



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

afereant Planului Urbanistic Zonal pentru

**Elaborare PUZ pentru Modificare reglementări urbanistice în vederea
construirii unei arhive și centru de date pentru servicii de tehnologia informației
și de comunicații**

Conform certificat de urbanism nr. 858 din 28/05/2024

**Municipiul Alba Iulia
Județul Alba**

Noiembrie 2024



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. 18 / 2024

DENUMIREA LUCRĂRII: *Elaborare PUZ pentru Modificare reglementări urbanistice în vederea construirii unei arhive și centru de date pentru servicii de tehnologia informației și de comunicații*

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

SPECIALITATEA: URBANISM

AMPLASAMENT: intravilan, Municipiul Alba Iulia, str Poiana Ruscăi, nr 2, nr CF 114701

BENEFICIARI: Consiliul Județean Alba

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: 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 **4 526 mp**, situată în intravilan, Municipiul Alba Iulia, str Poiana Ruscăi, nr 2, județul Alba.

Conform extrasului de carte funciară anexate la tema de proiectare (*CF nr 114701*), terenul are categoria de folosință fâneată, teren domeniu public al Județului Alba, cu drept de administrare Consiliul Județean Alba

CF-ul care au generat PUZ-ul: CF nr 114701 – 4 526 mp – proprietar Județul Alba, cu drept de administrare Consiliul Județean Alba.

Se propune *modificare reglementări urbanistice în vederea construirii unei arhive și centru de date pentru servicii de tehnologia informației și de comunicații prin schimbarea încadrării din UTR L3A – 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 în UTR DA - subzona instituțiilor, serviciilor și echipamentelor publice dispersate în afara zonei protejate*

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

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

- Organizarea urbanistic-architecturală, în funcție de caracteristicile structurii parcelare și indicatorilor urbanistici (regim de înălțime, alinierea construcțiilor, POT, CUT etc.)
- Rezolvarea accesului carosabil și pietonal 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, terenul este situat în Municipiul Alba Iulia, intravilan, fiind ocupat de UTR L3A – 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.



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

1.3. Surse documentare

Certificat de urbanism nr. 858 din 28/05/2024

Extras de carte funciară (CF-ul care a generat PUZ-ul): CF nr 114701 – 4 526 mp – proprietar Județul Alba, cu drept de administrare Consiliul Județean Alba.

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, terenul liber de construcții, este situat în intravilan, fiind utilizat ca fâneață, conform categoriei de folosință din extrasul de carte funciara.

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, dar având în continuare nevoie de alte dotări complementare, circulații și rețele edilitare. În cele mai multe cazuri, țesutul parcellar din acest areal nu a fost dezvoltat pe un plan prestabilit realizat de către administrația locală, de aceea nu prezintă caracteristici urbanistice bine conturate și clar definite.

Funcțiunile propuse prin prezentul PUZ, reprezentate de un centru de date și o arhivă cu depozit logistic, se vor integra armonios în caracterul zonei prin stabilirea unor retrageri adecvate față de funcțiunile rezidențiale adiacente. Deși regimul de înălțime al obiectivelor propuse depășește cel al locuințelor individuale din proximitate, amplasarea acestora în partea de nord minimizează impactul vizual și umbrirea, asigurând o relație funcțională și urbanistică echilibrată.

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

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

Conform Planului Urbanistic General, terenul este situat în municipiul Alba Iulia, intravilan, fiind ocupat de UTR L3A – 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.

Potențial de dezvoltare

Tema-program impusă de beneficiari are ca obiectiv realizarea pe terenul în studiu a unei arhive cu depozit logistic și a unui centru de date pentru servicii de tehnologia informației și de comunicații, programe arhitecturale ce se încadrează în funcțiunea de servicii publice.

Noua funcțiune propusă va deservi Consiliul Județean Alba și instituțiile din subordinea acestuia (oferind spații optime de depozitare) precum și Serviciilor de Telecomunicații Speciale (prin realizarea unui centru de date).

Realizarea obiectivului investiției va fi benefică și va facilita organizarea logistică pentru Consiliul Județean Alba.

Zona dispune de un potențial semnificativ pentru dezvoltarea arhivei cu depozit logistic și a centrului de date, ambele funcțiuni fiind compatibile cu nivelul actual de accesibilitate al amplasamentului. Activitățile propuse nu sunt condiționate de infrastructura de acces existentă, ceea ce permite integrarea lor armonioasă în contextul urbanistic și funcțional al zonei.

Limitarea accesibilității la amplasamentul analizat este dictată de gabaritul redus al podului de peste râul Ampoi.

Relieful plat permite o dezvoltare facilă a viitoarelor funcțiuni propuse.

Propunerea prezentă răspunde necesității de a crea spații adecvate pentru desfășurarea activităților Consiliului Județean și Serviciilor de Telecomunicații Speciale, contribuind la completarea funcțională a zonei și la reglementarea acesteia din perspectivă urbanistică. Poziționarea strategică și caracteristicile naturale ale amplasamentului susțin oportunitatea unei dezvoltări conforme cu obiectivele proiectului propus.

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 ~ 4.5 km distanță față de centrul localității.

Terenul se învecinează:

- pe latura de est – domeniu public UAT Municipiul Alba Iulia – str Streiului - extravilan
- pe latura de nord – proprietate persoane fizice sau juridice; intravilan – teren viran (L3A - 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) și parțial extravilan – teren viran (teren agricol în extravilan)
- pe latura de sud – proprietate persoane fizice sau juridice – curți construcții și teren viran – teren intravilan ((L3A - 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)
- pe latura de vest – domeniul public al Județului Alba

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

Relația terenului cu Alba Iulia și localitățile înconjurătoare se realizează prin str Alexandru Ioan Cuza (DN1 25) și str Mureșului.

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), fiind necesară realizarea de extinderi de rețele pe o distanță mai mică de 50,00 m.

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 ~3 km. La est, în proximitatea amplasamentului studiat, este râul Ampoi.

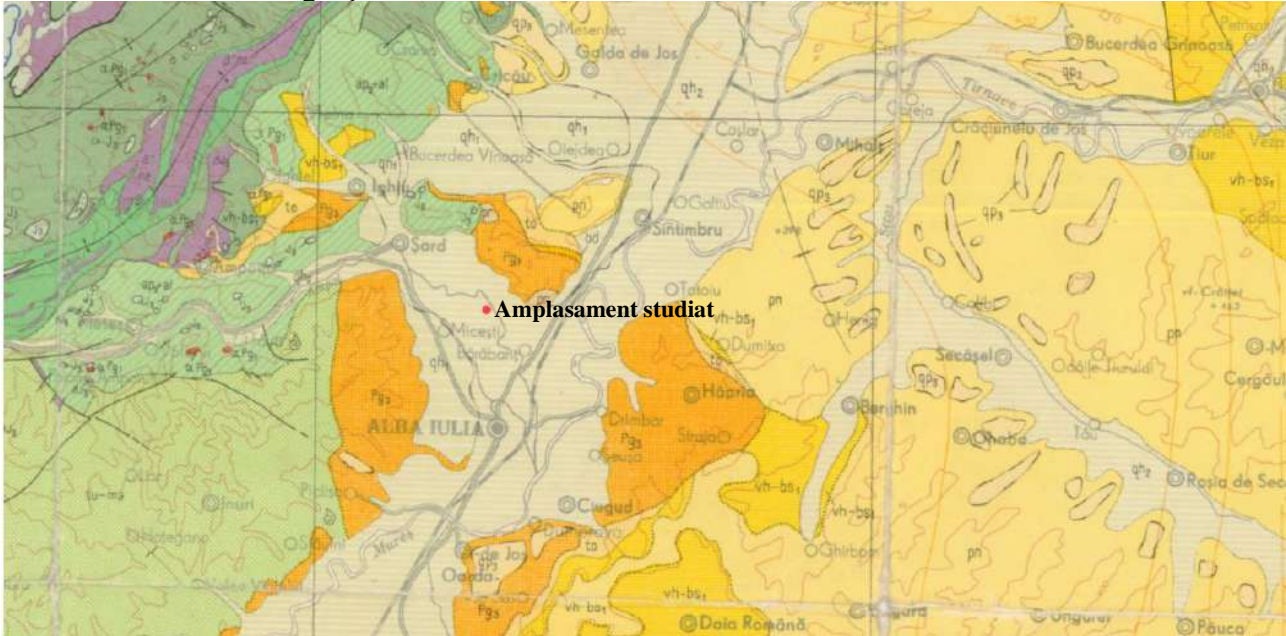
Apa subterană sub formă de pânză freatică cu nivel liber cantonată în aluviunile detritice grosiere din zonele de terasă și versant.

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 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 0.90 m de la cota terenului natural.



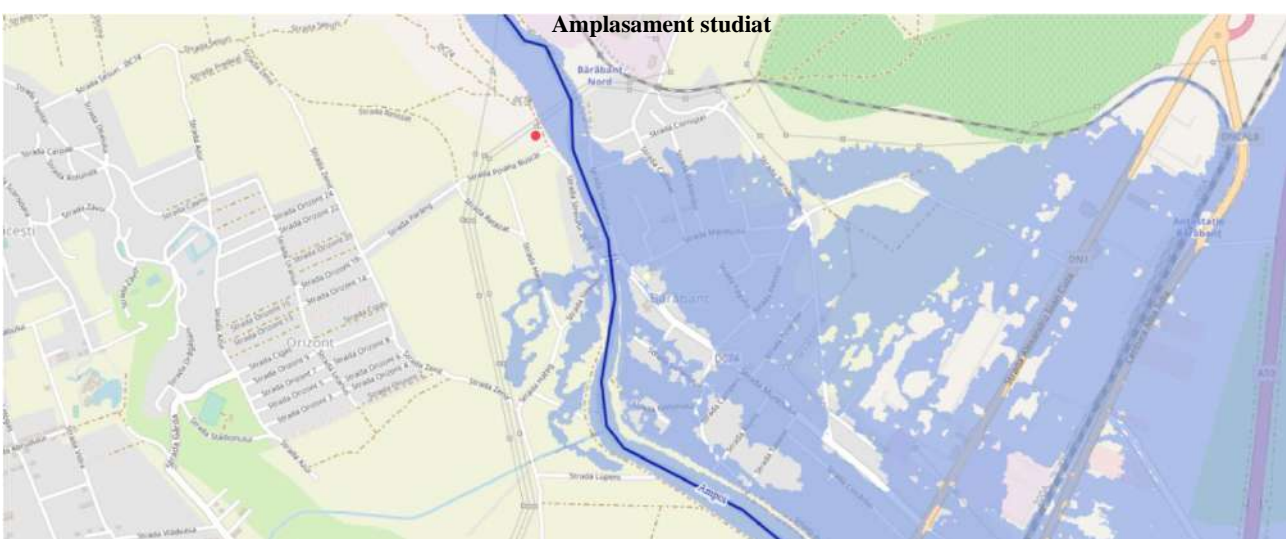
Sursa: harti@geo-spatial.org

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

Riscuri naturale

Conform hărților de hazard și risc pe râul Ampoi, amplasamentul viitoarei investiții nu se află în zonă inundabilă, fiind situat în zona apărată de digul existent pe malul drept al râului Ampoi.

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://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 str Alexandru Ioan Cuza (DN1 25), str Mureșului și str Streiului, care limitează amplasamentul pe latura de est.

Terenul are o accesibilitate scăzută din cauza gabaritului redus al podului de peste râul Ampoi, ce poate crea congestii de trafic.

Funcțiunile propuse prin obiectivul de investiții sunt compatibile cu nivelul actual de accesibilitate al amplasamentului. Activitățile propuse nu sunt condiționate de infrastructura de acces existentă, ceea ce permite integrarea lor armonioasă în contextul urbanistic și funcțional al zonei.

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

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată

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

Suprafața totală a terenului pentru care s-a realizat PUZ – 4.526 mp, conform CF 114701, domeniu public al Județului Alba, cu drept de administrare Consiliul Județean Alba.

Relaționări între funcțiuni

Având în vedere că terenul are în vecinătate directă și indirectă (pe limita de sud) zonă rezidențială, caracterizată de locuințe individuale, se propune o retragere spre limita de sud de jumătate din înălțimea construcțiilor, dar nu mai puțin de 5,00 m.

La limita de nord avem în proximitatea amplasamentului LEA 110 KV, a cărei zonă de siguranță se suprapune peste amplasamentul analizat, astfel se impune restricție de construire până la realizarea unui studiu de coexistență și implementarea soluțiilor propuse prin el.

La limita de vest, pe domeniul public al Județului Alba, cu drept de administrare Consiliul Județean Alba, există realizate 2 construcții, având funcțiunea de spații administrative.

În urma analizării contextului urban, se constată compatibilitatea dintre funcțiunile existente și cea propusă.

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

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.

La est de amplasamentul analizat este râul Ampoi, cu zona de siguranță și digul acestuia, suprafață pe care nu sunt realizate construcții.

La nordul, terenul este parțial delimitat de limita de intravilan. Nici zona din intravilan de la nord de sit nu prezintă construcții, neavând nici o infrastructură dezvoltată.

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 (distanță de aproximativ 4,5 km față de centrul localității).

Prin obiectivul de investiții se propune realizarea unei arhive cu depozit logistic și a unui centru de date pentru servicii de tehnologia informației și de comunicații – funcțiuni ce se încadrează în servicii publice.

Asigurarea cu spații verzi

În proximitatea amplasamentului nu există spații verzi amenajate care să deservească zona. Atât zona de taluz a digului, cât și zona de siguranță a râului Ampoi, prezintă un potențial pentru plantarea unor arbori de talie mare.

Prin proiectul de față se propune ca minim 10% din teren să fie ocupat cu spații verzi naturale și amenajate.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Zona este în proximitatea râului Ampoi. Conform subcapitolului 2.3. Elemente ale cadrului natural, paragraful Riscuri naturale, arealul nu este situat în cadrul zonelor inundabile ale Ampoiului.

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 unei trame stradale cu delimitări a zonelor de circulație pentru vehicule, pieton, parcaje
- Lipsa rețelelor edilitare la nord de strada Poiana Ruscăi
- LEA 110 KV în proximitatea sitului analizat și suprapunerea zonei de siguranță peste amplasament
- Deși fondul construit este caracterizat de construcții într-o stare bună, acestea nu prezintă unitate arhitecturală
- Lipsa unei trame stradale modernizate, care duce la poluarea aerului cu praf. Lipsa iluminatului public la nord de str Poiana Ruscăi
- 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), extinderea rețelelor edilitare (mai puțin de 50,00 m) urmând a se face conform studiilor tehnice de specialitate avizate conform legii.

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 la limita de intravilan al UAT-ului Alba Iulia.

Zona este deja în proces de urbanizare.

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

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, în special pe limitele de nord și vest ale amplasamentului.

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

Cadrul natural înconjurător nu are o valoare ridicată sau deosebită, fiind reprezentat de terenuri virane și albia râului Ampoi. Astfel, amprenta antropică se regăsește în întreaga zonă adiacentă, fie prin terenurile folosite pentru agricultură, fie prin construcțiile existente pentru locuire și funcțiuni publice. De aceea, impactul asupra cadrului natural nu va fi unul foarte mare, deoarece terenurile sunt deja afectate de activitățile antropice din localitățile adiacente. Acest impact va consta în apariția unor noi clădiri, instalații și a dezvoltării străzilor din vecinătatea sitului.

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., situl este cuprins parțial în zona inundabilă.

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

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

În zonă nu există puncte sau trasee de circulații / edilitare care să prezinte riscuri pentru zonă. Rețelele tehnico-edilitare care sunt în apropierea siturilor analizate (linii electrice de înaltă tensiune) au zonele de siguranță și protecție suprapuse parțial peste suprafața de studiu din PUZ, impunând instituirea unei restricții de construire până la elaborarea unui studiu de coexistență și implementarea măsurilor propuse prin el, iar 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.

Conform temei de proiectare întocmite de beneficiari, s-a solicitat elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal, justificat de necesitatea reglementării parcelei, în vederea construirii unei arhive cu depozit logistic și a unui centru de date pentru servicii de tehnologia informației și de comunicații.

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:



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

- Funcțiunea dominantă a zonei – DA – subzona instituțiilor, serviciilor și echipamentelor publice dispersate în afara zonei 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.);
- Dezvoltarea tramei stradale pentru strada Streiului
- Propuneri pentru extinderea infrastructurii edilitare în arealul studiat (de la o distanță mai mică de 50,00 m);
- 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 domeniul public al Județului Alba, cu drept de administrare Consiliul Județean Alba, pentru a se putea realiza aici un pol de servicii publice.

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 1.6.

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

De asemenea, în cadrul zonelor verzi reglementate, se propune plantarea de arbori de talie mare de-a lungul străzilor propuse pentru reconfigurarea tramei stradale

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 **Tc= 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 intermediul străzii Streiului și străzii Mureșului, până la str Alexandru Ioan Cuza (DN124).

Pentru o bună funcționare a dotărilor propuse, va fi necesară dezvoltarea și modernizarea străzii Streiului, care în prezent, în dreptul imobilului analizat, este la nivel de drum de pământ. Totodată, se consideră benefică analizarea posibilității măririi gabaritului podului de peste Ampoi, în cadrul unei documentații de urbanism viitoare.

Profilul transversal propus, pentru str Streiului, este de 10,00 m, din care 6,00 m pentru carosabil (câte o bandă pentru fiecare sens), 2,00 m zona verde amplasată pe partea estică, spre Ampoi, respectiv 2,00 m pentru trotuarul amplasat pe latura de vest a străzii (limita dinspre proprietatea analizată)

Acesta, împreună cu profilul stradal propus, sunt detaliate în planșa desenată “Reglementări Urbanistice”.

Racordările dintre circulațiile carosabile se propune a fi realizate utilizând o **rază de minim 6 metri**.

Accesele carosabile pe parcele vor avea o lățime de **minim 3,50 metri**.

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 6 locuri de parcare cu acces direct din str Streiului.

În urma realizării studiului de coexistență la faza SF și a implementării măsurilor impuse, se dorește amenajarea unei parcări în incintă, pe zona ce în prezent este restricționată, fiind aflată în zona de protecție a liniilor electrice. De asemenea, se va modifica cel de-al doilea acces carosabil în incintă, cel dinspre LEA110.

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 114701, domeniu public al Județului Alba, cu drept de administrare Consiliul Județean Alba, 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 unor funcțiuni care să genereze un pol de instituții publice.

Tema-program impusă de beneficiari are ca obiectiv realizarea pe terenul în studiu a pol de instituții publice, cu funcțiuni de arhivă cu depozit logistic și centru de date pentru servicii de tehnologia informației și de comunicații. Noile funcțiuni propuse vor deservi Consiliul Județean Alba și instituțiile din subordinea sa, plus Serviciul de Telecomunicații Speciale.

Realizarea obiectivului investiției va fi benefică și va genera un spațiu optim pentru desfășurarea activităților de către Consiliul Județean Alba, instituțiile aflate în subordine și Serviciul de Telecomunicații Speciale.

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

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

Zona studiată a fost reglementată anterior prin PUG în vigoare

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

- Terenuri pentru dezvoltarea de funcțiuni destinate instituțiilor, serviciilor și echipamentelor publice
- Circulații carosabile și pietonale (interdicție definitivă de construire)

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

Noile funcțiuni propuse vor deservi în mod direct Consiliul Județean Alba și Serviciul de Telecomunicații Speciale, iar indirect locuitorii din județul Alba.

Bilanț teritorial – Situația Existentă

BILANȚ TERITORIAL - reglementări detaliate						
	DENUMIREA ZONEI	EXISTENT		P.O.T.max	C.U.T.max	REGIM ÎNALȚIME MAX
		MP	%	%		
	<i>suprafață analizată</i>	13338				
	SUPRAFAȚĂ PROPRIETATE PRIVATĂ ANALIZATĂ	4526,00	100,00%			
	SUPRAFAȚĂ INTRAVILAN	4526,00	100,00%			
L3A	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	4526,00	100,00%	40,00%	1,2	P+1+M

Bilanț teritorial – Situația Propusă

BILANȚ TERITORIAL - reglementări detaliate								
	DENUMIREA ZONEI	EXISTENT		PROPUȘ		P.O.T.max	C.U.T.max	REGIM ÎNALȚIME MAX
		MP	%	MP	%			
	<i>suprafață analizată</i>	13338		13338				
	SUPRAFAȚĂ PROPRIETATE PRIVATĂ ANALIZATĂ	4526,00	100,00%	4526,00	100,00%			
	SUPRAFAȚĂ INTRAVILAN	4526,00	100,00%	4526,00	100,00%			
L3A	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	4526,00	100,00%	0,00	0,00%	40,00%	1,2	P+1+M
DA	Subzona instituțiilor, serviciilor și echipamentelor publice dispersate în afara zonei protejate	0,00	100,00%	4006,00	88,51%	50,00%	3,0	P+4
T1	Subzona transporturilor rutiere	0,00	100,00%	520,00	11,49%			

Indicatori urbanistici

DA - Subzona instituțiilor, serviciilor și echipamentelor publice dispersate în afara zonei protejate

- *Regimul maxim de înălțime este de:*
 - Se permite realizarea de construcții cu înălțime maximă P+4, dar nu mai mult de 20 m la coamă/ atic, pentru clădiri de birouri / corpuri administrative și servicii și pentru funcțiunile admise cu condiționări (conform RLU)
 - Se permite montarea de echipamente pe învelitoarea construcțiilor, care să depășească înălțimea maximă menționată
- *Procent de ocupare a terenului (POT) maxim:*
 - Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de **50%**
 - 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*

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 parcellarului 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 concesionare, 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.

Pentru a fi construibile, parcelele nou definite prin PUZ vor avea o suprafață de minim 1000 mp, un front la stradă de minim 30,00 metri, retrageri laterale și posterioare de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișe dar nu mai puțin de 5,00 metri.

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:

Se va extinde rețeaua centralizată de alimentare cu apă în zona sitului analizate prin PUZ.

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

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

Evacuarea apelor uzate

Se va extinde rețeaua centralizată de evacuare a apelor uzate în zona imobilelor analizate prin PUZ.

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

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

Evacuarea apelor pluviale

Se va extinde rețeaua centralizată de evacuare a apelor pluviale în zona imobilelor analizate prin PUZ.

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

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

Se va extinde rețeaua centralizată de alimentare cu energie electrică până la amplasament.

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

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.

**NOTĂ În perspectiva realizării lucrărilor de completare a rețelelor de conducte și canale pentru asigurarea alimentării cu apă potabilă și respectiv canalizarea apelor uzate din zonele urbanistice propuse, se va avea în vedere faptul că pentru sistemele, lucrările și rețelele și rețelele de alimentare pentru stingerea incendiilor în localități, platforme și parcuri industriale trebuie să se solicite autorizația de securitate la incendiu Inspectoratului pentru Situații de Urgență „Unirea” al județului Alba în conformitate cu prevederile anexei nr.2/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 cu locuințe individuale, funcțiuni similare sau terenuri virane, cele din intravilan fiind propuse prin PUG a deveni tot zone de locuințe individuale și semicolective.

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

impactul asupra cadrului natural va consta în dezvoltarea tramei stradale pentru strada Streiului, noi clădiri și alte dotări complementare de interes pentru polul de instituții publice.

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 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, NO_x, SO₂, hidrocarburi nearse CmHn, particule. Emisiile de poluanți sunt intermitente și au loc de-a lungul traseului parcurs de autovehicule în zona studiată precum și în vecinătatea acesteia.
- Surse imobile – drumuri neasfaltate. Acestea generează poluarea atmosferei cu particule de praf, poluare intermitentă, ce are loc de-a lungul traseului parcurs de autovehicule în

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, seciunea III- zone protejate”, și anexele sale publicate în MO 152/12.04.2000, nu există zone ecologice de interes, desemnate în vecinătatea amplasamentului. În apropierea perimetrului studiat nu se află nici o arie de protecție avifaunistică sau arii speciale de conservare reglementate conform OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare.

- Depășirea standardelor sau a valorilor-limită de calitate a mediului – *nu se depășesc valorile-limită.*
- Folosirea terenului în mod intensiv
 - Terenul are formă neregulată, suprafața totală a terenului fiind de 4 526 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 protecție 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.

De-a lungul circulațiilor carosabile se vor planta aliniamente de copaci, 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 114701
- Imobil: teren în suprafață totală de 4 526 mp, aflat în intravilan Alba Iulia;
- Amplasament: intravilan, municipiul Alba Iulia, str Poiana Ruscăi, nr 2, județul Alba;
- Natura proprietății: domeniu public Județul Alba, cu drept de administrare Consiliu Județean Alba.
- 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 suprafețele de teren necesare pentru **modernizarea și extinderea căilor de circulație** pietonală și pentru autovehicule. Pe toate terenurile ocupate de sistemul de circulații auto și pietonale, se instituie prin PUZ interdicție definitivă de construire.

De asemenea, mai reprezintă obiective de utilitate publică rețelele edilitare existente și rețelele edilitare propuse pentru noile dezvoltări.

Alte obiective de utilitate publică sunt constituite din zonele verzi amenajate în lungul străzilor (prin noile profile stradale).

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 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.

Categoriile 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

