



SC MKG ARH DESIGN OFFICE SRL

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

Nr. Reg. Com: J1/282/16.03.2016, CUI: 35810565

IBAN: RO06ING80000999905764058, Banca: ING Bank

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

MEMORIU DE PREZENTARE

aferent Planului Urbanistic Zonal pentru

**Elaborare PUZ pentru modificare reglementări urbanistice în vederea edificării
de locuințe semicolective**

Alba Iulia, str Izvorului, nr 21, jud Alba, CF 115956

Conform certificat de urbanism nr. 1854 din 03/12/2024

**Municipiul Alba Iulia
Județul Alba**

Ianuarie 2025



SC MKG ARH DESIGN OFFICE SRL

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

Nr. Reg. Com: J1/282/16.03.2016, CUI: 35810565

IBAN: RO06ING80000999905764058, Banca: ING Bank

+40752 625 339 www.mkgdesign.ro office@mkgdesign.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
5. Proprietatea asupra terenurilor
6. Rețele edilitare
7. 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



SC MKG ARH DESIGN OFFICE SRL

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

Nr. Reg. Com: J1/282/16.03.2016, CUI: 35810565

IBAN: RO06ING80000999905764058, Banca: ING Bank

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

1. Introducere

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Proiect nr.

3 / 2025

DENUMIREA LUCRĂRII:

Elaborare PUZ pentru modificare reglementări urbanistice în vederea edificării de locuințe semicolective

FAZA DE PROIECTARE:

Plan Urbanistic Zonal:
documentare, fundamentare, propuneri, reglementări

SPECIALITATEA:

URBANISM

AMPLASAMENT:

intravilan, Municipiul Alba Iulia, str Izvorului, nr 21, jud Alba,
CF 115956

BENEFICIARI:

SAGCOMPLET HOUSE 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

DATA ELABORĂRII:

ianuarie 2025

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 **1 570 mp**, situată în intravilan, Municipiul Alba Iulia, str Izvorului, nr 21, județul Alba.

Conform extrasului de carte funciară anexate la tema de proiectare (*CF nr 115956*), terenul are categoria de folosință arabil, teren proprietate persoane fizice (Silea Liviu-Adrian, Silea Georgeta, Silea Ion-Gabriel, Silea Adriana-Daniela)

CF-ul care au generat PUZ-ul: CF nr 115956 – 1 570 mp – proprietari Silea Liviu-Adrian, Silea Georgeta, Silea Ion-Gabriel, Silea Adriana-Daniela

Terenul în studiu este necesar a fi reglementat prin PUZ, deoarece prin PUZ-ul din 2019 terenul a fost reglementat doar pentru locuințe unifamiliale, iar prin tema de proiectare stabilită împreună cu beneficiarul, se dorește realizarea de locuințe semicolective.

Se propune modificare reglementări urbanistice în vederea edificării unei construcții de locuințe semicolective având regimul de înălțime D+P+E+Mr, pentru 9 locuințe semicolective, cu locuri de parcare la demisol.

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.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

Conform Planului Urbanistic General și PUZ aprobat în 2019, terenul este situat în Municipiul Alba Iulia, intravilan, fiind ocupat de UTR L3A – Subzona locuințelor individuale cu maxim P+1+M niveluri, în regim de construire izolat.



1.3. Surse documentare

Certificat de urbanism nr. 1854 din 03/12/2024

Extras de carte funciară (CF-ul care a generat PUZ-ul): CF nr 115956 – 1 570 mp – proprietari Silea Liviu-Adrian, Silea Georgeta, Silea Ion-Gabriel, Silea Adriana-Daniela

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ

- Plan Urbanistic General Municipiul Alba Iulia, aprobat prin H.C.L. nr. 158/2014
- Plan urbanistic Zonal – Lotizare în vederea construirii de locuințe unifamiliale – L3A – Subzona locuințelor individuale cu maxim P+1+M niveluri, în regim de construire izolat

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

- Documentație topografică
- Studiul geotehnic

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1. Evoluția zonei

În prezent, terenul liber de construcții, este situat în intravilan, având categoria de folosință teren agricol, conform CF 115956.

Arealul înconjurător al zonei de studiu a cunoscut în ultima perioadă o dezvoltare urbanistică, prin documentații de urbanism anterioare și prin realizare de noi construcții și dezvoltarea infrastructurii. Funcțiunea dominantă din zonă este de locuire.

Funcțiunile propuse prin prezentul PUZ, reprezentate de locuințe semicolective, se vor integra armonios în caracterul zonei prin stabilirea unor retrageri adecvate față de limitele de proprietate.

Conform Planului Urbanistic General și al Planului urbanistic Zonal – Lotizare în vederea construirii de locuințe unifamiliale, terenul analizat este ocupat de UTR L3A – Subzona locuințelor individuale cu maxim P+1+M niveluri, în regim de construire izolat

Potențial de dezvoltare

Tema-program impusă de beneficiari are ca obiectiv realizarea pe terenul în studiu a unui imobil având regimul de înălțime D+P+E+M, pentru 9 locuințe semicolective, cu locuri de parcare la demisol. Noua funcțiune propusă va deservi viitorii proprietari.

Realizarea obiectivului investiției va fi benefică și va genera un spațiu optim pentru locuințe semicolective. Zona dispune de un potențial semnificativ pentru dezvoltarea zonei rezidențiale.

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 ~ 3.0 km distanță față de centrul localității.

Terenul se învecinează:

- pe latura de vest – domeniu public UAT Municipiul Alba Iulia – str Izvorului - intravilan
- pe latura de nord – domeniu public UAT Municipiul Alba Iulia – str Emil Cioran - intravilan
- pe latura de est – proprietate persoane fizice sau juridice – teren viran – L3A – Subzona locuințelor individuale cu maxim P+1+M niveluri, în regim de construire izolat - intravilan
- pe latura de vest – proprietate persoane fizice sau juridice – teren viran – L3A subzona locuințelor individuale si semicolective cu P, P+1 si P+1+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat situate în afara ariilor protejate)

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

Relația terenului cu zona de centru a municipiului Alba Iulia și localitățile înconjurătoare se realizează prin bulevardul Încoronării, str Octavian Goga, str Nicolae Bălcescu, respectiv bulevardul 1 Decembrie 1918.

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



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 nord de terenul studiat, la o distanță de aproximativ 2,5km.

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

Condiții geotehnice

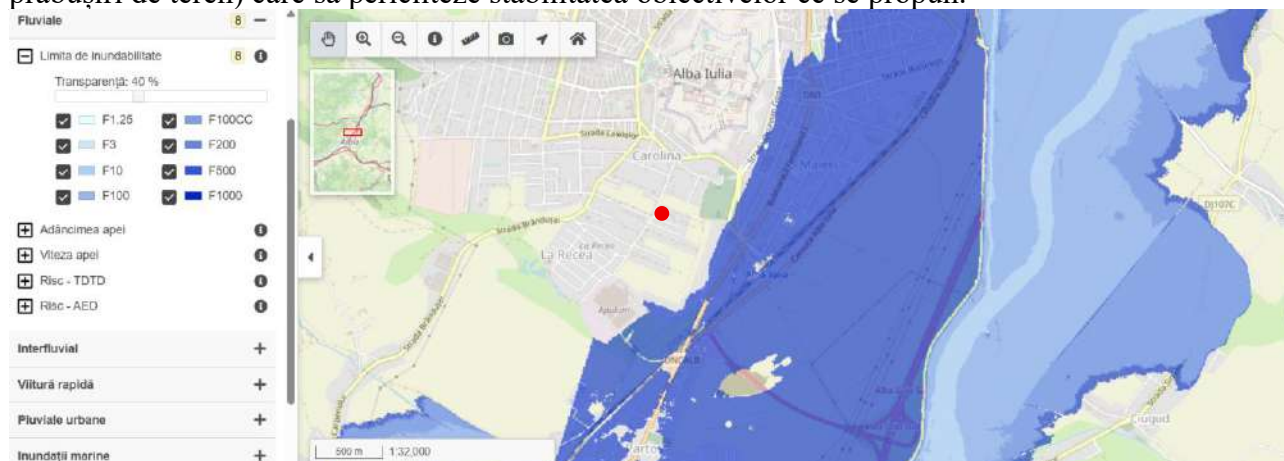
Caracteristici geofizice ale terenului cercetat, în conformitate cu normativul P 100 - 1/2013 sunt:

- 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.

Riscuri naturale

Conform hărților de hazard și risc pe râul Ampoi și Mureș, 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 periclitizeze stabilitatea obiectivelor ce se propun.



Sursa: Directiva Inundații 2007/60/CE <https://harticiclul2.inundatii.ro/>

2.4. Circulația

Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene – după caz.

Capacități de transport, greutăți 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 prin bulevardul Încoronării, str Octavian Goga, str Nicolae Bălcescu, respectiv bulevardul 1 Decembrie 1918.

Terenul este ușor accesibil din zonele de interes ale municipiului, atât pietonal, cât și carosabil.

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

Pentru o bună funcționare a dotărilor propuse, va fi necesară modernizarea a străzii Emil Cioran, pentru a deservi cât mai optim locuințele semicolective propuse prin prezentul plan.

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Terenul propriu-zis pentru care se elaborează PUZ este ocupat în prezent de teren viran, fiind liber de construcții sau alte amenajări complexe.

Suprafața totală a terenului pentru care s-a realizat PUZ – 1 570 mp, conform CF 115956, proprietate persoane fizice (Silea Liviu-Adrian, Silea Georgeta, Silea Ion-Gabriel, Silea Adriana-Daniela).

Relaționări între funcțiuni

Funcțiunea dominantă zonei este de locuire (*locuințe individuale și semicolective cu P, P+I și P+I+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat situate în afara ariilor protejate,*

respectiv *locuințe individuale cu maxim P+I+M niveluri, în regim de construire izolat* – pentru zona reglementată prin PUZ-ul de lotizare din 2019)

Funcțiunile propuse prin prezentul PUZ se vor integra foarte bine în caracterul zonei, fiind similare sau identice cu acestea.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Terenul studiat este liber de construcții. În proximitate, zona s-a dezvoltat în ultimii ani prin dezvoltarea infrastructurii și realizarea unor locuințe individuale sau semicolective.

În proximitatea sitului analizat încă sunt terenuri virane.

Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

Zona studiată se află în intravilanul municipiului Alba Iulia, pe strada Izvorului, într-o zonă aflată în proces de urbanizare, cu funcțiuni dominante de locuire. În proximitate se regăsesc dotări și echipamente urbane existente sau în curs de dezvoltare, care pot deservi viitorii locuitori fără a impune realizarea unor investiții suplimentare de amploare în infrastructura de servicii.

Accesul către unități de învățământ (grădinițe, școli generale și licee), centre comerciale, unități medicale și alte servicii publice este asigurat prin rețeaua stradală existentă și este facilitat de apropierea de zonele consolidate ale orașului.

În cadrul zonei de studiu nu se propune realizarea de echipamente publice noi, având în vedere că necesarul generat de funcțiunea propusă – locuințe semicolective – poate fi absorbit de rețelele și dotările existente în municipiu.

Propunerea urbanistică urmărește integrarea coerentă a noii funcțiuni în contextul urban local, respectând caracterul preponderent rezidențial al zonei și menținând compatibilitatea funcțională cu vecinătățile. Se asigură conexiuni adecvate cu rețeaua rutieră existentă și o accesibilitate corespunzătoare către echipamentele și serviciile urbane din vecinătate.

Asigurarea cu spații verzi

Proiectul prevede amenajarea de spații verzi la nivelul incintei, ca parte integrantă a conceptului urbanistic propus. Acestea vor include zone plantate cu vegetație joasă și arbori, în scopul îmbunătățirii calității mediului, creării de umbră și delimitării naturale a circulațiilor pietonale. Amenajările peisagistice urmăresc crearea unui cadru ambiental plăcut și favorabil locuirii, contribuind la echilibrul între spațiul construit și cel liber.

Spațiile verzi propuse vor avea atât rol decorativ, cât și funcțional, urmând să fie corelate cu aleile de acces, locurile de parcare și zonele de recreere ale ansamblului. Se urmărește astfel valorificarea cât mai eficientă a terenului prin crearea unor zone de respiro, cu vegetație specifică zonei, ușor de întreținut, dar cu impact estetic și ecologic.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

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:

- Lipsa diversității funcționale și locative
- Lipsa fondului construit
- Lipsa amenajării fizice a unor spații publice deja reglementate, respectiv amenajarea str Emil Cioran, reglementată prin PUZ-ul de lotizare din 2019
- Lipsa spațiilor plantate cu vegetație înaltă

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).

2.7. Probleme de mediu

Relația cadrul natural – cadrul construit

Zona unde este amplasat terenul în studiu este o ocupată în prezent cu terenuri curți construcții și terenuri virane, fiind amplasat în intravilanul municipiului Alba Iulia. Zona este caracterizată de UTR *L3A Subzona locuințelor individuale cu maxim P+I+M niveluri, în regim de construire izolat și L3A subzona locuințelor individuale si semicolective cu P, P+I si P+I+M niveluri in regim de construire înșiruit, cuplat și izolat situate în afara ariilor protejate.*

Zona este deja în proces de urbanizare.

Se constată compatibilitate din punct de vedere funcțional cu zonele înconjurătoare, fiind dominate de locuințe individuale, semicolective și terenuri virane.

Funcțiunile propuse prin prezentul PUZ se vor integra foarte bine în caracterul zonei.

Cadrul natural înconjurător nu are o valoare ridicată sau deosebită, fiind reprezentat de terenuri viran. Astfel, amprenta antropică se regăsește în întreaga zonă adiacentă, fie prin terenurile folosite pentru agricultură, fie prin construcțiile existente pentru locuire.

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

Situl analizat nu se încadrează în zone cu riscuri naturale sau antropice.

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.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

După cum am menționat la capitoul 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.

Conform temei de proiectare întocmite de beneficiari, s-a solicitat elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal, justificat de necesitatea reglementării parcelei, în vederea construirii unui imobil pentru locuințe semicolective.

Terenul fiind un teren cu declivități reduse și cu o formă cât de cât regulată, este facil obiectivelor propuse.

Planul Urbanistic Zonal încurajează dezvoltarea controlată și reglementată a zonei pentru ca aceasta să fie ușor de gestionat. Astfel planul stabilește:

- Funcțiunea dominantă a zonei – *L3As - Subzona locuințelor individuale și semicolective cu P, P+I și P+I+M niveluri, în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat, situate în afara ariilor protejate;*
- Reglementări de urbanism specifice, detaliate, permisiuni/restricții pentru controlul dezvoltărilor viitoare; organizarea urbanistic-arhitecturală, în funcție de caracteristicile structurii urbane și indicatorilor urbanistici (regim de înălțime, alinierea construcțiilor, POT, CUT etc.);
- Modificarea tramei stradale pentru strada Emil Cioran, pentru realizarea locurilor de parcare de la nivelul terenului, în cadrul amplasamentului
- Măsuri de protecție a mediului
- Proprietatea asupra terenurilor și circulația acestora pe viitor; obiectivele de utilitate publică;
- Crearea unui ansamblu coerent și plăcut

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Nu este cazul.

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

Unul dintre principalele scopuri ale proiectului de față este reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenului aflat în proprietatea unor persoane fizice, pentru a se putea realiza un imobil de locuințe semicolective, cu locuri de parcare la demisol.

Se dorește ca procentul de ocupare a parcelelor pentru întreaga propunere să fie de maxim de 40%, iar coeficientul de utilizare a terenului de maxim 1.02.

În plus, parcela va fi ocupată în procent de minim 10% cu spații verzi amenajate.

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

Relația terenului cu Alba Iulia și localitățile înconjurătoare se realizează prin bulevardul Încoronării, str Octavian Goga, str Nicolae Bălcescu, respectiv bulevardul 1 Decembrie 1918.

La nivelul profilelor stradale, se intervine în dreptul sitului analizat, pe strada mil Cioran, pentru realizarea parcărilor de la nivelul terenului.

Modificarea propusă este detaliată în planșa desenată “Reglementări Urbanistice”.

Accesul carosabil pe parcelă se va realiza din strada Izvorului, pentru parcurile de la demisolul clădirii, respectiv din strada Emil Cioran, pentru parcurile de la nivelul terenului.

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**.

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 cu acces direct din str Emil Cioran.

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 sau pe aleile shared space reglementate cu viteză redusă.

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

Proiectul se va amplasa pe imobil identificat prin CF 115956, proprietate persoane fizice (Silea Liviu-Adrian, Silea Georgeta, Silea Ion-Gabriel, Silea Adriana-Daniela), situat în intravilanul localității.

În urma analizei situației existente și a prevederilor PUG în vigoare, precum și a tendințelor de dezvoltare ale localității, s-a concluzionat ca optimă realizarea în zonă a funcțiunii propuse – locuințe semicolective.

Tema-program impusă de beneficiari are ca obiectiv realizarea pe terenul în studiu a unui imobil având regimul de înălțime D+P+E+M, pentru 9 locuințe semicolective, cu locuri de parcare la demisol și amenajarea incintei din punct de vedere peisagistic. În carul incintei se propune și amenajarea unui loc de joacă și a unui număr de 10 locuri de parcare.

Relieful plat permite o dezvoltare facilă a viitoarelor funcțiuni propuse prin obiectivul de investiții.

Zona studiată a fost reglementată anterior prin PUG în vigoare și prin PUZ 2019 – lotizare în vederea construirii de locuințe unifamiliale, Alba Iulia, str Izvorului

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

- Terenuri pentru dezvoltarea locuințelor semicolective
- Circulații carosabile și pietonale (interdicție definitivă de construire)
- Loc de joacă
- Amenajare peisagistică a zonelor verzi

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.

Bilanț teritorial – Situația Existentă

BILANȚ TERITORIAL						
	DENUMIREA ZONEI	EXISTENT		P.O.T.max	C.U.T.max	REGIM ÎNĂLȚIME MAX
		MP	%	%		
	suprafață analizată	4356,00				
	SUPRAFAȚĂ PROPRIETATE PRIVATĂ ANALIZATĂ	1570,00	100,00%			
	SUPRAFAȚĂ INTRAVILAN	1570,00	100,00%			
L3A	Subzona locuințelor individuale cu maxim P+1+M niveluri, în regim de construire izolat	1570,00	100,00%	30,00%	0,85	P+1+M H _{cornișă max} 12,00m

Bilanț teritorial – Situația Propusă

BILANȚ TERITORIAL - reglementări detaliate								
	DENUMIREA ZONEI	EXISTENT		PROPUȘ		P.O.T.max	C.U.T.max	REGIM ÎNĂLȚIME MAX
		MP	%	MP	%	%		
	suprafață analizată	4356,00		13338				
	SUPRAFAȚĂ PROPRIETATE PRIVATĂ ANALIZATĂ	1570,00	100,00%	1570,00	100,00%			
	SUPRAFAȚĂ INTRAVILAN	1570,00	100,00%	1570,00	100,00%			
L3A	Subzona locuințelor individuale cu maxim P+1+M niveluri, în regim de construire izolat	1570,00	100,00%	0,00	0,00%	30,00%	0,85	P+1+M
L3As	Subzona locuințelor individuale și semicolective cu P, P+1 și P+1+M niveluri, în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat, situate în afara ariilor protejate	0,00	0,00%	1570,00	100,00%	40,00%	1,02	P+1+M

H_{max} cornișă principală 9,00m; se permite la etaj retras H_{max} 11,00m

Indicatori urbanistici

L3As - Subzona locuințelor individuale și semicolective cu P, P+1 și P+1+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat situate în afara ariilor protejate

- Regimul maxim de înălțime este de:
 - Se permite realizarea de construcții cu înălțime maximă P+1+M, este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească 9,0m de la cota terenului
- 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: 1.02

T1 – Subzona transporturilor rutiere

- Nu este permisă realizarea de construcții.

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:

- Elaborarea documentațiilor de urbanism - Plan Urbanistic Zonal, ce tratează teme ca: integrarea în contextul urban, accesibilitatea, zonarea, organizarea spațial funcțională, traficul, infrastructura, sistemul de spații publice, servituțile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv, reparcelarea terenurilor (impusă imobilelor care nu se încadrează în dimensiunile minime și frontul minim la stradă).
Reparcelarea virtuală a terenurilor cuprinde următorii pași:
 - reactualizarea bazei topografice și cadastrale
 - unificarea (comasarea) virtuală a terenurilor
 - remodelarea parcelarului în conformitate cu structura urbană propusă, în mod obligatoriu conformă prezentului PUZ și RLU.
- aprobarea PUZ
- elaborarea proiectelor tehnice necesare pentru echiparea completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare prin PUZ:
 - rețele de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, iluminat public, telecomunicații, gaz metan, și racordarea lor la infrastructura publică majoră
 - străzi și alte tipuri de spații publice (spații verzi, locuri de joacă pentru copii etc.), pentru primele aplicându-se profile transversale în conformitate cu reglementările PUZ
- autorizarea lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică (rețea stradală, spații publice, rețele tehnico-edilitare).
- întabularea noii structuri parcelare, cu posibilitatea demarării procedurilor administrative de concesiune, închiriere sau vânzare al terenurilor.
- execuția lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică (rețea stradală, spații publice, rețele tehnico-edilitare).

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

Se considera construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) – suprafața și dimensiunea minimă a parcelei:

Regim de construire	Dimensiune minimă conform RGU	
	Suprafață mp	Front metri
Însiruit	150	
Cuplat	200	12
Izolată	200	12

(2) – proporția între lățimea și adâncimea parcelei:

- adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia;
- pentru parcela care nu are 12m front la strada și se afla între două loturi construite, poate deveni construibilă prin aprobarea unei documentații urbanistice - PUD;

- parcelele ale căror suprafețe, forme și dimensiuni nu se încadrează în cerințele minime cerute prin regulamentul general de urbanism, pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele învecinate.

Intervențiile vizând restructurarea integrală sau parțială a uneia sau mai multor parcele din zonă vor avea în vedere asigurarea coerenței dezvoltării / ridicarea gradului de finisare urbană.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Dezvoltarea echipării edilitare și branșarea la rețele pentru obiectivul de investiții se va face în regim public, de către beneficiar.

Alimentare cu apă:

Beneficiarul va fi obligat să se racordeze la rețeaua de alimentare cu apă, toate cheltuielile de branșare fiind responsabilitatea sa.

Evacuarea apelor uzate

Beneficiarul va fi obligat să se racordeze la rețeaua de evacuare a apelor uzate, toate cheltuielile de branșare fiind responsabilitatea sa.

Evacuarea apelor pluviale

Beneficiarul va fi obligat să se racordeze la rețeaua de evacuare a apelor pluviale, toate cheltuielile de branșare fiind responsabilitatea sa.

Alimentare cu energie electrică

Beneficiarul va fi obligat să se racordeze la rețeaua de alimentare cu energie electrică, toate cheltuielile de branșare fiind responsabilitatea sa.

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.

Se propune realizarea de branșamente în cablu subteran.

Operatorul de distribuție va decide soluția de alimentare cu energie electrică pentru fiecare loc de consum în parte. La fazele următoare pentru lucrările propriu-zise se va obține avizul definitiv cu soluția alimentării cu energie electrică care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului, precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

Rețeaua se va realiza conform unui proiect tehnic de specialitate.

Gospodărire comunală

Beneficiarii 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.

3.7. Protecția mediului

Propunerea se încadrează funcțional în teritoriul studiat, zona înconjurătoare este ocupată predominant cu locuințe individuale și semicolective sau terenuri virane.

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, fiind reprezentat teren arabil. Astfel, amprenta antropică se regăsește în întreaga zonă adiacentă, fie prin terenurile virane, cele folosite pentru agricultură sau prin terenuri ocupate de construcții.

Impactul asupra cadrului natural va consta în realizarea noii clădiri și alte dotări complementare.

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.

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.

Schimbarea folosinței terenurilor propusă prin PUZ creează premise pentru protecția mediului, cu condiția respectării prevederilor din PUZ referitoare la sistemul de alimentare cu apă, canalizare, a apelor uzate menajere, la colectarea și transportarea deșeurilor, precum și la factorii de potențial stres ambiental: zgomot, noxe din traficul rutier etc.

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, 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, 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 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 10%** 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 reziduri 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. Marimea 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 **1 570 mp**.
 - Reglementările din prezentul proiect respectă legislația în vigoare în ceea ce privește coeficientul de ocupare a terenului, iar mai **mult de 10%** 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 10% cu spații verzi amenajate.

În incintă se vor amenaja zonele verzi cu arbori de talie mare, pentru a participa la îmbunătățirea calității aerului din zonă.

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 CF 115956
- Imobil: teren în suprafață totală de 1 570 mp, aflat în intravilan Alba Iulia;
- Amplasament: intravilan, municipiul Alba Iulia, str Izvorului, nr 21, județul Alba;
- Natura proprietății: proprietate privată persoane fizice (*Silea Liviu-Adrian, Silea Georgeta, Silea Ion-Gabriel, Silea Adriana-Daniela*)
- Imobilul este inclus în ansamblul situri: ***Necropola de inhumație și incendiere Podei, AB-I-s-B-00003, Zona de protecție a bunului cultural înscris în Lista Patrimoniului UNESCO***

Ca obiective de utilitate publică se menționează realizarea schimbului de proprietate a terenului necesar mutării circulației pietonale în zona parcarilor amenajate din strada Emil Cioran. 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.

Șef proiect,
arh. Zsolt Freund Fleschin

Întocmit,
arh. Karina Man



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 zonă.

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 tendința de dezvoltare a zonelor adiacente ca zone de locuințe individuale și semicolective și alte spații destinate instituțiilor publice, 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.

Dezvoltarea propusă este una optimă, deoarece astfel se utilizează eficient un teren care în prezent este neconstruibil 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, 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 acestui Plan Urbanistic Zonal face parte dintr-o procedură de urbanizare a terenului, necesară dezvoltării unui pol de instituții publice.

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.

Șef proiect,
arh. Zsolt Freund Fleschin



Întocmit,
arh. Karina Man

