

MEMORIU DE PREZENTARE

afereant Planului Urbanistic Zonal pentru

Elaborarea PUZ - modificare reglementări urbanistice în MI

Conform certificat de urbanism nr. 1756 din 19/11/2024

beneficiar: *SC ALBATROS GOLD SRL*

**Municipiul Alba Iulia
Județul Alba**

Noiembrie 2024

Borderou general

A. PARTE SCRISĂ

1. Memoriu General
2. Regulament Local de Urbanism

B. PARTE DESENATĂ

0. Plan de încadrare în zonă
1. Situația existentă
2. Reglementări urbanistice și unități teritoriale de referință
3. Proprietatea asupra terenurilor
4. Rețele edilitare
5. Posibilitate de mobilare urbană

Cuprinsul memoriului de prezentare

1. Introducere

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației.
- 1.2. Obiectul lucrării.
- 1.3. Surse documentare.

2. Stadiul actual al dezvoltării

- 2.1. Evoluția zonei.
- 2.2. Încadrare în localitate.
- 2.3. Elemente ale cadrului natural.
- 2.4. Circulația.
- 2.5. Ocuparea terenurilor.
- 2.6. Echipare edilitară.
- 2.7. Probleme de mediu.
- 2.8. Opțiuni ale populației.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare.
- 3.2. Prevederi ale Planului Urbanistic General.
- 3.3. Valorificarea cadrului natural.
- 3.4. Modernizarea circulației.
- 3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici.
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare.
- 3.7. Protecția mediului.
- 3.8. Obiective de utilitate publică.
- 3.9. Cadru legal.

4. Concluzii, măsuri în continuare

5. Plan de acțiune



1. Introducere

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Proiect nr. 05 / 2024

DENUMIREA LUCRĂRII: *Elaborarea PUZ - pentru modificare reglementări urbanistice în MI*

FAZA DE PROIECTARE: Plan Urbanistic Zonal:
documentare, fundamentare, propuneri, reglementări

SPECIALITATEA: URBANISM

AMPLASAMENT: intravilan, mun *Alba Iulia*, str. str Fabricii, nr 5A și 5B, județul Alba, CF-uri 109250, 109251, 79525, 79436

BENEFICIARI: *SC ALBATROS GOLD SRL*

PROIECTANT GENERAL: *SC MKG arh design office SRL*
Alba Iulia, str Călărașilor, nr 17, jud Alba

arh. Zsolt Freund Fleschin
Specialist cu drept de semnătură RUR

arh. Karina Man

urb. Almond Edgar David Chismorie

DATA ELABORĂRII: noiembrie 2024

1.2. Obiectul lucrării

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 (PUG, PUZ, PUD).

Amplasamentul pentru care este necesară elaborarea PUZ-ului este reprezentat de o suprafață de teren de **6 087 mp**, situată în intravilan, Municipiul Alba Iulia, str. Fabricii, nr 5A și 5B, județul Alba, CF-uri 109250, 109251, 79525, 79436.

Conform extraselor de carte funciară, terenul analizat este proprietate privată (SC ALBATROS GOLD SRL), iar folosința actuală a celor patru imobile menționate este curți construcții.

CF 109250 – 2442 mp

C1 – siloz / P+9 / Sc 369 mp / Sd 1500 mp

C2 – stație uscat cereale / P / Sc=Sd= 155 mp

C3 – șopron / P / Sc=Sd=140 – construcție auto-prăbușită

CF 109251 – 1559 mp

C1 – uscător / P / Sc=Sd=466mp – construcție propusă pentru demolare

CF 79436 – 1156 mp

C1 – depozit / P / Sc=Sd=47mp

C3 – cântar / P / Sc=Sd=68 mp

C4 – depozit apă / P / Sc=Sd=92 mp

CF 79525 – 930 mp

Se propune *modificare reglementări urbanistice a UTR MI - Zonă mixtă situată în zona industrială – servicii / activități industriale*, în vederea alipirii a celor 4 imobile, reconstruirea corpului autoprăbușit și realizarea unor extinderi, respectiv a unor noi corpuri de clădire, în scopul înființării unei fabrici de nutrețuri combinate, prin modernizare siloz existent.

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-arhitecturală, în funcție de caracteristicile structurii parcelare și indicatorilor urbanistici (regim de înălțime, alinierea construcțiilor, POT, CUT etc.)
- Rezolvarea accesului carosabil și pietonal în cadrul sitului analizat
- 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.



SC MKG ARH DESIGN OFFICE SRL

Adresa: Str. Calarasilor, Nr. 17, Alba Iulia, 510086

Nr. Reg. Com: JI/282/16.03.2016, CUI: 35810565

IBAN: RO06ING80000999905764058, Banca: ING Bank

+40752 625 339 www.mkgdesign.ro office@mkgdesign.ro

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 MI – Zonă mixtă situată în zona industrială – servicii / activități industriale.**

1.3. Surse documentare

Certificat de urbanism nr. **1756 din 19/11/2024**

Extrase de carte funciară (CF-uri care au generat PUZ-ul):

CF 109250 – 2442 mp

CF 109251 – 1559 mp

CF 79436 – 1156 mp

CF 79525 – 930 mp

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ

- Plan Urbanistic General Municipiul Alba Iulia, aprobat prin H.C.L. nr. 158/2014

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

- Documentație topografică
- Studiul geotehnic

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1. Evoluția zonei

În prezent, în cadrul sitului analizat sunt o serie de construcții

CF 109250 – 2442 mp

C1 – siloz / P+9 / Sc 369 mp / Sd 1500 mp

C2 – stație uscat cereale / P / Sc=Sd= 155 mp

C3 – șopron / P / Sc=Sd=140 – construcție auto-prăbușită

CF 109251 – 1559 mp

C1 – uscător / P / Sc=Sd=466mp – construcție propusă pentru demolare

CF 79436 – 1156 mp

C1 – depozit / P / Sc=Sd=47mp

C3 – cântar / P / Sc=Sd=68 mp

C4 – depozit apă / P / Sc=Sd=92 mp

CF 79525 – 930 mp

Zona industrială situată la nord de municipiul Alba Iulia, încadrată în UTR **MI – Zonă mixtă industrială – servicii / activități industriale**, se află într-un proces de transformare și diversificare funcțională. Dacă în trecut era destinată aproape exclusiv activităților productive, în prezent se constată o tendință de modernizare a construcțiilor existente, de extindere a capacităților industriale și de conversie a unor platforme către funcțiuni complementare – servicii, depozitare și logistică. Evoluția recentă a generat necesitatea reorganizării terenurilor prin alipiri și parcelări, precum și a regândirii circulațiilor și acceselor, astfel încât să fie asigurată atât funcționalitatea industrială, cât și integrarea în țesutul urban. Zona MI își păstrează caracterul productiv dominant, însă direcția de dezvoltare este una de consolidare și diversificare, ceea ce justifică actualizarea reglementărilor urbanistice și corelarea indicatorilor de dezvoltare (POT, CUT, regim de înălțime) cu noile cerințe economice și urbanistice.

Parcelarul din zonă se prezintă ca vaste suprafețe destructurate, având diverse forme și dimensiuni. Terenul în studiu are o formă neregulată.

Conform Planului Urbanistic General, terenul este situat în municipiul Alba Iulia, intravilan, fiind ocupat de UTR **MI – Zonă mixtă industrială – servicii / activități industriale**.

Potențial de dezvoltare

Zona analizată prezintă un potențial ridicat de dezvoltare, datorită amplasamentului său în cadrul unei zone industriale consolidate, cu acces facil la infrastructura rutieră principală a municipiului Alba Iulia și la rețelele edilitare existente. Poziția în proximitatea unor obiective economice similare și prezența utilităților de bază (energie electrică, apă, canalizare, gaz, telecomunicații) favorizează modernizarea și extinderea funcțiilor productive.

Terenul beneficiază de o suprafață compactă, obținută prin alipirea mai multor imobile, fapt ce permite o reorganizare coerentă a amplasamentului și o utilizare eficientă a acestuia, în conformitate cu direcțiile de dezvoltare stabilite prin PUG. Prin modernizarea și completarea construcțiilor existente, amplasamentul își poate consolida funcțiunea de producție agro-industrială, contribuind la revitalizarea economică a zonei industriale de nord a municipiului.

Totodată, caracterul mixt al UTR-ului MI (industrial – servicii) creează premisele diversificării activităților conexe, precum servicii logistice, spații administrative și de gestiune, depozitare și transport. Propunerea de investiție se înscrie în tendința de reconfigurare a platformelor industriale

existente către unități modernizate, cu impact pozitiv asupra calității mediului construit, a competitivității economice și a ocupării forței de muncă la nivel local.

Prin aplicarea reglementărilor propuse prin prezentul PUZ, zona își poate valorifica integral potențialul funcțional și urbanistic, devenind un pol de activitate industrială modernă, compatibilă cu direcțiile de dezvoltare durabilă ale municipiului Alba Iulia.

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 extrasului de carte funciară), pe teritoriul administrativ al municipiului Alba Iulia.

Terenul este situat la ~ 3,5 km distanță față de centrul localității.

Terenul se învecinează:

- pe latura de est – infrastructura feroviară publică (linie CFR), proprietate publică a statului, aflată în administrarea Companiei Naționale de Căi Ferate „CFR” SA - intravilan
- pe latura de nord – public UAT Municipiul Alba Iulia – str. Gării / proprietate persoane fizice sau juridice; intravilan (MI – Zonă mixtă industrială – servicii / activități industriale)
- pe latura de sud – proprietate persoane fizice sau juridice; intravilan (MI – Zonă mixtă industrială – servicii / activități industriale)
- pe latura de vest – proprietate persoane fizice sau juridice; intravilan (MI – Zonă mixtă industrială – servicii / activități industriale)

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

Zona studiată este situată în partea nordică a municipiului Alba Iulia, în cadrul UTR MI – zonă mixtă industrială – servicii/activități de producție, având acces principal din strada Gării. Amplasamentul beneficiază de conexiuni bune la rețeaua rutieră urbană și la infrastructura feroviară CFR, facilitând fluxurile logistice necesare activităților industriale. Rețelele edilitare existente (energie electrică, apă, canalizare, gaz, telecomunicații) deservesc zona și permit integrarea noilor construcții fără investiții majore suplimentare. Proximitatea altor platforme industriale și a zonelor de servicii asigură o cooperare funcțională.

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.

Arealul în studiu are un relief plat, fără denivelări majore sau teren accidentat.

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

Hidrografie

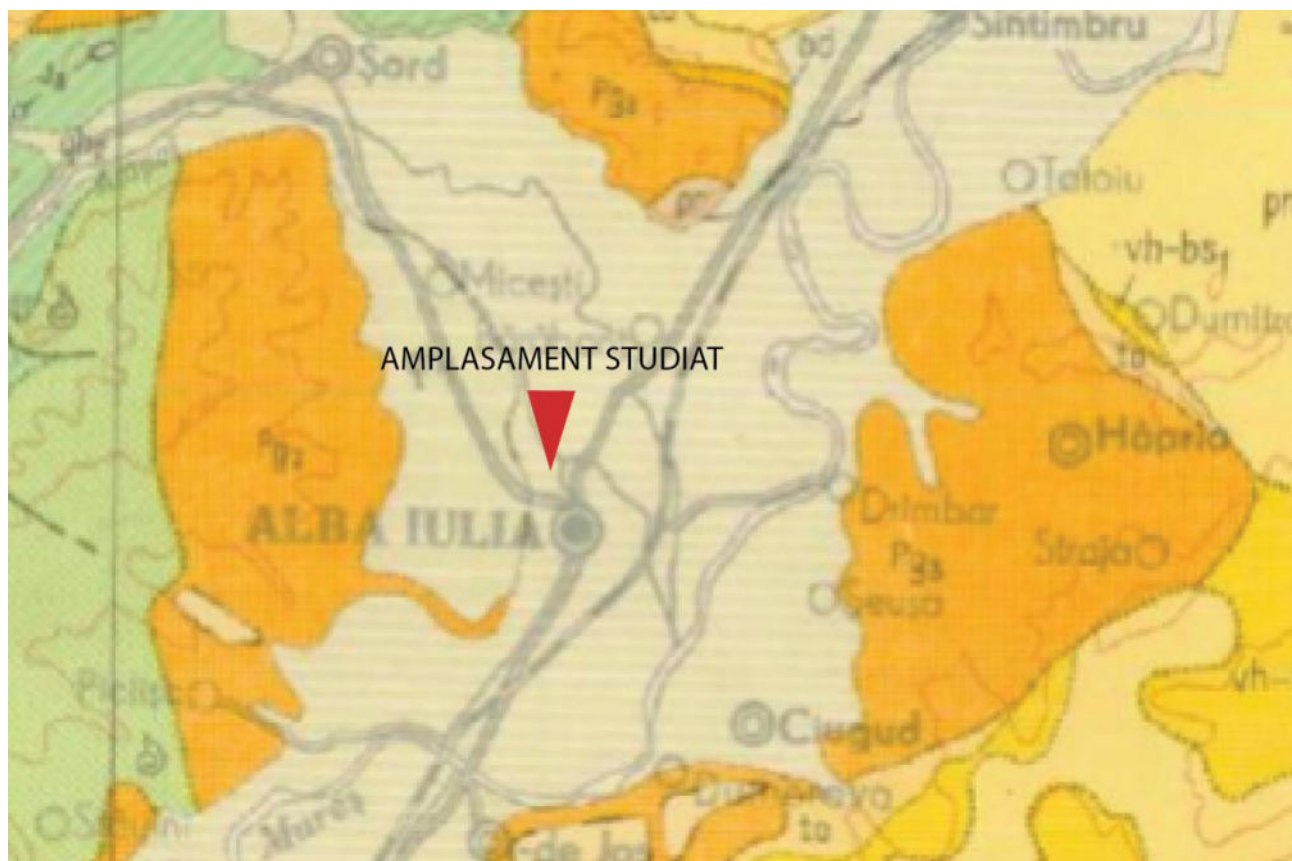
Teritoriul face parte din bazinul hidrografic al râului Mureș. Acesta curge la est de terenul studiat, la o distanță de ~2.6 km. Tot în partea de est, la 700m distanță, față de amplasamentul studiat, este râul Ampoi.

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

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.



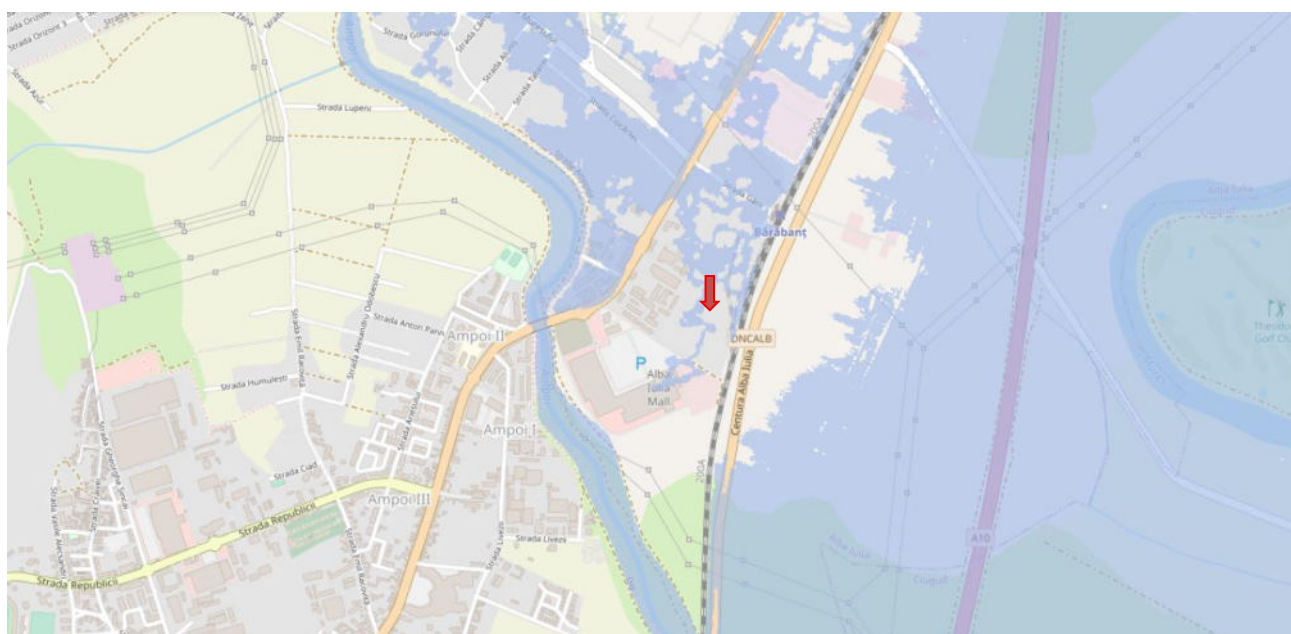
Sursa: <https://geo-spatial.org/vechi/download/harta-geologica-a-romaniei-scară-1-200-000>

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

Riscuri naturale

Conform hărților de hazard și risc pe râul Ampoi, amplasamentul viitoarei investiții nu se află în zonă inundabilă.

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



Sursa: Directiva Inundații 2007/60/CE <https://harticiul2.inundatii.ro/>

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

Zona studiată se află amplasată în partea de nord-est a municipiului Alba Iulia, între drumul național DN1- str. Alexandru Ioan Cuza la vest, calea ferată dublă electrificată Alba Iulia - Brașov care face parte din culoarul IV Paneuropean la est, respectiv str. Gării la nord și str. Fabricii la sud.

Accesul spre zona studiată se face din str. Al. I. Cuza, stradă modernizată cu îmbrăcăminte din beton asfaltic în stare bună, și apoi pe str. Gării stradă modernizată cu îmbrăcăminte parțial din beton asfaltic în stare bună și parțial cu îmbrăcăminte din beton rutier aflată în stare de degradare pe o suprafață de cca. 45%.

Funcțiunile propuse prin obiectivul de investiții sunt compatibile cu nivelul actual de accesibilitate al amplasamentului.

Pentru o bună funcționare a zonei mixte situată în zona industrială – servicii / activități industriale (inclusiv al obiectivului de investiție analizat) se propun o serie de intervenții la nivelul domeniului public, cât și cel privat – conform studiului de fundamentare privind circulațiile și căile de comunicație, anexat la documentație.

În cadrul incintei analizate se propune separarea circulației pietonale de circulația auto, prin realizarea trotuarelor în zona parcarilor, precum și amenajarea locurilor de parcare și a fluxului de circulație pentru autoturisme și pentru autocamioane.

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Prin documentatia de urbanism prezentata se solicita o modificare a documentațiilor de urbanism și a regulamentului local aferent al PUG aprobat cu HCL 158/2014 pentru *înființarea unei fabrici de nutrețuri combinate, prin modernizarea și extinderea silozului existent*.

În situația analizată se propune alipirea a 4 CF-uri (109250, 109251, 79525, 79436), reglementarea zonei edificabile stabilindu-se alinierea la strada, retragerile față de limitele de proprietate, regimul de înălțime, procentul de ocupare al terenului și coeficientul de utilizare al terenului. Se propune refacerea unui corp de clădire existent și realizarea unei extinderi (conform planșă anexată)

Terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Alba Iulia, CF 109250, 109251, 79525, 79436 și are o suprafață totală de 6087,00 mp și face parte din **ZONA MI- Zonă mixtă situată în zona industrială – servicii / activități industriale**, conform destinației stabilite prin documentațiile de urbanism aprobate. Folosința actuală a celor patru imobile menționate este curți construcții. CF 109250 – 2442 mp

C1 – siloz / P+9 / Sc 369 mp / Sd 1500 mp

C2 – stație uscat cereale / P / Sc=Sd= 155 mp

C3 – șopron / P / Sc=Sd=140 – construcție auto-prăbușită

CF 109251 – 1559 mp

C1 – uscător / P / Sc=Sd=466mp – construcție propusă pentru demolare

CF 79436 – 1156 mp

C1 – depozit / P / Sc=Sd=47mp

C3 – cântar / P / Sc=Sd=68 mp

C4 – depozit apă / P / Sc=Sd=92 mp

CF 79525 – 930 mp

Relaționări între funcțiuni

Terenul se învecinează pe limita de est cu infrastructura feroviară publică (linie CFR), proprietate publică a statului, aflată în administrarea Companiei Naționale de Căi Ferate „CFR” SA – intravilan, iar pe celelalte 3 limite cu imobile încadrate în zona mixtă situată în zona industrială – servicii / activități industriale, având funcțiuni de depozitare, silozuri și producție nepoluantă.

Funcțiunea propusă prin prezentul PUZ (*înființarea unei fabrici de nutrețuri combinate, prin modernizarea și extinderea silozului existent*) se va integra foarte bine în caracterul zonei, respectând funcțiunile admise în cadrul UTR-ului **MI- Zonă mixtă situată în zona industrială – servicii / activități industriale**

Retrageri:

- față de aliniament la (drum de acces) - 5,00m

- față de limitele de proprietate laterale și posterioare, de minim 5m, pentru corpurile noi de clădire; în cazul extinderilor clădirilor existente, se permite realizarea extinderii cu retragerea corpului existent (2m față de limita de la sud pentru C3 din CF 79436; respectiv la limita de proprietate la limita de sud pentru C1 din CF 109250)

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Amplasamentul se află în interiorul unei zone mixte, cu caracter predominant industrial și de servicii, în care fondul construit este mediu spre ridicat, specific activităților productive și economice. Gradul de ocupare a terenurilor din zonă este relativ compact, cu parcele construite în proporție variabilă, având un maxim de 40%, reflectând funcțiunile industriale, de depozitare și servicii aferente

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. Amplasamentul este situat în interiorul zonei mixte situată în zona industrială – servicii / activități industriale.

Asigurarea cu spații verzi

În stadiul actual, imobilul nu beneficiază de spații verzi amenajate, dar prin proiectul de față se propune ca minim 5% din teren să fie ocupat cu spații verzi naturale și amenajate.

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.

Nu au fost semnalate fenomene fizico-geologice active (alunecări sau prăbușiri de teren) care să pericliteze stabilitatea obiectivelor ce se pun.

Principalele disfuncționalități

Ca principale disfuncționalități ale zonei se pot menționa:

- Trama stradală adiacentă zonei studiată a fost creată până în anul 1989, ținând cont de necesitățile și normativele din acea vreme. Zona industrială a fost dezvoltată în jurul gării Bărbant deoarece majoritatea mărfurilor pe distanțe lungi erau transportate pe calea ferată. După anul 1989 o parte din construcțiile existente și-au schimbat destinația dar nu toate au asigurat locuri de parcare în incintă pentru personal și vizitatori. Dovadă este parcare haotică a autoturismelor pe strada Gării, care stânenesc circulația auto dar și circulația pietonală.
- Str. Gării pe porțiunea de la intersecția cu str. Al. I. Cuza și gara Bărbant a fost modernizată separându-se circulația auto de cea pietonală, dar nu are locuri de parcare special amenajate. Nici în zona gării nu există parcare special amenajată. Lățimea carosabilului este de 7,0 m și trotuare de min. 1,50 m.
- Pe porțiunea cu strada înfundată, str. Gării are carosabil cu îmbrăcăminte din beton de ciment cu porțiuni degradate de lățime variabilă a carosabilului cuprinsă între 8,0 m și 10,0 m, trotuar stânga parțial de 1 m și trotuar parțial pe partea dreaptă de 1,0 m, zone verzi de lățime variabilă de min. 0,9 m. Acestea sunt într-o stare avansată de degradare iar pe unele porțiuni dala din beton a trotuarului este distrusă în totalitate iar locul trotuarului este luat de vegetație crescută haotic, pietonii circulă pe carosabil.
- Intersecția dintre str. Gării cu str. Gării porțiunea înfundată nu este semnalizată corespunzător și este fără vizibilitate deoarece sunt parcate mașini inclusive în intersecție. Porțiunea de stradă înfundată nu este marcată.
- La capătul străzii este o zonă de întoarcere, nemarcată corespunzător care este ocupată și de autoturisme parcate haotic.
- Lipsa parcarilor atât adiacente străzii cât și în interiorul parcelelor duce la parcare haotică stânenind atât circulația auto cât și circulația pietonală.

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)

Din punct de vedere al accesului la rețelele tehnico-edilitare, în zonă sunt rețelele necesare dezvoltării propunerilor (alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaz, telecomunicații, iluminat public), nefiind necesară realizarea de extinderi de rețele.

2.7. Probleme de mediu

Relația cadrul natural – cadrul construit

Zona unde este amplasat terenul în studiu este ocupată în prezent de curți construcții.

Terenul înconjurător este deja în proces continuu de dezvoltare, prin modernizarea imobilelor existente sau prin realizarea altora noi, păstrând funcțiunea caracteristică zonei.

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

Prin PUZ nu se propune modificarea funcțiunii existente, păstrându-se caracterul industrial.

Cadrul natural înconjurător nu are o valoare ridicată sau deosebită, fiind o zonă puternic urbanizată fără spații naturale ample. Astfel, amprenta antropică se regăsește în întreaga zonă adiacentă, prin construcțiile existente pentru industrie – servicii și activități industriale. De aceea, impactul asupra cadrului natural nu va fi unul mare. Acest impact va consta în apariția unor noi clădiri și amenajarea incintei.

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 vre-unei 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 fără o viziune integrată de dezvoltare.

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 sunt în apropierea siturilor analizate 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

Conform celor două studii de fundamentare solicitate prin avizul de oportunitate, atașate la documentație (*Studiul de fundamentare privind circulațiile și accesele carosabile, inclusiv cele agabaritice și rezolvarea intersecțiilor și Studiul de fundamentare privind colectarea apelor pluviale din incintă și deversarea acestora*) este facilă implementarea obiectivului de investiție propus.

3.2. Prevederi ale Planului Urbanistic General

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.

Acestea au fost prezentate la capitolul 1.2. **Obiectul lucrării - Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată.**

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

Principalul scop al proiectului de față este reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenului aflat în proprietatea privată, situat în Alba Iulia, str. Fabricilor, pentru a permite dezvoltarea unei fabrici de nutrețuri combinate, prin modernizare siloz existent.

Regimul de înălțime pentru obiectivul propus (fabrică de nutrețuri combinate) P+9 și maxim 43,50 m de la cota terenului sistematizat – situație existentă și propusă

POT maxim = 40% CUT maxim = 1,60

Regim maxim de înălțime P+10 (respectiv maxim 55m de la terenul sistematizat). Excepție fac echipamentele și instalațiile necesare funcționării zonei mixte industriale

În plus, parcela va fi ocupată în procent de minim 5% cu spații verzi amenajate.

De asemenea, în cadrul zonelor verzi reglementate, se propune plantarea de arbori de talie medie sau mare.

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 *ag* 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

Legătura terenului cu municipiul Alba Iulia și cu localitățile limitrofe se asigură prin strada Gării, care se conectează ulterior la str Alexandru Ioan Cuza.

Accesibilitatea la parcela analizată, precum și funcționarea viitoarei fabrici de nutrețuri combinate, se pot asigura în condiții corespunzătoare pe baza tramei stradale existente. Totuși, în vederea unei dezvoltări coerente și a unei funcționări optime a întregii zone industriale, se recomandă restructurarea și modernizarea străzii Gării, conform prevederilor studiului de fundamentare a circulației.

Accesele carosabile pe parcele vor avea o lățime de **minim 3,5 metri**.

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

Parcajele necesare vor fi realizate în interiorul loturilor, fără ocuparea spațiului public. Se propune amenajarea a 10 locuri de parcare pentru autoturisme și alte 7 locuri de parcare pentru autocamioane.

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 de la accesul pe proprietatea privată până în zona parcarilor amplasate în proximitatea obiectivelor de investiție.

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

Terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Alba Iulia, CF 109250, 109251, 79525, 79436 și are o suprafață totală de 6087,00 mp și face parte din ZONA MI- **Zonă mixtă situată în zona**

industrială – servicii / activități industriale, conform destinației stabilite prin documentațiile de urbanism aprobate. Folosința actuală a celor patru imobile menționate este curți construcții.

CF 109250 – 2442 mp

C1 – siloz / P+9 / Sc 369 mp / Sd 1500 mp

C2 – stație uscat cereale / P / Sc=Sd= 155 mp

C3 – șopron / P / Sc=Sd=140 – construcție auto-prăbușită

CF 109251 – 1559 mp

C1 – uscător / P / Sc=Sd=466mp – construcție propusă pentru demolare

CF 79436 – 1156 mp

C1 – depozit / P / Sc=Sd=47mp

C3 – cântar / P / Sc=Sd=68 mp

C4 – depozit apă / P / Sc=Sd=92 mp

CF 79525 – 930 mp

În urma analizei situației existente și a prevederilor PUG în vigoare, precum și a tendințelor de dezvoltare a localității, s-a concluzionat ca optimă implementarea investiției propuse.

Tema-program a PUZ-ului constă în reglementarea condițiilor de construire pentru imobilele care au generat PUZ, din Alba Iulia, str. Fabricii, identificate prin CF 109250, 109251, 79525, 79436, prin alipirea celor 4 CF-uri, reglementarea zonei edificabile stabilindu-se alinierea la strada, retragerile față de limitele de proprietate, regimul de înălțime, procentul de ocupare al terenului și coeficientul de utilizare al terenului. Se propune refacerea unui corp de clădire existent și realizarea unei extinderi (conform planșă anexată, precum și demolarea a 2 corpuri de clădire. Se păstrează funcțiunea zonei – zonă mixtă situată în zona industrială – servicii / activități industriale, înființându-se o fabrică de nutrețuri combinate, prin modernizarea și extinderea silozului existent.

Cadrul natural și poziția în teritoriu a noii dezvoltări sunt favorabile unei dezvoltări de tipul celei conturate prin prezentul proiect.

Zona studiată a fost reglementată anterior prin PUG în vigoare ca **MI- Zonă mixtă situată în zona industrială – servicii / activități industriale**.

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

- Teren pentru dezvoltarea clădirii destinată fabricii de nutrețuri combinate;
- Teren pentru stația de uscare cereale, depozit și cântar;
- Circulații carosabile;
- Circulații pietonale;
- Spații verzi amenajate.

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.

Bilant teritorial – Situația Existentă

	DENUMIREA ZONEI categoria de folosință / reglementări		EXISTENT		P.O.T.max	C.U.T.max	REGIM ÎNĂLȚIME
			MP	%	%		MAX
	suprafata analizata		44.628,00				
	SUPRAFATA PROPRIETATE PRIVATA ANALIZATA		6.087,00	100,00%			
	SUPRAFATA INTRAVILAN		6.087,00	100,00%			
MI	zonă mixtă situată în zona industrială - servicii / activități de producție		6087,00	87,76%	40,00%	1,6	
	MI-c	subzonă construcții	1337,00	21,96%			
	MI-ca	subzonă circulații	4005,00	65,80%			
	MI-ca	subzonă spații verzi	745,00	12,24%			

Bilant teritorial – Situația Propusă

	DENUMIREA ZONEI categoria de folosință / reglementări		EXISTENT		PROPUS		COMPARATIV		P.O.T. max	C.U.T. max	REGIM ÎNĂLȚIME max
			MP	%	MP	%	MP	%	%		
	suprafata analizata		44.628,00								
	SUPRAFATA PROPRIETATE PRIVATA ANALIZATA		6.087,00	100,00%	6.087,00	100,00%	0,00	0,00%			
	SUPRAFATA INTRAVILAN		6.087,00	100,00%	6.087,00	100,00%	0,00	0,00%			
MI	zonă mixtă situată în zona industrială - servicii / activități de producție		6087,00	87,76%	6.087,00	100,00%	154	2,53%	40,00%	1,6	P+10
	MI-c	subzonă construcții	1337,00	21,96%	990,00	16,26%	347,00	5,70%			
	MI-ca	subzonă circulații	4005,00	65,80%	4.198,00	68,97%	-193,00	-3,17%			
	MI-ca	subzonă spații verzi	745,00	12,24%	899,00	14,77%	-154,00	-2,53%			

Indicatori urbanistici

MI- Zonă mixtă situată în zona industrială – servicii / activități industriale

- Regimul maxim de înălțime este de:
 - Se permite realizarea de construcții cu înălțime maximă P+10, cu înălțimea de maxim 50m de la teren sistematizat, excepție făcând utilajele și echipamentele specifice funcțiunii zonei (conform RLU)
- Procent de ocupare a terenului (POT) maxim:
 - Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de **40%**
 - Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii construcțiilor în viitor sau al adăugării de noi construcții, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă și incluzând toate construcțiile existente și propuse.
- Coeficient de utilizare a terenului (CUT) maxim: **1,6**

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

Pe terenul în studiu trebuie aplicată o procedură de urbanizare.

Etapile procedurii de urbanizare implică:

- ▶ Obținerea acordului Administrației Locale privind oportunitatea urbanizării.
- ▶ Elaborarea documentațiilor de urbanism - Plan Urbanistic Zonal.
- ▶ Aprobarea PUZ.
- ▶ Elaborarea proiectelor tehnice necesare pentru echiparea completă edilitar-urbanistică a parcelei (nu este cazul, imobil bransat la utilități)
- ▶ Execuția lucrărilor de echipare completă edilitară

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 faze, pentru a putea pune în valoare cât mai bine zona și pentru a o dezvolta cât mai coerent și eficient spațiul din punct de vedere al circulațiilor.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Dezvoltarea echipării edilitare și bransarea la rețele pentru obiectivul de investiții se va face în regim public, pe cheltuiala beneficiarului.

Alimentare cu apă:

Beneficiarul este obligat să se racordeze la rețeaua de alimentare cu apă, toate cheltuielile de bransare fiind responsabilitatea lor. Bransarea se va face de la rețeaua existentă în zonă.

Evacuarea apelor uzate

Beneficiarul este obligat să se racordeze la rețeaua de evacuare a apelor uzate, toate cheltuielile de bransare fiind responsabilitatea lor. Bransarea se va face de la rețeaua existentă în zonă.

Evacuarea apelor pluviale

Beneficiarul este obligat să se racordeze la rețeaua de evacuare a apelor pluviale, toate cheltuielile de bransare fiind responsabilitatea lor. Bransarea se va face de la rețeaua existentă în zonă.

Alimentare cu energie electrică

Beneficiarul este obligat să se racordeze la rețeaua de alimentare cu energie electrică, toate cheltuielile de bransare fiind responsabilitatea lui.

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 precum panourile fotovoltaice.

Alimentarea cu energie electrică se va face la rețeaua din zonă, prin bransament. 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.

Iluminat public

Nu este cazul

Telecomunicații

Beneficiarul este obligat să se racordeze la rețeaua de telecomunicații, toate cheltuielile de branșare fiind responsabilitatea lor. Branșarea se va face de la rețeaua existentă în zonă

Alimentare cu gaz

Beneficiarul este obligat să se racordeze la rețeaua de alimentare cu gaz, toate cheltuielile de branșare fiind responsabilitatea sa (doar dacă în incintă vor fi echipamente cu funcționare pe combustibil gazos). Branșarea se va face de la rețeaua existentă în zonă.

Gospodărire comunală

Beneficiarul este obligat 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 și firma respectivă.

****NOTĂ** În perspectiva realizării lucrărilor de completare a rețelilor 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/I./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.*

3.7. Protecția mediului

Propunerea se încadrează funcțional în teritoriul studiat, având în vedere faptul că zona înconjurătoare este ocupată predominant de funcțiuni industriale, activități de producție, depozitare, servicii și alte funcțiuni complementare.

Tipul activităților care se vor desfășura în urma implementării proiectului nu sunt activități poluante.

Cadrul natural înconjurător nu are o valoare de patrimoniu, ridicată sau deosebită. Amprenta antropică se regăsește în întreaga zonă adiacentă prin terenuri ocupate de construcții. Astfel, impactul asupra cadrului natural va consta în reconstruirea corpului autoprăbușit și realizarea unor extinderi, respectiv a unor noi corpuri de clădire, în scopul înființării unei fabrici de nutrețuri combinate, prin modernizare siloz existent.

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.

Elaborarea PUZ de față este determinată de intenția de a crea o zonă compatibilă funcțional cu vecinătățile și complementară cu acestea, în acord cu cerințele ecologice.

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 periclitizează 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 până la imobilul analizat prin PUZ, la care beneficiarul este obligat să se racordeze, conform unor proiecte tehnice de specialitate aprobate conform legii.

În momentul racordării la rețeaua de alimentare cu apă, beneficiarul va fi obligat 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 până la imobilul analizat prin PUZ, la care beneficiarul este obligat să se racordeze, conform unor proiecte tehnice de specialitate aprobate conform legii.

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, NOx, 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 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”.

Având în vedere că principala sursă de poluare a zonei o reprezintă traficul și praful din zona amplasamentului studiat, 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 20% 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.

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 în cadrul parcelei pentru colectarea selectivă a deșeurilor menajere.

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 vor respecta cerințele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental, având în vedere că traficul, ca sursă de disconfort sonor.

Protecția împotriva radiațiilor

Lucrările propuse nu generează și nu utilizează radiații, astfel că nu sunt necesare măsuri de protecție împotriva acestora.

Depozitarea controlată a deșeurilor

Beneficiarul este obligat să aibă amenajat în interiorul parcelei sale un spațiu pentru containerele de colectare selectivă a deșeurilor.

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 reziduuri de substanțe toxice și periculoase.

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

- a. Probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor - *nu este cazul.*
- b. Natura cumulativă a efectelor - *nu este cazul.*
- c. Natura transfrontalieră a efectelor - *nu este cazul.*
- d. 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.
- e. Mărimea și spațialitatea efectelor - *nu este cazul.*
- f. Valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat de :
 - Caracteristicile naturale speciale sau de patrimoniu cultural
 - În conformitate cu „Planul de amenajare a teritoriului, secțiunea 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 regulată, suprafața totală a terenului fiind de 6087 mp.
 - Reglementările din prezentul proiect respectă legislația în vigoare în ceea ce privește coeficientul de ocupare a terenului, iar mai mult de 20% 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 20% cu spații verzi amenajate.

De asemenea, în cadrul zonelor verzi reglementate, se propune plantarea de arbori de talie medie sau mare.

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 concesionării*
- *Terenuri aflate în proprietate privată, destinate schimbului*

Regimul juridic

- Identificare imobile CF-uri 109250, 109251, 79525, 79436
- Imobile: teren în suprafață totală de 6087 mp, aflat în intravilan Alba Iulia;
- Amplasament: intravilan, municipiul Alba Iulia, str. Fabricilor, nr 5A, 5B, județul Alba;
- Natura proprietății: proprietate privată - proprietar SC Albatros Gold SRL
- Imobilul nu este inclus pe lista monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora.

Ca obiective de utilitate publică se menționează propunerea de modernizarea a străzii Gării, conform prevederilor studiului de fundamentare a circulației. Pe toate terenurile ocupate de sistemul de circulații auto și pietonale, se instituie prin PUZ interdicție definitivă de construire.

3.9. Cadrul legal

La baza elaborării documentației de față stau în principal:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal GM – 010 – 2000, august 2000
- Codul civil
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată/cu modificările ulterioare
- 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 terenul studiat, se impune elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal care să detalieze reglementările urbanistice pentru situl analizat.

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

Accesibilitatea sporită și poziționarea sitului în cadrul unei zone mixte situate în zonă industrială, fac din această locație una propice pentru funcțiunile propuse.

Planul Urbanistic Zonal are ca scop restructurarea funcțională și spațială a suprafeței de teren care face obiectul PUZ, pentru a dirija dezvoltarea urbană pe o direcție contemporană și în conformitate cu standardele europene de proiectare urbană și cu legislația în vigoare.

Soluția propusă valorifică terenul existent din zona mixtă cu funcțiuni industriale prin reconstruirea corpului prăbușit și realizarea unor extinderi și noi volume aferente fluxului tehnologic specific fabricii de nutrețuri combinate. Intervenția asigură modernizarea silozului existent și integrarea acestuia într-un ansamblu funcțional coerent, adaptat cerințelor actuale de producție și logistică. Dezvoltarea propusă contribuie la optimizarea utilizării terenului și la consolidarea profilului economic al zonei, fără a genera disfuncționalități urbanistice sau de circulație, respectând continuitatea funcțională și caracterul industrial al zonei.

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, care combat dezvoltarea de tip “urban sprawl”.

Astfel, propunerea 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 prezentului Plan Urbanistic Zonal se înscrie în procesul de restructurare și recalificare funcțională a unui teren situat într-o zonă mixtă cu caracter industrial, în vederea dezvoltării unității de producție (fabrică de nutrețuri combinate). Documentația stabilește reglementările necesare pentru integrarea investiției, respectiv: definirea funcțiunilor admise și compatibile cu profilul industrial al zonei, organizarea acceselor auto și pietonale, configurarea și dimensionarea corectă a spațiilor pentru circulații, parcaje și operațiuni logistice, asigurarea suprafețelor tehnice necesare fluxurilor de producție și utilităților, precum și integrarea volumelor propuse în contextul construit existent. Totodată, PUZ-ul stabilește măsuri privind organizarea spațiilor plantate și a echipărilor edilitare aferente funcționării ansamblului industrial.

Aprecieri ale elaboratorului PUZ, asupra propunerilor avansate, eventuale restricții

Propunerile formulate în cadrul prezentului proiect constituie baza pentru implementarea unei investiții de complexitate medie, care necesită o organizare atentă și o etapizare clară, astfel încât procesul de realizare să fie cât mai eficient.

Din punct de vedere funcțional, soluțiile propuse sunt compatibile cu teritoriile învecinate, ceea ce asigură o integrare adecvată atât la nivel funcțional, cât și morfologic.

Intervențiile în zonă se vor realiza exclusiv cu respectarea reglementărilor stabilite prin prezenta documentație, atât în partea scrisă (Regulament Local de Urbanism și Memoriu General), cât și în planșele desenate, care fac parte integrantă din proiect. Documentația este valabilă doar în forma completă, purtând ștampilele și semnăturile în original.

5. Plan de acțiune

Nr. crt	Denumirea obiectivelor propuse	Evaluarea estimativă a costurilor (lei)	Responsabilul finanțării	Etapele de realizare a operațiunilor și investițiilor
1	Aprobarea și operaționalizarea PUZ - Finalizarea și aprobarea documentației PUZ, cu toate avizele solicitate de legislație - Realizarea studiilor tehnice necesare (detalii geotehnice, rețele, trafic, protecția muncii etc.) - Adoptarea documentației prin hotărâre de Consiliu Local - Publicarea și intrarea în vigoare a PUZ		Beneficiar	Elaborare PUZ
2	Elaborarea documentațiilor tehnice ulterioare PUZ - Elaborarea proiectului tehnic (DTAC, PTh, DE) pentru noua fabrică, extinderi și modernizări - Obținerea avizelor și autorizației de construire pentru obiectivul privat		Beneficiar	După aprobare PUZ
3	Execuția lucrărilor pentru obiectivul privat		Beneficiar	După aprobare DTAC
4	Recepția lucrărilor pentru fabrica de nutrețuri combinate		Beneficiar	După finalizarea lucrărilor
5	Modernizarea străzii Gării – obiectiv de utilitate publică Conform PUZ, se propune modernizarea străzii Gării pentru asigurarea unei infrastructuri adecvate traficului existent și viitor. - Proiect tehnic modernizare stradă și sistem rutier aferent - Reconfigurarea și dimensionarea corectă a tramei stradale conform studiu de fundamentare - Realizarea infrastructurii rutiere și pietonale - Introducerea/modernizarea utilităților edilitare publice aferente zonei stradale Implementarea măsurilor de siguranță rutieră și semnalizare		UAT Alba Iulia	După aprobare PUZ
6	Recepția lucrărilor pentru modernizarea		UAT Alba	După finalizarea

	străzii Gării		Iulia	lucrărilor
--	---------------	--	-------	------------

Notă privind infrastructura publică

Modernizarea străzii Gării reprezintă obiectiv de utilitate publică, realizat și finanțat de **UAT Alba Iulia**, conform prevederilor PUZ și legislației privind investițiile publice locale.

Șef proiect,
arh. Zsolt Freund Fleschin




Întocmit,
arh. Karina Man

