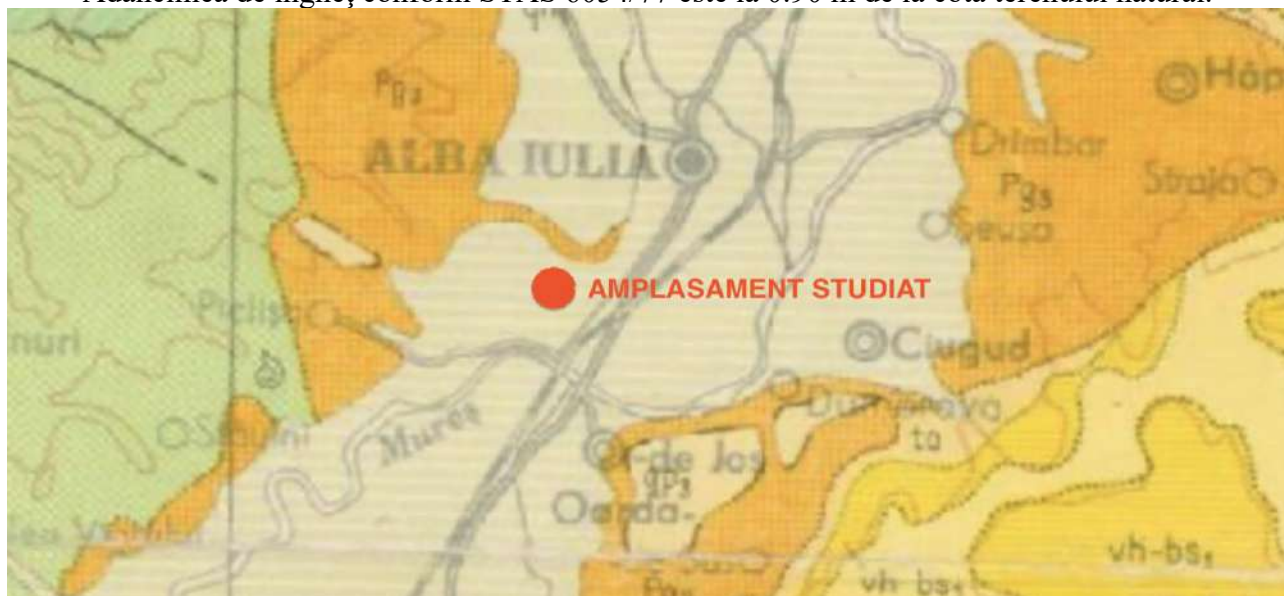
În zona bazei sportive se află niște iazuri de mici dimensiuni, folosite în trecut pentru pescuitul sportiv.

Apa subterană sub formă de pânză freatică cu nivel liber cantonată în aluviunile detritice grosiere din zonele de terasă și versant.[2]

Condiții geotehnice

Caracteristici geofizice ale terenului cercetat, în conformitate cu normativul P 100 - 1/2013 sunt:

- Zona seismică: E
- Zonarea valorilor de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare a_g cu IMR = 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani este: **0,10g**
- Perioada de colț **T_c = 0,7**
- Adâncimea de îngheț conform STAS 6054/77 este la 0.90 m de la cota terenului natural.



Sursa: harti@geo-spatial.org

Pentru mai multe detalii se va consulta studiul geologic aferent PUZ-ului.

Riscuri naturale

Zona nu este afectată de riscuri naturale. Conform imaginii de mai jos, arealul este situat în afara zonelor inundabile ale principalelor râuri din zonă.



De asemenea, aici nu au fost semnalate fenomene fizico-geologice active (alunecări sau prăbușiri de teren) care să periclitaze stabilitatea obiectivelor ce se propun.



Sursa: Directiva Inundații 2007/60/CE <http://gis2.rowater.ro:8989/flood/>

2.4. Circulația

Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene – după caz. Capacități de transport, greutate în fluența circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități.

Circulații carosabile și pietonale

Relația terenului cu Alba Iulia și localitățile înconjurătoare se realizează momentan prin intermediul Străzii Brândușei, ce reprezintă limita de nord a terenului în studiu. Ulterior realizării Bulevardului Ion Lăncrănjan (centura ocolitoare de sud) se vor crea două noi accese în partea de nord





și est, fapt ce va duce la scurtarea distanțelor în timp în raport cu teritoriul. Distanța apropiată față de Autostrada A10 (3 km) conduce la o accesibilitate foarte ridicată la nivel regional.

Zona este conectată atât la sistemul Velo prin pista de biciclete de pe Strada Brândușei ce leagă cartierul de partea centrală a orașului. Zona este conectată și la sistemul de circulații pietonale prin trotuarele existente pe strada Brândușei, acestea sunt dotate cu mobilier urban și rasteluri de biciclete.

Aceste relații sporesc accesibilitatea în teritoriu, ducând la o funcționare optimă a obiectivelor propuse pe terenul în studiu.

Pentru o bună funcționare a dotărilor propuse, va fi necesară dezvoltarea și modernizarea sistemului de circulații existent, pentru a deservi cât mai optim funcțiunile propuse prin prezentul plan.

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată

Terenul propriu-zis pentru care se elaborează PUZ este ocupat în prezent, în mare parte de terenuri arabile și în anumite suprafețe de mici dimensiuni, de livezi, curți construcții, ape stătătoare și pășune, zona fiind liberă de amenajări complexe în afară de *Baza Sportivă Constructorul*.

Suprafața totală a terenului pentru care s-a realizat PUZ – 89.208mp.

Relaționări între funcțiuni

Având în vedere că terenul are în vecinătate directă și indirectă în mare parte zone de circulații (existente și propuse prin documentații de urbanism aprobate anterior) și terenuri virane sau agricole, nu există o incompatibilitate funcțională cu zonele înconjurătoare.

Pentru zona rezidențială a cartierului Recea, funcțiunile sportive și de recreere sunt complementare locuirii și ar conduce la o creștere a calității vieții pentru locuitorii din zonă.

Funcțiunile propuse prin prezentul PUZ se vor integra foarte bine în caracterul zonei, unele fiind similare, iar altele complementare cu cele întâlnite în această zonă.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Terenul studiat este ocupat de anumite construcții și anexe edificate fără norme legale. Terenurile cu CF nr. 108050 și CF nr. 117304 prezintă anumite construcții, anexe, platforme betonate, bazine și terenuri cu destinație sportivă.

Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

Deservirea cu servicii de interes public/general care ar putea fi necesare pentru desfășurarea activității este asigurată de localitatea Alba Iulia.

Asigurarea cu spații verzi

Având în vedere că zona de studiu se află într-un areal nedezvoltat din punct de vedere urbanistic, nu există multe spații verzi amenajate care să deservească zona, însă prin proiectul de față se propune ca aproximativ 19,17% din teren să fie ocupat cu spații verzi naturale și amenajate.

Suplimentar în zona V4s destinată funcțiilor sportive și de agrement, cât și în zona mixtă MA3, se vor amenaja spații verzi pe o suprafață de minim 30% din suprafața loturilor.



Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Zona nu este afectată de riscuri naturale. Conform subcapitolului 2.3. Elemente ale cadrului natural, paragraful Riscuri naturale, arealul este situat în afara zonelor inundabile ale principalelor râuri din zonă.

De asemenea, aici nu au fost semnalate fenomene fizico-geologice active (alunecări sau prăbușiri de teren) care să pericliteze stabilitatea obiectivelor ce se propun.

Principalele disfuncționalități

Ca principale disfuncționalități ale zonei se pot menționa:

- Baza sportivă 'Constructorul' se află într-o stare avansată de degradare, fapt ce conduce la subutilizarea bazei la adevăratul potențial.
- Dezvoltare urbană neplanificată pe terenurile înconjurătoare
- Arealul ce face obiectul acestui P.U.Z. conține străzi în mare parte nemodernizate și subdimensionate, fără prezența unor circulații pietonale.
- O mare parte din teren este lipsit de o utilizare (22591 mp), acest teren are potențial de transformare în spații verzi amenajate.
- Mai multe loturi sunt ocupate cu construcții și anexe edificate fără forme legale, fapt ce duce la deteriorarea imaginii periurbane.
- Canalul colector este colmatat și subdimensionat fapt ce duce la o capacitate scăzută de preluare a apelor din zonă
- În jurul iazurilor artificiale vegetație este crescută într-un mod necontrolat, limitând astfel perspectiva asupra apelor.
- În cadrul bazei sportive se poate practica un singur sport - tenis, pe cele 6 terenuri existente.

2.6. Echipare edilitară

Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze natural – după caz)

Zona va fi echipată cu toate tipurile de rețele tehnico edilitare necesare funcționării obiectivului care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal.

2.7. Probleme de mediu

Relația cadrul natural – cadrul construit

Zona unde este amplasat terenul în studiu este o ocupată în prezent în mare parte cu pășuni, livezi și terenuri agricole, dar și de construcții dezvoltate neplanificat.

Terenul înconjurător se află deja într-un proces de urbanizare.

Având în vedere că în zonă există deja funcțiuni sportive și de recreere, dezvoltare de funcțiuni pe care le propune și prezentul PUZ, nu există nici o posibilă incompatibilitate din punct de vedere funcțional cu zonele înconjurătoare. Totodată prin acest proiect, suprafața de spații verzi amenajate pe cap de locuitor va crește.

În cele mai multe cazuri, țesutul parcellar din acest areal nu a fost dezvoltat pe un plan bine stabilit, de aceea nu prezintă caracteristici urbanistice bine conturate și clar definite.

Funcțiunile propuse prin prezentul PUZ se vor integra foarte bine în caracterul zonei, unele fiind similare, iar altele complementare acesteia.

Cadrul natural înconjurător nu are o valoare ridicată sau deosebită, fiind reprezentat de pășuni comunale, albia râului Mureș și terenuri agricole. Astfel, amprenta antropică se regăsește în întreaga



zonă adiacentă, fie prin terenurile folosite pentru agricultură, fie prin terenuri ocupate cu funcțiuni de sport-agrement, fie prin construcțiile existente destinate locuirii. De aceea, impactul asupra cadrului natural nu va fi unul foarte mare, deoarece terenurile sunt deja afectate de activități antropice. Acest impact va consta în modernizarea zonei prin apariția unor noi clădiri, instalații, a unor noi străzi de interes local și a unor noi amenajări ale spațiilor verzi.

De asemenea, în zonă nu există nici o rezervație naturală sau arie naturală protejată care să fie afectată de propunerile făcute.

Terenul nu se află în interiorul vreunei zone de protecție sanitară și hidrogeologică a surselor de captare a apei potabile/minerale sau lacurilor terapeutice.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

După cum s-a menționat în capitolul 2.3., zona nu este afectată de riscuri naturale.

Ca riscuri antropice în zonă, se pot menționa intervențiile urbanistice neplanificate la scară zonală, dezvoltarea individuală pe terenuri rezultate din cadastrul agricol, cu forme neregulate, și fără un masterplan de dezvoltare general, dar și depozitarea necontrolată de deșeuri pe terenurile virane.

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă

În zonă nu există puncte sau trasee de circulații / edilitare care să prezinte riscuri pentru zonă. Rețelele tehnico-edilitare care traversează zona (Linii electrice de înaltă tensiune[3], magistrale de GAZ) au desemnat zone de siguranță și protecție, iar amplasarea construcțiilor în vecinătatea acestora va respecta distanțele, normele și legislația în vigoare, funcționarea oricăror activități în zonă fiind făcută astfel încât să nu pună în pericol utilizatorii zonei.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

După cum am menționat la capitolul 2.5, fondul natural și construit din zonă nu este purtător de valori patrimoniale naturale sau arhitectural-urbanistice de interes local sau național.

2.8. Opțiuni ale populației

Se vor prezenta opțiunile populației, precum și punctele de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei.

Se va expune și punctul de vedere al elaboratorului privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul PUZ.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Nu este cazul.

3.2. Prevederi ale Planului Urbanistic General sau ale altor documentații PUZ aprobate

Vor fi prezentate prevederile PUG aprobat, cu implicații asupra dezvoltării urbanistice a zonei în studiu: căi de comunicație, relațiile zonei studiate cu localitatea și în special cu zonele vecine, mutații ce pot interveni în folosința terenurilor, lucrări majore prevăzute în zonă, dezvoltarea echipării edilitare, protecția mediului etc.



Zona care face obiectul prezentului PUZ este reglementată urbanistic conform PUG aparținând funcțiunilor cu destinație de spații verzi cu amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite și anexe necesare practicării sporturilor de diferite categorii.

De asemenea prin PUZurile aprobate anterior pe amplasamentul care face obiectul prezentului proiect, au mai fost reglementate o serie de zone funcționale, compatibile cu reglementarea directoare dată de PUG.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Se vor menționa posibilitățile de valorificare a cadrului natural: relaționarea cu formele de relief, prezența unor oglinzi de apă și a spațiilor plantate, construibilitatea și condițiile de fundare ale terenului, adaptarea la condițiile de climă, valorificarea unor potențiale balneare etc. – după caz.

Relaționarea cu formele de relief și cadrul natural

Terenul nu prezintă declivități, de aceea, amenajarea și construirea în această zonă se va realiza facil.

Construibilitate și spații libere de construcții

Unul dintre principalele scopuri ale proiectului de față este reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenului aflat în domeniul public al Municipiului Alba Iulia, pentru a se putea realiza aici o Sală polivalentă și a unui complex sportiv, ce va reprezenta un motor de dezvoltare a sportului pentru municipiu.

Adiacent acesteia se mai propun anumite funcțiuni esențiale pentru buna funcționare a unei localități, printre care enumerăm zonele recreere, zone mixte pentru funcțiuni complementare, zone administrative.

Procentul de ocupare a parcelelor și coeficientul de utilizare a terenului variază în funcție de zona funcțională, conform indicatorilor urbanistici din Regulamentul Local de Urbanism, aferent Planului Urbanistic Zonal.

În plus, parcelele vor fi ocupate în procent de minim 30% cu spații verzi amenajate.

De asemenea, în cadrul zonelor verzi reglementate, se propune plantarea de arbori de talie mare de-a lungul străzilor nou propuse, piste de biciclete, și o zonă verde cu funcțiuni de sport-agrement care să participe în mod direct la îmbunătățirea climatului local.

Condiții de fundare

Terenul destinat construcțiilor nu prezintă caracteristici deosebite care să îl facă dificil de amenajat / construit / fundat.

Caracteristici geofizice ale terenului cercetat, în conformitate cu normativul P 100 - 1/2013 sunt:

- Zonarea valorilor de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare a_g cu IMR = 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani este: **0,10g**
- Perioada de colț **T_c = 0,7**
- Adâncimea de îngheț conform STAS 6054/77 este la 0.80 - 0.90 m de la cota terenului natural.
Pentru mai multe detalii se va consulta studiul geologic aferent PUZ-ului.

3.4. Modernizarea circulației

În funcție de prevederile PUG în domeniul circulației și concluziile studiilor de fundamentare se vor prezenta:



- *Organizarea circulației și a transportului în comun (modernizarea și completarea arterelor de circulație, asigurarea locurilor de parcare + garare, amplasarea stațiilor pentru transportul în comun, amenajarea unor intersecții, sensuri unice, semaforizări etc.)*

Organizarea circulației rutiere

Pentru o bună funcționare a dotărilor propuse, va fi necesară **dezvoltarea și modernizarea sistemului de circulații existent**, pentru a deservi cât mai optim funcțiunile propuse prin prezentul plan.

Întreg sistemul de circulații în interiorul zonei de PUZ va fi restructurat și extins, pentru ca noua dezvoltare să corespundă cu principiile contemporane de proiectare urbană, și să răspundă nevoilor de accesibilitate ale viitorilor utilizatori și să ofere cât mai multe alternative de deplasare (autovehicule, transport în comun, biciclete, pietoni). Acesta, împreună cu profilele stradale propuse, sunt detaliate în planșa desenată “Reglementări Urbanistice”.

Sistemul carosabil va fi dezvoltat prin realizarea unor străzi noi cu două benzi, care să deservească toate parcelele nou propuse. Străzile noi propuse sunt etapizate în 3 faze. În prima fază se va realiza strada ce asigură legătura cu Strada Brândușei și conectivitatea cu sistemul velo și sistemul pietonal de pe aceasta. Totodată, în această fază se propune modernizarea străzii de acces spre Strada Zori de Zi. Pentru a doua fază se va realiza un acces secundar, concomitent cu realizarea Bulevardului Ion Lăncrănjan (centura ocolitoare pe latura de SUD, investiție în curs de execuție), ceea ce lega zona de noua centură sudică a municipiului. În cea de-a treia fază se va realiza o stradă în partea de nord cu dublu sens ce se va conecta și ea cu viitorul Bulevard Ion Lăncrănjan.

Racordările dintre circulațiile carosabile se propune a fi realizate utilizând o **rază de minim 12 metri**. Racordul la Centura ocolitoare va fi făcut cu o rază de 25[4] m.

Accesele carosabile pe parcele vor avea o lățime de **minim 5 metri**.

Se propune modernizarea tuturor străzilor existente în prezent în interiorul zonei de studiu conform **profilelor stradale reglementate** prin prezentul PUZ.

Profilele transversale vor cuprinde plantații de arbori în aliniament cu lățime de minim 2 m pentru zona verde plantată, trotuare de minimum 2 m lățime și trasee pentru bicicliști în dublu sens de minim 2,5 m lățime

De asemenea se propune **trasarea de noi străzi** pentru a deservi cât mai bine suprafața de teren pentru care se conturează reglementările de față, și în special pentru deservirea noilor parcele care au fost propuse prin PUZ.

Strada principală propusă vor avea o **deschidere de 15 m**, din care: zonă carosabilă cu dublu sens de 6 m, restul fiind ocupat cu rezervă teren benzi suplimentare de circulație, zone verzi cu aliniament de copaci, piste de biciclete și trotuar pietonal. Se mai propun două noi străzi care să ofere acces pentru zona de nord și est a zonei de studiu, cu un profil variabil, de minim 13 m, cu două benzi de circulație.

Pe toate terenurile care sunt ocupate cu sistemul de circulație propus în planșa de reglementări (atât carosabil cât și pietonal) se propune **interdicție definitivă de construire, excepție făcând zona pentru parcaje, care poate acomoda în viitor un parcaj multietajat.**[5]

Scurgerea apelor meteorice de pe zonele carosabile și pietonale se vor scurge prin gurile prevăzute la limita dintre carosabil și pietonal, ce vor duce apa către sistemul centralizat de colectare a apelor pluviale / canalizare.

Dirijarea circulației și reglementările de prioritate pentru circulația rutieră se vor realiza prin amplasarea de indicatoare de circulație conform SR 1848-1 din decembrie 2011, asigurând prioritate pentru traficul de pe arterele principale.

Pe durata execuției lucrărilor propuse, beneficiarii și executanții vor fi obligați să respecte normele de protecția muncii și siguranța circulației, pentru a evita producerea de accidente de circulație.



**NOTĂ La dimensionarea căilor de circulație pentru autospecialele de intervenție, se va ține seama de respectarea prevederilor art. 78 din Normele generale de apărare împotriva incendiilor aprobate cu Ordinul ministerului administrației și internelor nr. 163/2007, cu modificările și completările ulterioare.*

Staționarea autovehiculelor

Pe domeniul public, distribuite uniform în teritoriu, se propune amenajarea a aprox. 98[6] locuri publice de parcare pentru autoturisme mici și 14 locuri parcare supradimensionate pentru autobuze în interiorul limitei de PUZ, conform planșei desenate de Reglementări Urbanistice.

Este obligatoriu ca pe fiecare parcelă, fiecare investitor să își amenajeze spații de parcare, conform normelor și legislației în vigoare, în funcție de activitatea desfășurată.

Organizarea circulației pietonale

Circulația pietonală se va realiza pe trotuarele propuse spre amenajare.

Organizarea pistelor de biciclete

Zona este conectată la sistemul Velo prin pista de biciclete de pe Strada Brândușei ce leagă cartierul de partea centrală a orașului și de Pâclișa, iar proiectul propune ca în zona interioară a PUZ-ului să se traseze o rețea de piste **pentru biciclete** special amenajată care să se conecteze cu infrastructura de pe Strada Brândușei.

Pe viitor, dacă se vor realiza trasee teritoriale pentru acest tip de deplasare, sistemul local propus prin acest proiect se poate conecta la sistemul regional.

3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici –



Prin actualul PUZ se propune parcelarea în 8 loturi edificabile, ce vor avea următoarele destinații: 3 loturi cu destinația de spații verzi amenajate, 3 loturi destinate căilor de circulație carosabile și pietonale, un lot cu funcțiuni sportive și de agrement (aferent Sălii Polivalente) și un lot cu o funcțiune mixtă.

Sistemul parcelar nou generat va fi unul specific noilor dezvoltări urbanistice, dezvoltat pe o tramă simplă, regulată.

Conform planșei de Reglementări Urbanistice, suprafața în studiu va fi ocupată cu:

- Teren pentru dezvoltarea de funcțiuni sportive și de agrement
- Teren pentru dezvoltarea de funcțiuni mixte
- Terenuri ce vor fi amenajate ca spații verzi, agrement și recreere
- Circulații carosabile cu trotuare, zone verzi și plantații de aliniament adiacente (interdicție definitivă de construire)
- Circulații pietonale (interdicție definitivă de construire)
- Piste de biciclete (interdicție definitivă de construire)

Terenul în studiu este necesar a fi reglementat prin PUZ, pentru ca noile dezvoltări ce vor avea loc aici să se încadreze într-o dezvoltare urbană coerentă și conformă cu standardele europene de planificare urbană.

Noile funcțiuni propuse vor deservi locuitorii din Alba Iulia și pe viitorii dezvoltatori din zonă.

Bilant teritorial – Situația Existentă

Extras de Carte funciară	Categorie de folosință	Tip Propietate	Suprafață (mp)
80827	Arabil - intravilan	Propietate privată	915
92012	Arabil - intravilan	Propietate privată	238
95528	Arabil - intravilan	Propietate privată	1792
98859	Arabil - intravilan	Propietate privată	812
102329	Arabil - intravilan	Propietate privată	1154
102759	Arabil - intravilan	Propietate privată	78
104098	Arabil - intravilan	Propietate privată	892
108031	Pășune - intravilan	Propietate privată	7424
108050	Curți construcții, livadă, ape stătătoare - intravilan	Propietate privată	6427
108057	Curți construcții, livadă - intravilan	Propietate privată	2573
110829	Arabil - intravilan	Propietate privată	556
112795	Arabil - intravilan	Propietate privată	1177
117304	Pășune, curți construcții - intravilan	Domeniu public	45418
	Altă folosință	Domeniu public, proprietate privată	19752
TOTAL			89208
	Din care:	INTRAVILAN	89208
		EXTRAVILAN	0



Bilanț teritorial – Situația Propusă

Funcțiuni propuse	Suprafață (mp)	% din total
Zonă spații verzi amenajate	17103	19,17%
Lot 1	5314	5,96%
Lot 3	9273	10,39%
Lot 5	2516	2,82%
Zonă cu circulații carosabile și pietonale	24405	27,36%
Lot 2	5701	6,39%
Lot 7	970	1,09%
Lot 8	17734	19,88%
Zonă cu funcțiuni sportive și de agrement	45455	50,95%
Lot 4	45455	50,95%
Zonă mixtă	2245	2,52%
Lot 6	2245	2,52%
TOTAL	89208	100

Indicatori urbanistici

- Regimul maxim de înălțime este de:

V4 - Spații verzi amenajate

- Regimul de înălțime de maxim **P**.

V4s - Zonă cu funcțiuni sportive și de agrement

- Regimul de înălțime de maxim **D+P+3**.

V4c - Zonă cu circulații carosabile și pietonale

- Regimul de înălțime de maxim **P+2**.

Ma3 - Zonă mixtă

- Regimul de înălțime de maxim **P+3**.

- Procent de ocupare a terenului (POT) maxim:

V4 - Spații verzi amenajate

- Procentul minim de ocupare a terenului va fi de **10%**



V4s - Zonă cu funcțiuni sportive și de agrement

- Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de **30%**

V4c - Zonă cu circulații carosabile și pietonale

- Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de **50%**

Ma3 - Zonă mixtă

- Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de **70%**

- **Coeficient de utilizare a terenului (CUT) maxim:**

V4 - Spații verzi amenajate

- Coeficientul maxim de utilizare a terenului va fi de **0,1**.

V4s - Zonă cu funcțiuni sportive și de agrement

- Coeficientul maxim de utilizare a terenului va fi de **1,3**.

V4c - Zonă cu circulații carosabile și pietonale

- Coeficientul maxim de utilizare a terenului va fi de **1,5**.

Ma3 - Zonă mixtă

- Coeficientul maxim de utilizare a terenului va fi de **2**.

Suprafața totală a edificabilului (**zona în interiorul căreia se permite amplasarea construcțiilor**) va respecta contururile desenate și suprafețele scrise pe planșa desenată de Reglementări Urbanistice.

Etapizarea implementării proiectului



concesionare, inchiriere sau vânzare al terenurilor.

- execuția lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică (rețea stradală, spații publice, rețele tehnico-edilitare).

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai după finalizarea procedurii de urbanizare, descrise mai sus.

Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

Proiectul se dorește a fi implementat în mai multe etape, pentru a putea pune în valoare cât mai bine zona și pentru a o dezvolta cât mai coerent și eficient, din punct de vedere spațial și economic.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Dezvoltarea echipării edilitare se va face în regim public, de către administrația publică. Branșarea la rețeaua centralizată se va face pe cheltuiala municipiului Alba Iulia.

Alimentare cu apă:

Administrația locală va extinde rețeaua centralizată de alimentare cu apă pe toate străzile nou propuse prin PUZ. Extinderile se pot face și în parteneriat public-privat, acolo unde există oportunitatea.

Rețeaua de alimentare cu apă și a celei de hidranți exteriori se va realiza conform unui proiect tehnic de specialitate.

Viitorii beneficiari sunt obligați să se racordeze la rețeaua de alimentare cu apă, toate cheltuielile de branșare fiind responsabilitatea lor.

Evacuarea apelor uzate

Administrația locală va extinde rețeaua centralizată de evacuare a apelor uzate pe toate străzile nou propuse prin PUZ. Extinderile se pot face și în parteneriat public-privat, acolo unde există oportunitatea.

Rețeaua de evacuare a apelor uzate se va realiza conform unui proiect tehnic de specialitate.

Viitorii beneficiari sunt obligați să se racordeze la rețeaua de evacuare a apelor uzate, toate cheltuielile de branșare fiind responsabilitatea lor.

Evacuarea apelor pluviale

Administrația locală va extinde rețeaua centralizată de evacuare a apelor pluviale pe toate străzile nou propuse prin PUZ. Extinderile se pot face și în parteneriat public-privat, acolo unde există oportunitatea.

Rețeaua de evacuare a apelor pluviale se va realiza conform unui proiect tehnic de specialitate.

Viitorii beneficiari sunt obligați să se racordeze la rețeaua de evacuare a apelor pluviale, toate cheltuielile de branșare fiind responsabilitatea lor.

Alimentare cu energie electrică



Administrația locală va extinde rețeaua centralizată de alimentare cu energie electrică pe toate străzile nou propuse prin PUZ, în cooperare cu operatorii locali de distribuție. Extinderile se pot face și în parteneriat public-privat, acolo unde există oportunitatea.

Rețeaua de alimentare cu energie electrică se va realiza conform unui proiect tehnic de specialitate.

Viitorii beneficiari sunt obligați să se racordeze la rețeaua de alimentare cu energie electrică, toate cheltuielile de branșare fiind responsabilitatea lor.

Necesarul de energie pentru funcțiunile propuse se va stabili prin realizarea de proiecte tehnice de specialitate.

De asemenea se recomandă utilizarea de soluții alternative de alimentare cu energie electrică: panouri fotovoltaice, mini turbine eoliene etc.

Alimentarea cu energie electrică se va face din rețeaua existentă în zonă, prin branșament subteran. Lucrările vor fi executate de către o firmă atestată pentru acest gen de lucrări pe baza studiilor de soluție și a proiectelor realizate de Distribuție Energie Electrică România, cu respectarea tuturor normativelor și prevederilor în vigoare.

În zona trotuarelor/zonelor verzi propuse se va realiza o rețea electrică subterană pentru racordarea consumatorilor.

Operatorul de distribuție va decide soluția de alimentare cu energie electrică pentru fiecare loc de consum în parte.

Rețeaua se va realiza conform unui proiect tehnic de specialitate.

Iluminat public

În momentul actual, în zona studiată nu există iluminat public.

Administrația locală va extinde rețeaua centralizată de evacuare a apelor pluviale pe toate străzile nou propuse prin PUZ. Extinderile se pot face și în parteneriat public-privat, acolo unde există oportunitatea.

Se propune amplasarea de stâlpi metalici din OLZn cu înălțimea de 11m, echipați cu corpuri de iluminat cu sursa LED (telegestiune).

Stâlpii vor fi legați la priza de pământ.

Alimentarea stâlpilor de iluminat se va realiza cu un cablu LES.

Comanda iluminatului public se va realiza de la punctele de aprindere din posturile de transformare propuse.

Rețeaua se va realiza conform unui proiect tehnic de specialitate.

La fazele următoare pentru lucrările propriu-zise se va obține avizul definitiv cu soluția alimentării cu energie electrică a iluminatului public, care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului, precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

Telecomunicații

Administrația locală va prevedea canalizație tehnică pentru curenți slabi pe toate străzile nou propuse prin PUZ. Extinderile se pot face și în parteneriat public-privat, acolo unde există oportunitatea.

Rețeaua se va realiza conform unui proiect tehnic de specialitate.

Alimentare cu gaz

Administrația locală va extinde rețeaua centralizată de alimentare cu gaz pe toate străzile nou propuse prin PUZ, în cooperare cu operatorii locali. Extinderile se pot face și în parteneriat public-privat, acolo unde există oportunitatea.

Rețeaua de alimentare cu gaz se va realiza conform unui proiect tehnic de specialitate.



În urma solicitării de acces la sistemul de distribuție a gazelor naturale se propune extinderea rețelei de distribuție a gazelor naturale presiune redusă cu PE100 SDR11 Dn 250mm.

Cuplarea conductei nou proiectată în conducta de gaze naturale existentă se va face prin intermediul unui teu Dn 250 mm.

Traseul conductei nou proiectate va fi rectiliniu, adâncimea minimă de montaj fiind de 0.90m, de la generatoarea superioară pentru conducta din PE100 SDR11 Dn 250mm.

Conductele se vor monta, în soluție de montaj subteran, conform prevederilor din NTPEE-2018.

Pentru execuția conductei de distribuție, constructorul va delega un instalator autorizat minim EGD.

De asemenea, pentru determinarea traseului conductei de distribuție, se va utiliza un fir metalic însoțitor izolat (fir trăsător), cu secțiunea minimă de 1,5mm, care va fi montat pe întreg traseul și va fi fixat pe generatoarea superioară a acesteia, cu banda adezivă, la distanțe de cel mult 4,0m.

La executarea lucrărilor se vor folosi numai țevi standardizate și agrementate conform prevederilor legale în vigoare, verificate în ceea ce privește respectarea condițiilor tehnice prevăzute în proiect și corespondența cu normele în vigoare.

Viitorii beneficiari sunt obligați să se racordeze la rețeaua de alimentare cu gaz, toate cheltuielile de branșare fiind responsabilitatea lor.

Gospodărire comunală

Străzile nou propuse și spațiile publice și verzi amenajate în cadrul proiectului vor fi dotate cu coșuri de gunoi pentru colectarea deșeurilor.

De asemenea, dotările publice propuse (sport, agrement, pietonale etc.) vor fi dotate cu coșuri de gunoi.

Viitorii beneficiari privați sunt obligați să aibă amenajate în interiorul parcelelor spații speciale pentru containerele de colectare selectivă a deșeurilor.

Colectarea deșeurilor se va face de către o firmă specializată, conform unui contract de prestări servicii realizat între viitorii beneficiari, administrația publică, și firma respectivă.

În zona de intrare în parcul de activități, se propune un lot care va fi destinat gospodăririi comunale pentru întreaga dezvoltare, unde se pot amplasa pe viitor toate echipamentele tehnico-edilitare necesare pentru buna funcționare a parcului de activități, echipamente precum o micro stație de epurare (în cazul în care costurile de branșare la canalizarea publică nu sunt fezabile), bazine de stocare a apelor pluviale legate la rețeaua de stingere a incendiilor, stații de transformare, firide etc.

**NOTĂ În perspectiva realizării lucrărilor de completare a rețelelor de conducte și canale pentru asigurarea alimentării cu apă potabilă și respectiv canalizarea apelor uzate din zonele urbanistice propuse, se va avea în vedere faptul că pentru sistemele, lucrările și rețelele și rețelele de alimentare pentru stingerea incendiilor în localități, platforme și parcuri industriale trebuie să se solicite autorizația de securitate la incendiu Inspectoratului pentru Situații de Urgență „Unirea” al județului Alba în conformitate cu prevederile anexei nr.2/1./lit. e) din H.G.R. nr. 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu.*



Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări etc.)

În prezent nu există pe terenul studiat surse de poluare care să pună în pericol calitatea mediului în zonă.

Funcțiunile propuse nu generează emisii / deversări de substanțe poluante / toxice.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

Intervențiile propuse prin PUZ nu periclitează în nici un fel arealul de intervenție, producerea unor riscuri naturale fiind inexistentă.

Protecția calității apelor (APĂ)

Vor fi luate toate măsurile pentru respectarea Legii 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, precum și actele normative subsecvente, respectiv HG nr. 188 din 28 februarie 2002

* Alimentarea cu apă

În zonă există rețea centralizată de alimentare cu apă, propusă spre extindere pe toate străzile noi din cadrul PUZ-ului, la care viitorii proprietari sunt obligați să se racordeze, conform unor proiecte tehnice de specialitate aprobate conform legii.

În momentul racordării la rețeaua de alimentare cu apă, proprietarii vor fi obligați să se racordeze și la rețeaua de evacuare a apelor uzate.

* Evacuarea apelor uzate

În zonă există rețea centralizată de evacuare a apelor uzate, propusă spre extindere pe toate străzile noi din cadrul PUZ-ului, la care viitorii proprietari sunt obligați să se racordeze, conform unor proiecte tehnice de specialitate aprobate conform legii. De asemenea, există un teren rezervat pentru realizarea unei micro stații de epurare care să deservească întregul parc de activități.

Protecția calității aerului (AER), emisii în atmosferă

Pentru îndeplinirea obiectivelor în domeniul protecției aerului se vor respecta prevederile Legii nr.104/2011 privind calitatea aerului înconjurător.

Din punct de vedere al impactului asupra atmosferei, activitățile care pot constitui surse de poluare a atmosferei sunt, în principal, cele legate de traficul rutier și de drumuri neasfaltate.

Sursele de impurificare a atmosferei specifice funcționării obiectivelor sunt:

- Surse mobile – autovehiculele. Acestea generează poluarea atmosferei cu CO, NO_x, SO₂, hidrocarburi nearse CmHn, particule. Emisiile de poluanți sunt intermitente și au loc de-a lungul traseului parcurs de autovehicule în zona studiată precum și în vecinătatea acesteia.
- Surse imobile – drumuri neasfaltate. Acestea generează poluarea atmosferei cu particule de praf, poluare intermitentă, ce are loc de-a lungul traseului parcurs de autovehicule în vecinătatea zonei studiate, sau în condiții atmosferice cu vânt puternic ce antrenează particulele de praf în atmosferă.

Ordinul 462/1993, abrogat parțial de HG 128/2002 și modificat de Ordinul 592/2002 și de Legea 104/2011, referitor la limitarea preventivă a emisiilor poluante ale autovehiculelor rutiere (art.17), stipulează că “Emisiile poluante ale autovehiculelor rutiere se limitează cu caracter preventiv prin condițiile tehnice prevăzute la omologarea pentru circulație a autovehiculelor rutiere, operațiune ce se efectuează la înmatricularea pentru prima dată în țară a autovehiculelor de producție indigenă



sau importate, cât și prin condițiile tehnice prevăzute la inspecțiile tehnice ce se efectuează periodic pe toată durata utilizării tuturor autovehiculelor rutiere înmatriculate în țară”.

În vederea diminuării presiunii asupra factorului de mediu AER, prin proiect au fost prevăzute o serie de măsuri:

- Reglementările urbanistice vor impune ca o suprafață de minim 30% din suprafața totală a proiectului să fie ocupată cu spații verzi și plantații de talie mică, medie și mare, care vor participa direct la îmbunătățirea climatului local. De asemenea s-au propus pentru fiecare lot zone verzi de protecție cu plantații de talie mare dispuse perimetral.
- Se vor realiza inserții de alveole cu vegetație și culoare de vegetație în zonele mai minerale precum parcărilor, de-a lungul profilelor stradale și în proximitatea sălii polivalente.
- Se recomandă integrarea acoperișurilor verzi sau a pereților verzi în cadrul soluției tehnice.
- Folosirea suprafețelor permeabile (pavaj, gazon, etc.) ce permite apei să se infiltreze în sol.
- Crearea unor infrastructuri de captare, retenție și re folosire a apei pluviale.
- Se recomandă folosirea arborilor din rândul speciilor autohtone.
- Se vor lua în considerare în cadrul soluției tehnice de factorii determinanți pentru protejarea mediului (agenți economici cu impact asupra calității aerului, ponderea parcajelor pentru autovehicule electrice, limitarea speciilor de plante invazive, creșterea suprafețelor acoperite de vegetație, etc.)

Protecția solului (SOL)

Din punct de vedere al deșeurilor produse de activitatea obiectivului propus, se va respecta Legea 211/2011, HG 856/2002 și în general legislația în vigoare privind deșeurile, precum și a legislația aplicabilă deșeurilor rezultate din ambalaje, respectiv HG 621/2005, pentru a nu se infiltra în sol substanțe organice poluante.

În zonă nu se înregistrează poluări accidentale ale solului.

Prin realizarea proiectului, activitățile care pot fi considerate ca surse de impurificare a solului se împart în două categorii:

* Surse specifice perioadei de execuție

- În cadrul lucrărilor de construire a obiectivelor de investiție propuse nu sunt folosite materiale care să prezinte un risc major de poluare pentru sol.
- Depozitarea materiilor prime pulverulente se va realiza astfel încât acestea să nu fie antrenate de vânt sau de apele de suprafață din zonă.
- Protejarea lucrărilor executate cât și a materialelor de pe șantier sunt în sarcina constructorului (executantului), care va lua măsuri de amenajare a unui spațiu de depozitare a materialelor precum și paza acestora prin organizarea de șantier pe care o realizează în apropierea lucrării.
- Materialele vor fi transportate la lucrare pe măsura utilizării lor și se vor depozita în ambalajele originale, respectându-se instrucțiunile prevăzute în Fișele tehnice de securitate, astfel încât să se elimine posibilitatea scurgerii acestora pe sol.
- Materialele de construcție, considerate surse potențiale de poluare a solului, vor fi amplasate în locuri special amenajate pentru a evita chiar și poluările accidentale ale solului.
- O posibilă sursă de poluare a solului și subsolului sunt produsele petroliere folosite la alimentarea utilajelor.
- Se remarcă necesitatea ca utilajele de lucru să nu aibă pierderi de ulei sau carburanți, iar schimburile de lubrifianți să se efectueze la stațiile de carburanți, astfel evitându-se poluarea solului în zonă și a apelor subterane.

* În perioada de funcționare sursele posibile de poluare ale solului pot fi:

- Depozitarea necorespunzătoare a deșeurilor menajere.



În vederea eliminării impactului asupra solului, prin proiect se propune realizarea de spații adecvate pe fiecare parcelă pentru colectarea selectivă a deșeurilor menajere, și de asemenea dotarea spațiilor publice și cu acces public cu pubele și coșuri de gunoi.

Se poate concluziona că din punct de vedere al factorului de mediu SOL, activitatea de pe amplasamentul studiat nu va reprezenta o sursă de poluare.

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

După implementare, proiectul va respecta cerințele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental, având în vedere că traficul, ca sursă de disconfort sonor, nu va afecta populația.

Protecția împotriva radiațiilor

Lucrările propuse nu produc, respectiv nu folosesc radiații, deci nu necesită luare de măsuri împotriva radiațiilor.

Depozitarea controlată a deșeurilor

Fiecare proprietar din zonă este obligat să aibă amenajat în interiorul parcelei sale un spațiu pentru containerele de colectare selectivă a deșeurilor, accesibil din spațiul public. De asemenea, administrația publică va dota spațiile publice sau cu acces public prin amplasarea de coșuri de gunoi și prin promovarea colectării selective a deșeurilor în spațiile publice.

Tipurile de deșeuri rezultate ca urmare a activității desfășurate:

- Deșeuri vegetale (vor fi valorificate ca îngrășământ biologic, acolo unde se poate)
- Deșeuri menajere și asimilabile celor menajere (vor fi colectate prin realizarea unui contract între viitorii proprietari/administrația publică și o firmă specializată de salubritate)
- Deșeuri reciclabile (vor fi colectate separat prin realizarea unui contract între viitorii proprietari/administrația publică și o firmă specializată de salubritate)

Vor fi respectate prevederile Legii 211/2011, HG 856/2002, precum și ale HG 621/2005.

Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

Deoarece atât lucrările de alimentare cu apă, cât și cele de canalizare sunt destinate folosinței umane, nu rezultă nici un fel de substanțe toxice sau periculoase, deci nu necesită prevederea unor măsuri speciale în acest scop.

Din desfășurarea activității propuse nu rezultă reziduri de substanțe toxice și periculoase.

Caracteristicile zonei posibil a fi afectate cu privire în special la:

- Probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor - *nu este cazul.*
- Natura cumulativă a efectelor – *nu este cazul.*
- Natura transfrontalieră a efectelor – *nu este cazul.*
- Riscul pentru sănătatea umană
 - În vederea asigurării protecției mediului și a sănătății oamenilor, în cadrul prezentei documentații se prevăd toate măsurile ce se impun a fi luate pentru lucrările de alimentare cu apă, canalizare și colectarea deșeurilor.
 - Lucrările proiectate nu influențează negativ așezările umane, ci sunt așteptate cu interes de populație.
- Marimea și spațialitatea efectelor – *nu este cazul.*
- Valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat de :



- Caracteristicile naturale speciale sau de patrimoniu cultural
 - În conformitate cu „Planul de amenajare a teritoriului, seciunea III- zone protejate”, și anexele sale publicate în MO 152/12.04.2000, nu există zone ecologice de interes, desemnate în vecinătatea amplasamentului. În apropierea perimetrului studiat nu se află nici o arie de protecție avifaunistică sau arii speciale de conservare reglementate conform OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare.
 - Depășirea standardelor sau a valorilor-limită de calitate a mediului – *nu se depășesc valorile-limită.*
 - Folosirea terenului în mod intensiv
 - Terenul are formă neregulată, suprafața totală a terenului fiind de 89.208 mp.
 - Reglementările din prezentul proiect respectă legislația în vigoare în ceea ce privește coeficientul de ocupare a terenului, iar mai mult de 30% din propuneri constau în zone verzi, unde nu se realizează construcții.
- g. Efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional. – nu e cazul.

Organizarea sistemelor de spații verzi

Parcelele vor fi ocupate în procent de minim 30% cu spații verzi amenajate și fâșii verzi de protecție cu aliniament de arbori de talie mare dispuși perimetral.

De-a lungul circulațiilor carosabile se vor planta aliniamente de copaci, pentru a participa la îmbunătățirea calității aerului din zonă.

Se va încerca conservarea arborilor existenți de înălțime medie și înaltă.

De asemenea, 3 parcele nou create vor fi destinate spațiilor verzi amenajate, aici se propune plantarea de arbori de talie mare de-a lungul străzilor nou propuse, a pistelor de biciclete și refacerea canalului colector, toate acestea vor participa în mod direct la îmbunătățirea climatului local.

3.8. Obiective de utilitate publică și proprietatea asupra terenurilor

- *Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren + construcții) din zonă, conform legii 213/1998 (prin culoare):*
 - *Terenuri proprietate publică (de interes național, județean și local)*
 - *Terenuri proprietate privată (de interes național, județean și local)*
 - *Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice*
- *Determinarea circulației terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor propuse (prin hașuri):*
 - *Terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale*
 - *Terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea privată a unităților administrativ-teritoriale*
 - *Terenuri aflate în proprietate privată, destinate concesiunii*
 - *Terenuri aflate în proprietate privată, destinate schimbului*

Regimul juridic

- Identificare imobil:
 - extras de carte funciară nr. 80827, 92012, 95528, 98859, 102329, 102759, 104098, 108031, 108050, 108057, 110829, 112795, 117304, Alba Iulia;
- Imobil: teren în suprafață totală de 89208 mp, aflat în intravilan Alba Iulia;
- Amplasament: Strada Brândușei, intravilan, municipiul Alba Iulia, județul Alba;
- Natura proprietății: proprietate privată și domeniu public al Municipiului Alba Iulia.



- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată/cu modificările ulterioare
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată/cu modificările ulterioare
- Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată/cu modificările ulterioare
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor, republicată/cu modificările ulterioare
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată/cu modificările ulterioare
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată/cu modificările ulterioare
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată/cu modificările ulterioare
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată/cu modificările ulterioare
- Ghidul cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism de către consiliile locale, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 80/N/1996
- Hotărârea nr. 571 din 10 august 2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/ sau autorizării privind securitatea la incendiu;
- Hotărârea nr. 447 din 10 aprilie 2003 pentru aprobarea normelor metodologice privind modul de elaborare și conținutul hărților de risc natural la alunecări de teren, al hărților de hazard la inundații și al hărților de risc la inundații;
- Ordinul nr. 163 din 28 februarie 2007 pentru aprobarea Normelor generale de apărare împotriva incendiilor.



4. Concluzii, măsuri în continuare



Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse în prevederile PUG

Având în vedere reglementările urbanistice care se aplică în momentul de față pe terenurile studiate, se impune elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal care să detalieze reglementările urbanistice pentru zonă.

Caracteristicile terenului în ceea ce privește regimul juridic și economic relevă potențialul de dezvoltare al zonei, și de asemenea și intenția administrației de a valorifica acest potențial pe viitor.

Accesibilitatea sporită și utilizarea actuală ca bază sportivă fac din această locație una propice pentru funcțiunile sportive, de agrement și recreere propuse.

Planul Urbanistic Zonal are ca scop restructurarea funcțională și spațială a suprafeței de teren care face obiectul PUZ, zonă dezvoltată într-un mod neplanificat, cu străzi neconforme și parcelar neregulat. Această documentație va dirija dezvoltarea urbană pe o direcție contemporană și în conformitate cu standardele europene de proiectare urbană și cu legislația în vigoare.

Din cauza faptului că în prezent categoria de folosință a terenului este, conform extraselor de carte funciară, aceea de pășune, teren agricol, livezi, curți construcții și drumuri aflate în intravilan, dar și pentru că administrația dorește să reparceleze terenurile pentru a le putea refuncționaliza, a fost necesară elaborarea PUZ-ului de față, pentru a schimba zonificarea funcțională a terenului, și pentru a restructura sistemul de circulații și cel parcelar, astfel încât să rezulte o dezvoltare urbană coerentă și durabilă a zonei, și să răspundă nevoilor de dezvoltare ale municipiului.



Dezvoltarea propusă este una optimă, deoarece astfel se utilizează eficient un teren care în prezent este subutilizat datorită lipsei de reglementări urbanistice care să dirijeze dezvoltarea urbană în zonă.

De asemenea, dezvoltarea unui teren care este situat în intravilan, în detrimentul extinderii către periferii este un bun exemplu de aplicare a principiilor contemporane de urbanism.

Astfel, extinderea de față se încadrează în tendințele de dezvoltare urbană actuale și ale dezvoltărilor sustenabile și mixte din punct de vedere funcțional.

Categorii principale de intervenție, care susțin materializarea programului de dezvoltare

Elaborarea acestui Plan Urbanistic Zonal face parte dintr-o procedură de urbanizare a terenului, pe baza căreia administrația publică locală dorește să se dezvolte localitățile pe viitor, fie că inițiativa de dezvoltare este una publică, fie privată.

Aprecieri ale elaboratorului PUZ, asupra propunerilor avansate, eventuale restricții

Propunerile conturate prin prezentul proiect trasează o bază de implementare pentru un proiect de complexitate medie care este necesar a fi bine organizat și etapizat, pentru a permite realizarea lui cât mai facilă.

Din punct de vedere funcțional, propunerile înaintate sunt compatibile cu teritoriile învecinate, de aceea proiectul se încadrează foarte bine în zonă, atât din punct de vedere al funcționalității, cât și al morfologiei.

Intervențiile în zonă nu se vor face decât prin respectarea reglementărilor din prezentul proiect, atât din partea scrisă (RLU și MG) cât și din planșele desenate, care fac parte integrantă din prezenta documentație. Atât părțile desenate cât și cele scrise nu sunt valabile decât cu ștampilele și semnăturile în original.

Întocmit:

urb. Damian Alexandru