

MEMORIU DE PREZENTARE

afereant Planului Urbanistic Zonal pentru

Elaborarea PUZ - modificare reglementări urbanistice din MA2

Conform certificat de urbanism nr. 1826 din 28/11/2024

beneficiar: SC VINERSAR SRL

**Municipiul Alba Iulia
Județul Alba**

Februarie 2025

Borderou general

A. PARTE SCRISĂ

1. Memoriu General
2. Regulament Local de Urbanism

B. PARTE DESENATĂ

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

Cuprinsul memoriului de prezentare

1. Introducere

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

2. Stadiul actual al dezvoltării

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

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

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

4. Concluzii, măsuri în continuare

5. Plan de acțiune



1. Introducere

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Proiect nr. 02 / 2025

DENUMIREA LUCRĂRII: *Elaborarea PUZ - modificare reglementări urbanistice din MA2*

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

SPECIALITATEA: URBANISM

AMPLASAMENT: intravilan, Municipiul Alba Iulia, str. Emil Racoviță, nr 29A, CF 71855

BENEFICIARI: SC VINERSAR SRL

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

arh. Zsolt Freund Fleschin
Specialist cu drept de semnătură RUR

arh. Karina Man

urb. Almond Edgar David Chismorie

DATA ELABORĂRII: februarie 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 **1 664 mp**, situată în intravilan, Municipiul Alba Iulia, str. Emil Racoviță, nr 29A, județul Alba.

Conform extrasului de carte funciară anexate la tema de proiectare (*CF nr. 71855*), terenul are categoria de folosință curți construcții și din punct de vedere a dreptului de proprietate, terenul este proprietate privată.

Se propune *modificare reglementări urbanistice a UTR MA2 - Subzonă mixtă cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P+4-5 niveluri*, în vederea construirii unui corp de locuințe colective P+2+3R, cu parter comercial și sală de fitness la etajul 1, totodată documentația de urbanism reglementează demolarea totală a corpurilor C2 și C3 și parțială a corpului C1.

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, terenul este situat în Municipiul Alba Iulia, intravilan, fiind ocupat de UTR MA2 – Subzonă mixtă cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P+4-5 niveluri.



1.3. Surse documentare

Certificat de urbanism nr. 1826 din 28/11/2024

Extras de carte funciară (CF-ul care a generat PUZ-ul): CF nr 71855 – 1 664 mp – proprietar SC VINERSAR SRL

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 identificat cu nr. 71855 este ocupat de trei construcții cu următoarele destinații: C1 - construcții industriale și edilitare; C2 - construcții anexă; C3 - construcții industriale și edilitare.

Arealul din proximitatea zonei de studiu a cunoscut în ultimii ani o dinamică semnificativă, prin dezvoltarea unui cartier de locuințe colective și prin extinderea fondului construit în partea de nord a străzii Emil Racoviță, însă această evoluție s-a produs fragmentat, fără o viziune urbanistică unitară. Deși infrastructura rutieră și rețelele edilitare au fost modernizate, se resimte în continuare lipsa unor dotări complementare și a unei diversități funcționale care să susțină caracterul de bulevard al Bulevardului Republicii. Regimul de înălțime redus și existența locuirii individuale de mici dimensiuni, nu conferă frontului stradal imaginea reprezentativă specifică unui bulevard urban, ci mai degrabă conturează un țesut eterogen, insuficient valorificat din punct de vedere urbanistic.

Funcțiunile propuse prin prezentul PUZ, constând într-o locuire colectivă cu parter comercial, vor contribui la diversificarea caracterului funcțional al zonei și la consolidarea atractivității frontului stradal al Bulevardului Republicii și al Străzii Emil Racoviță. Parterul cu funcțiuni comerciale va aduce beneficii comunității locale prin generarea de servicii complementare și prin stimularea interacțiunii urbane, într-un context marcat în prezent de predominanța locuirii și de lipsa unui caracter reprezentativ de bulevard. Amplasarea atent gândită și retragerile corespunzătoare asigură o integrare armonioasă, limitând impactul vizual și umbrirea asupra vecinătăților și contribuind, totodată, la o dezvoltare urbanistică echilibrată.

Parcelarul din zonă se prezintă ca vaste suprafețe destructurate, având diverse forme și dimensiuni. Terenul în studiu are o formă regulată, specifică unei parcele de colț.

Conform Planului Urbanistic General, terenul este situat în municipiul Alba Iulia, intravilan, fiind ocupat de UTR MA2 – Subzonă mixtă cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P+4-5 niveluri.

Potențial de dezvoltare

Tema-program a PUZ-ului constă în reglementarea condițiilor de construire pentru imobilul din Alba Iulia, str. Emil Racoviță nr. 29A, prin demolarea corpurilor existente C2 și C3 (parțial C1) și edificarea unui ansamblu de locuințe colective (8 apartamente) cu parter comercial și sală fitness la etajul 1, pe un teren de 1664 mp, cu respectarea încadrării în subzona MA2, asigurarea a 23 locuri de parcare (12 locuri de parcare pentru apartamente, 6 locuri de parcare pentru spațiul comercial, 3 locuri de parcare pentru sala de fitness și 2 locuri de parcare pentru birourile existente), amenajarea unui punct de colectare selectivă a deșeurilor și integrarea funcțională și morfologică a investiției în țesutul urban existent al Bulevardului Republicii și a Străzii Emil Racoviță.

Noua funcțiune propusă – locuințe colective cu parter comercial – va contribui la diversificarea zonei și va aduce un plus de vitalitate urbană prin crearea unor spații optime pentru locuire și servicii complementare. Parterul comercial va genera interacțiuni și activități urbane, consolidând frontul stradal și completând funcțiunile existente.

Realizarea investiției este benefică într-un context caracterizat de o dezvoltare accelerată a zonei, dar lipsit de un caracter coerent de bulevard, facilitând totodată organizarea și echilibrarea relațiilor funcționale dintre locuire și servicii. Noul imobil va spori atractivitatea zonei și va încuraja dinamica socio-economică locală.

Relieful plat și parcelarul rectangular facilitează o dezvoltare urbanistică eficientă, iar poziționarea la intersecția dintre Bulevardul Republicii și Strada Emil Racoviță susține oportunitatea

creării unei clădiri reprezentative, un reper arhitectural, poziționat pe colț, care să contribuie la conturarea treptată a caracterului de bulevard.

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 ~ 1.5 km distanță față de centrul localității.

Terenul se învecinează:

- pe latura de est – domeniu public UAT Municipiul Alba Iulia – str. Emil Racoviță - intravilan
- pe latura de nord – proprietate persoane fizice sau juridice; intravilan (MA2 – Subzonă mixtă cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P+4-5 niveluri)
- pe latura de sud – domeniu public UAT Municipiul Alba Iulia – Bulevardul Republicii- intravilan
- pe latura de vest – proprietate persoane fizice sau juridice; intravilan (MA2 – Subzonă mixtă cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P+4-5 niveluri)

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. Emil Racoviță și mai apoi prin Bulevardul Republicii.

Terenul are o foarte bună accesibilitate la sistemul de transport public, fiind situat la 100 m de stațiile de autobuz.

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), nefiind necesară realizarea de extinderi de rețele.

2.3. Elemente ale cadrului natural

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

Relief

Terenul este situat în culoarul depresionar Turda – Alba Iulia, orientat NNE-SSV, unde predomină lunca Mureșului și cele șapte nivele de terase, mărginite de zone geomorfologice mai înalte.

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

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

Hidrografie

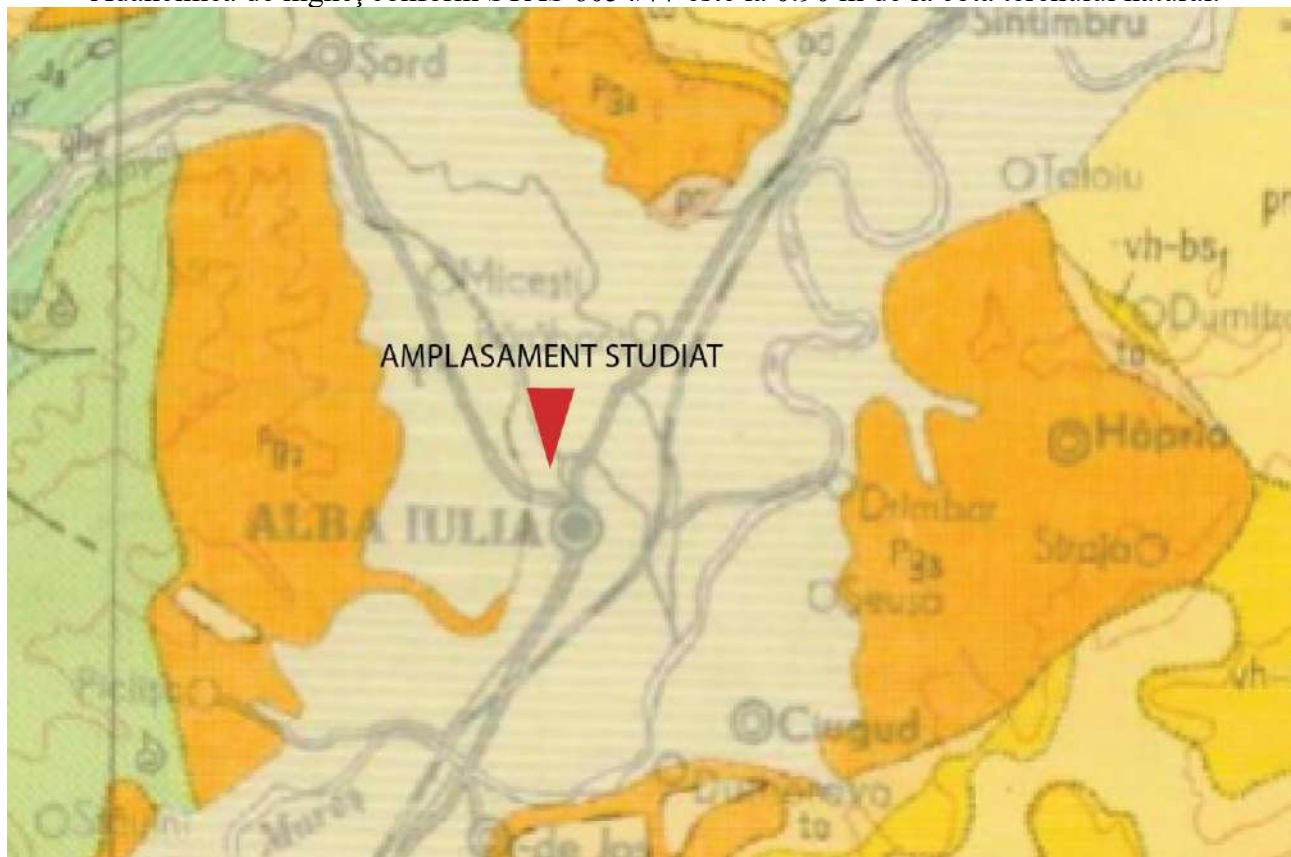
Teritoriul face parte din bazinul hidrografic al râului Mureș. Acesta curge la est de terenul studiat, la o distanță de ~2.6 km. Tot în partea de est, la 700m distanță, față de amplasamentul studiat, este râul Ampoi.

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

Condiții geotehnice

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

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



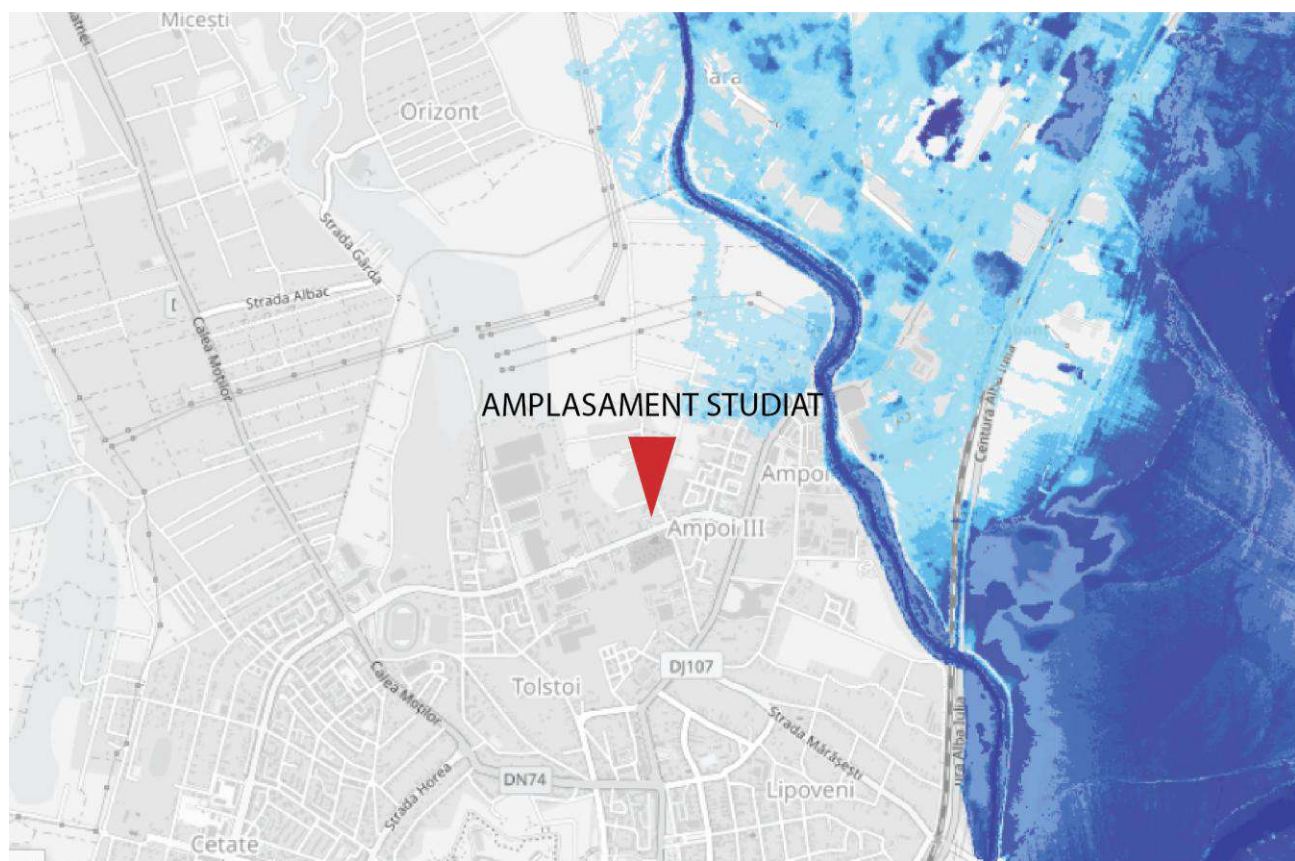
Sursa: <https://geo-spatial.org/vechi/download/harta-geologica-a-romaniei-scarla-1-200-000>

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

Riscuri naturale

Conform hărților de hazard și risc pe râul Ampoi, amplasamentul viitoarei investiții nu se află în zonă inundabilă, fiind situat în zona apărută 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://harticiclu2.inundatii.ro/>

2.4. Circulația

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

Capacități de transport, greutate în fluența circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități.

Circulații carosabile și pietonale

Relația terenului cu Alba Iulia și localitățile înconjurătoare se realizează prin str. Emil Racoviță și mai apoi prin Bulevardul Republicii, pe latura de est a imobilului.

Terenul are o accesibilitate ridicată dată de artera de categorie II - de legătură - Bulevardul Republicii. Aceasta este dotată și cu piste de biciclete interconectate cu rețeaua orașului.

Funcțiunile propuse prin obiectivul de investiții sunt compatibile cu nivelul actual de accesibilitate al amplasamentului. Acestea sunt compatibile cu nivelul actual de accesibilitate al amplasamentului, asigurat atât prin deschiderea la Bulevardul Republicii, cât și prin conexiunea la strada Emil Racoviță.

Pentru o bună funcționare a dotărilor propuse, va fi necesară modernizarea străzii Emil Racoviță, care are un trotuar aflat într-o avansată stare de degradare, circulații carosabile supradimensionate și lipsa unei infrastructurii Velo, pentru a deservi cât mai optim funcțiunile 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 trei corpuri de clădire identificate în planul cadastral cu C1, C2 și C3.

Suprafața totală a terenului pentru care s-a realizat PUZ – 1.664 mp, conform CF 71855, terenul are categoria de folosință curți construcții și din punct de vedere a dreptului de proprietate, terenul este proprietate privată.

Relaționări între funcțiuni

Având în vedere că terenul are în vecinătate directă pe latura de vest o benzinărie, se propune o retragere spre limita de vest de 5,00 m și realizarea unui zid antiexplozie.

La limita de nord avem prezente funcțiuni de servicii și comerț, complementare cu funcțiunea propusă.

La limita de sud și cea de vest, pe domeniul public avem accesele pietonale și carosabile.

În urma analizării contextului urban, se constată compatibilitatea dintre funcțiunile existente și cea de locuire și servicii.

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

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Terenul studiat este ocupat de trei corpuri de clădire, ce însumează o amprentă de 268mp, având o funcțiune de servicii. În proximitate, zona s-a dezvoltat în ultimii ani prin dezvoltarea infrastructurii și realizarea unui ansamblu rezidențial alcătuit din locuințe colective.

Fondul construit de-a lungul bulevardului, în prezent este marcat de lipsa unui caracter reprezentativ de bulevard urban, din cauza regimului de înălțime redus și din cauza retragerii unor construcții față de aliniament.

La est de amplasamentul analizat imobilele sunt ocupate de locuințe individuale și spații comerciale.

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 1,5 km față de centrul localității). În apropierea amplasamentului, este prezentă o mare diversitate funcțională, ce poate fi complementară locuirii colective.

Asigurarea cu spații verzi

În proximitatea amplasamentului nu există spații verzi amenajate care să deservească zona, dar există două locuri de joacă amenajate la aprox. 100m distanță.

În stadiul actual, imobilul nu beneficiază de spații verzi amenajate, dar 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 nu este afectată de riscuri naturale. Conform subcapitolului 2.3. Elemente ale cadrului natural, paragraful Riscuri naturale, arealul este situat în afara zonelor inundabile ale principalelor râuri din zonă.

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

Principalele disfuncționalități

Ca principale disfuncționalități ale zonei se pot menționa:

- Intersecția dintre Bulevardul Republicii și Str. Emil Racoviță nu este bine marcată de fondul construit existent pe colț, clădirile existente nu sunt aliniate la aliniament, o caracteristică importantă pentru un Bulevard
- Zona nu beneficiază de servicii publice alimentare sau funcțiuni comunitare, ceea ce poate amplifica presiunea pe facilitățile existente din alte zone.
- Strada Emil Racoviță la nord de Bulevardul Republicii se află într-o stare de degradare avansată, fiind o stradă colectoare aflată în contrast cu bulevardul recent modernizat.

2.6. Echipare edilitară

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

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

2.7. Probleme de mediu

Relația cadrul natural – cadrul construit

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

Terenul înconjurător se află deja într-un proces avansat de urbanizare, prin funcțiuni rezidențiale, de servicii și mixte.

Se constată compatibilitate din punct de vedere funcțional cu zonele înconjurătoare, fiind dominate de funcțiuni identice (locuire, servicii).

Cadrul natural înconjurător nu are o valoare ridicată sau deosebită, fiind o zonă puternic urbanizată fără spații naturale ample. Astfel, amprenta antropică se regăsește în întreaga zonă adiacentă, prin construcțiile existente pentru locuire și servicii. De aceea, impactul asupra cadrului natural nu va fi unul foarte mare. Acest impact va consta în apariția unor noi clădiri, crearea unor spații verzi amenajate și modernizarea străzii Emil Racoviță.

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

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

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

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

Ca riscuri antropice în zonă, se pot menționa intervențiile urbanistice neplanificate la scară zonală, dezvoltarea individuală fără o viziune integrată de dezvoltare.

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

În zonă nu există puncte sau trasee de circulații / edilitare care să prezinte riscuri pentru zonă. Rețelele tehnico-edilitare care sunt în apropierea siturilor analizate au desemnat zone de siguranță și protecție, iar amplasarea construcțiilor în vecinătatea acestora va respecta distanțele, normele și legislația în vigoare, funcționarea oricăror activități în zonă fiind făcută astfel încât să nu pună în pericol utilizatorii zonei.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

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

2.8. Opțiuni ale populației

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

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

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiul topografic a fost întocmit în sistem de coordonate Stereografic 1970 și cote Marea Neagră 1975, reflectând situația reală din teren. Ridicarea topografică evidențiază limitele de proprietate, construcțiile existente, căile de acces, rețelele edilitare și elementele de relief. Amplasamentul are o configurație plană, fără denivelări semnificative, ceea ce permite o bună încadrare a noilor construcții în teren și nu impune lucrări speciale de modelare.

Studiul geotehnic evidențiază condiții de fundare favorabile, specifice zonei analizate, caracterizate prin teren de fundare stabil, cu stratificație relativ uniformă și fără riscuri geotehnice majore (alunecări, tasări diferențiate, infiltrații excesive). Nivelul apei subterane este situat la o adâncime care nu afectează lucrările de construcție, iar capacitatea portantă a terenului este corespunzătoare pentru tipul de clădiri propuse.

Pe baza celor două studii se poate concluziona că terenul este corespunzător pentru realizarea investiției propuse, nefiind identificate restricții topografice sau geotehnice care să impună limitări semnificative de construire.

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**, amplasamentul fiind situat în MA2 subzona mixtă cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P+4-5 niveluri.

3.3. Valorificarea cadrului natural

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

Relaționarea cu formele de relief și cadrul natural

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

Construibilitate și spații libere de construcții

Principalul scop al proiectului de față este reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenului aflat în proprietatea privată, situat în Alba Iulia, str. Emil Racoviță nr. 29A, pentru a permite realizarea unui imobil de locuințe colective cu parter comercial, care să contribuie la diversificarea funcțională a zonei și la consolidarea caracterului urbanistic al frontului stradal al Bulevardului Republicii.

Indicatorii urbanistici se vor menține, procentul de ocupare a parcelelor pentru întreaga propunere să fie de maxim de 40%, iar coeficientul de utilizare a terenului de maxim 2,4.

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 medie sau mare.

Condiții de fundare

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

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

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

3.4. Modernizarea circulației

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

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

Organizarea circulației rutiere

Legătura terenului cu municipiul Alba Iulia și cu localitățile limitrofe se asigură prin strada Emil Racoviță, care se conectează ulterior la Bulevardul Republicii.

Pentru o bună funcționare a dotărilor propuse, va fi necesară dezvoltarea și modernizarea străzii Emil Racoviță, care în prezent, în dreptul imobilului analizat, nu prezintă un trotuar utilizabil. Totodată, se consideră benefică extindere trotuarului până la retragerea impusă față de aliniament, pentru ca funcțiunea de la parter să își asigure accesul public.

Profilul stradal al străzii Emil Racoviță se va dezvolta etapizat, în două faze, corespunzător fluxurilor, nevoilor de mobilitate din cartier și integrării treptate a noilor funcțiuni urbane din zonă. În prima fază, profilul transversal propus, pentru str. Emil Racoviță, este de 11,85 m, din care 6,00 m pentru carosabil (câte o bandă pentru fiecare sens), 2,00 m piste de biciclete (câte o bandă de 1,00 m pentru fiecare sens), un trotuar estic de 1,85 m și cel vestic de minim 2,00 m.

În cea de-a doua fază, odată cu dezvoltarea cartierului se propune extinderea profilului transversal pentru str. Emil Racoviță la un total de 15,5 m, din care 8,50 m pentru carosabil (3 benzi de circulație), 2,50m cu un buffer de încă 0,50 m pentru pista de biciclete, un trotuar estic de 2,00 m și unul vestic de 2,00 m.

Profilul Bulevardului Republicii recent modernizat, rămâne neschimbat.

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 7 metri**.

Accesele carosabile pe parcele vor avea o lățime de **minim 3,5 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 23 locuri de parcare (12 locuri de parcare pentru apartamente, 6 locuri de parcare pentru spațiul comercial, 3 locuri de parcare pentru sala de fitness și 2 locuri de parcare pentru birourile existente), dintre care două destinate persoanelor cu handicap.

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 alea shared space necesară pentru aprovizionare.

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

Proiectul se va amplasa pe imobil identificat prin CF 71855, proprietate privată, situat în intravilanul localității.

În urma analizei situației existente și a prevederilor PUG în vigoare, precum și a tendințelor de dezvoltare a localității, s-a concluzionat ca optimă realizarea unei zone mixte cu funcțiuni de servicii și locuire colectivă.

Tema-program a PUZ-ului constă în reglementarea condițiilor de construire pentru imobilul din Alba Iulia, str. Emil Racoviță nr. 29A, prin demolarea corpurilor existente C2 și C3 (parțial C1) și edificarea unui ansamblu de locuințe colective (8 apartamente) cu parter comercial și sală de fitness la etajul 1, pe un teren de 1664 mp, cu respectarea încadrării în subzona MA2, asigurarea a 23 locuri de parcare, amenajarea unui punct de colectare selectivă a deșeurilor și integrarea funcțională și morfologică a investiției în țesutul urban existent al Bulevardului Republicii și Străzii Emil Racoviță.

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 ca MA2 2 - *Subzonă mixtă cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P+4-5 niveluri.*

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

- Teren pentru dezvoltarea clădirii de locuire colectivă cu parter comercial;
- Teren pentru clădirea de birouri;
- Circulații carosabile;
- Circulații pietonale;
- Spații verzi amenajate.

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

Bilanț teritorial – Situația Existentă

BILANȚ TERITORIAL - Situație existentă						
	DENUMIREA ZONEI	EXISTENT		P.O.T.max	C.U.T.max	REGIM INALTIME
		MP	%	%		MAX
	suprafata analizata	5749				
	SUPRAFATA PROPRIETATE PRIVATA ANALIZATA	1664.00	100.00%			
	SUPRAFATA INTRAVILAN	1664.00	100.00%			
MA2	Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înalțimi maxime de P+4-5 niveluri	1664.00	100.00%	40.00%	2.4	P+5

Bilanț teritorial – Situația Propusă faza 1

BILANȚ TERITORIAL - reglementări detaliate										
	DENUMIREA ZONEI	EXISTENT		PROPUȘ		COMPARATIV		P.O.T.max	C.U.T.max	REGIM INALTIME
		MP	%	MP	%	MP	%	%		MAX
	suprafata analizata	5749								
	SUPRAFATA PROPRIETATE PRIVATA ANALIZATA	1664.00	100.00%	1664.00	100.00%	0.00	0.00%			
	SUPRAFATA INTRAVILAN	1664.00	100.00%	1664.00	100.00%	0.00	0.00%			
MA2	Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înalțimi maxime de P+4-5 niveluri	1664.00	100.00%	1664.00	100.00%	0.00	0.00%	40.00%	2.4	P+5
MA2c	Subzona mixta - construcții	267.70	0.00%	665.20	39.98%	397.50	39.98%	40.00%	1.5	P+2+3R
MA2v	Subzona mixta - spații verzi	0.00	0.00%	190.50	11.45%	190.50	11.45%	-	-	-
MA2cap	Subzona mixta - circulații pietonale	0.00	0.00%	107.00	6.43%	107.00	6.43%	-	-	-
MA2car	Subzona mixta - circulații shared space și parcaje	1396.30	0.00%	701.30	42.15%	695.00	42.15%	-	-	-

NOTĂ: Indicatorii POT și CUT se vor raporta la parcela care a generat PUD-ul (1664,00mp)

Bilanț teritorial – Situația Propusă faza 2

BILANȚ TERITORIAL - reglementări detaliate										
	DENUMIREA ZONEI	EXISTENT		PROPUȘ		COMPARATIV		P.O.T.max	C.U.T.max	REGIM INALTIME
		MP	%	MP	%	MP	%	%		MAX
	suprafata analizata	5749								
	SUPRAFATA PROPRIETATE PRIVATA ANALIZATA	1664.00	100.00%	1664.00	100.00%	0.00	0.00%			
	SUPRAFATA INTRAVILAN	1664.00	100.00%	1664.00	100.00%	0.00	0.00%			
MA2	Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înalțimi maxime de P+4-5 niveluri	1664.00	100.00%	1584.60	95.23%	79.40	4.77%	40.00%	2.4	P+5
MA2c	Subzona mixta - construcții	267.70	0.00%	665.20	39.98%	397.50	39.98%	40.00%	1.5	P+2+3R
MA2v	Subzona mixta - spații verzi	0.00	0.00%	178.10	10.70%	178.10	10.70%	-	-	-
MA2cap	Subzona mixta - circulații pietonale	0.00	0.00%	55.60	3.34%	55.60	3.34%	-	-	-
MA2car	Subzona mixta - circulații auto și parcaje	1396.30	0.00%	685.70	41.21%	710.60	41.21%	-	-	-
Cp	Circulații pietonale	0.00	0.00%	79.40	4.77%	79.40	4.77%	-	-	-

NOTĂ: Indicatorii POT și CUT se vor raporta la parcela care a generat PUD-ul (1664,00mp)

Indicatori urbanistici

MA2 - Subzonă mixtă cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P+4-5 niveluri

- Regimul maxim de înălțime este de:
 - Se permite realizarea de construcții cu înălțime maximă P+5 (conform RLU)
- Procent de ocupare a terenului (POT) maxim:
 - Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de **40%**

- Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii construcțiilor în viitor sau al adăugării de noi construcții, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă și incluzând toate construcțiile existente și propuse.
- *Coeficient de utilizare a terenului (CUT) maxim: 2,4*
 - Din valoare CUT pe întreg U.T.R., un minim de 30% va fi reprezentat de funcțiunea de locuințe iar restul de alte funcțiuni admise.

Cp – Circulații pietonale

- 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.

Etapelile procedurii de urbanizare implică:

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

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

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

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

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

Alimentare cu apă:

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

Evacuarea apelor uzate

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

Evacuarea apelor pluviale

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

Alimentare cu energie electrică

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

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

De asemenea se recomandă utilizarea de soluții alternative de alimentare cu energie electrică precum panourile fotovoltaice.

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

Iluminat public

Nu este cazul

Telecomunicații

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

Alimentare cu gaz

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

Gospodărire comunală

Beneficiarul este obligat să aibă amenajate în interiorul parcelelor spații speciale pentru containerele de colectare selectivă a deșeurilor.

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

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

3.7. Protecția mediului

Propunerea se încadrează funcțional în teritoriul studiat, având în vedere faptul că zona înconjurătoare este ocupată predominant cu locuințe individuale, colective și alte funcțiuni complementare.

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

Cadrul natural înconjurător nu are o valoare de patrimoniu, ridicată sau deosebită. Amprenta antropică se regăsește în întreaga zonă adiacentă prin terenuri ocupate de construcții. Astfel, impactul

asupra cadrului natural va consta în modernizarea tramei stradale pentru strada Emil Racoviță, noi clădiri și alte dotări complementare de interes pentru cartier.

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

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

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

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

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

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

Prevenirea producerii riscurilor naturale

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

Protecția calității apelor (APĂ)

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

*** Alimentarea cu apă**

În zonă există rețea centralizată de alimentare cu apă, propusă spre extindere până la imobilul analizat prin PUZ, la care beneficiarul este obligat să se racordeze, conform unor proiecte tehnice de specialitate aprobate conform legii.

În momentul racordării la rețeaua de alimentare cu apă, beneficiarul va fi obligat să se racordeze și la rețeaua de evacuare a apelor uzate.

*** Evacuarea apelor uzate**

În zonă există rețea centralizată de evacuare a apelor uzate, propusă spre extindere până la imobilul analizat prin PUZ, la care beneficiarul este obligat să se racordeze, conform unor proiecte tehnice de specialitate aprobate conform legii.

Protecția calității aerului (AER), emisii în atmosferă

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

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

Sursele de impurificare a atmosferei specifice funcționării obiectivelor sunt:

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

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

- a. Probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor - *nu este cazul*.
- b. Natura cumulativă a efectelor - *nu este cazul*.
- c. Natura transfrontalieră a efectelor - *nu este cazul*.
- d. Riscul pentru sănătatea umană
 - În vederea asigurării protecției mediului și a sănătății oamenilor, în cadrul prezentei documentații se prevăd toate măsurile ce se impun a fi luate pentru lucrările de alimentare cu apă, canalizare și colectarea deșeurilor.
 - Lucrările proiectate nu influențează negativ așezările umane, ci sunt așteptate cu interes de populație.
- e. Mărimea și spațialitatea efectelor - *nu este cazul*.
- f. Valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat de :
 - Caracteristicile naturale speciale sau de patrimoniu cultural
 - În conformitate cu „Planul de amenajare a teritoriului, secțiunea III- zone protejate”, și anexele sale publicate în MO 152/12.04.2000, nu există zone ecologice de interes, desemnate în vecinătatea amplasamentului. În apropierea perimetrului studiat nu se află nici o arie de protecție avifaunistică sau arii speciale de conservare reglementate conform OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare.
 - Depășirea standardelor sau a valorilor-limită de calitate a mediului - *nu se depășesc valorile-limită*.
 - Folosirea terenului în mod intensiv
 - Terenul are formă regulată, suprafața totală a terenului fiind de 1664 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.

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

3.8. Obiective de utilitate publică și proprietatea asupra terenurilor

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

Regimul juridic

- Identificare imobil CF 71855
- Imobil: teren în suprafață totală de 1664 mp, aflat în intravilan Alba Iulia;
- Amplasament: intravilan, municipiul Alba Iulia, str. Emil Racoviță nr 29A, județul Alba;
- Natura proprietății: proprietate privată - proprietar SC VINERSAR SRL
- Imobilul nu este inclus pe lista monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora.

Ca obiective de utilitate publică se menționează suprafețele de teren necesare pentru **modernizarea și extinderea căilor de circulație pietonală** în faza a doua a Planului Urbanistic Zonal. Pe toate terenurile ocupate de sistemul de circulații auto și pietonale, se instituie prin PUZ interdicție definitivă de construire.

3.9. Cadrul legal

La baza elaborării documentației de față stau în principal:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal GM – 010 – 2000, august 2000
- Codul civil
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată/cu modificările ulterioare
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată/cu modificările ulterioare
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată/cu modificările ulterioare
- Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată/cu modificările ulterioare
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor, republicată/cu modificările

ulterioare

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

4. Concluzii, măsuri în continuare

Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse în prevederile PUG

Având în vedere reglementările urbanistice care se aplică în momentul de față pe terenul studiat, se impune elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal care să detalieze reglementările urbanistice pentru 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, accesul la transportul public și tendința de dezvoltare a zonelor adiacente ca zone mixte, de locuire colectivă și servicii, fac din această locație una propice pentru funcțiunile propuse.

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

Soluția propusă este una optimă, deoarece astfel se utilizează eficient un teren de colț, care în acest moment nu are caracterul necesar unui bulevard urban, astfel prin volumul nou se creează un reper arhitectural care poate să ghideze dezvoltarea 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, care combat dezvoltarea de tip “urban sprawl”.

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

Categorii principale de intervenție, care susțin materializarea programului de dezvoltare

Elaborarea acestui Plan Urbanistic Zonal face parte dintr-o procedură de urbanizare a terenului, necesară dezvoltării unei zone mixte. În acest sens, principalele categorii de intervenție vizează: reglementarea funcțională a amplasamentului prin stabilirea destinațiilor compatibile (locuire colectivă și funcțiuni comerciale la parter), configurarea tramei stradale și a acceselor auto și pietonale, dimensionarea corectă a spațiilor pentru parcaje și pentru colectarea selectivă a deșeurilor, integrarea armonioasă a noilor volume construite în țesutul urban existent, precum și amenajarea spațiilor verzi și a echipărilor edilitare necesare.

Aprecieri ale elaboratorului PUZ, asupra propunerilor avansate, eventuale restricții

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

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

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

5. Plan de acțiune

Nr. crt	Denumirea obiectivelor propuse	Evaluarea estimativă a costurilor (lei)	Responsabilul finanțării	Etapele de realizare a operațiunilor și investițiilor
1	Aprobarea și operaționalizarea PUZ - Finalizarea și aprobarea documentației PUZ, cu toate avizele solicitate de legislație - Realizarea studiilor tehnice necesare (detalii geotehnice, rețele, trafic, protecția muncii etc.) - Adoptarea documentației prin hotărâre de Consiliu Local - Publicarea și intrarea în vigoare a PUZ		Beneficiar	Elaborare PUZ
2	Elaborarea documentațiilor tehnice ulterioare PUZ - Elaborarea proiectului tehnic (DTAC, PTh, DE) pentru incinta analizată - ansamblu de locuințe colective (8 apartamente) cu parter comercial și sală fitness la etajul 1 - Obținerea avizelor și autorizației de construire pentru obiectivul privat		Beneficiar	După aprobare PUZ
3	Execuția lucrărilor pentru obiectivul privat		Beneficiar	După aprobare DTAC
4	Recepția lucrărilor pentru ansamblul de locuințe colective (8 apartamente) cu parter comercial și sală fitness la etajul 1		Beneficiar	După finalizarea lucrărilor
5	Modernizarea străzii Emil Racoviță – obiectiv de utilitate publică Conform PUZ, etapa II, se propune modernizarea străzii Emil Racoviță pentru asigurarea unei infrastructuri adecvate traficului existent și viitor. - Proiect tehnic modernizare stradă și sistem rutier aferent - Reconfigurarea și dimensionarea corectă a tramei stradale conform studiu de fundamentare - Realizarea infrastructurii rutiere și pietonale - Introducerea/modernizarea utilităților edilitare publice aferente zonei stradale		UAT Alba Iulia	După aprobare PUZ

	Implementarea măsurilor de siguranță rutieră și semnalizare			
6	Recepția lucrărilor pentru modernizarea străzii Emil Racoviță		UAT Alba Iulia	După finalizarea lucrărilor

Șef proiect,
arh. Zsolt Freund Fleschin




Întocmit,
arh. Karina Man

