



MEMORIU DE PREZENTARE

aferent Planului Urbanistic Zonal pentru

Elaborare PUZ - Reglementare zonă în scopul construirii unui parc de activități

Conform certificat de urbanism nr. 1571 din 09.09.2021

**Municipiul Alba Iulia
Județul Alba**

Ianuarie 2022
Revizie noiembrie 2022



**Plan
Urbanistic
Zonal**

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





Borderou general

A. PARTE SCRISĂ

1. Memoriu General
2. Regulament Local de Urbanism

B. PARTE DESENATĂ

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



**Plan
Urbanistic
Zonal**

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





Cuprinsul memoriului de prezentare

1. Introducere	
1.1.Date de recunoaștere a documentației.	7
1.2.Obiectul lucrării.	9
1.3.Surse documentare.	10
2. Stadiul actual al dezvoltării	
2.1.Evoluția zonei.	11
2.2.Încadrare în localitate.	11
2.3.Elemente ale cadrului natural.	12
2.4.Circulația.	13
2.5.Ocuparea terenurilor.	14
2.6.Echipare edilitară.	16
2.7.Probleme de mediu.	16
2.8.Opțiuni ale populației.	17
3. Propuneri de dezvoltare urbanistică	
3.1.Concluzii ale studiilor de fundamentare.	18
3.2.Prevederi ale Planului Urbanistic General.	18
3.3.Valorificarea cadrului natural.	18
3.4.Modernizarea circulației.	19
3.5.Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici.	20
3.6.Dezvoltarea echipării edilitare.	25
3.7.Protecția mediului.	27
3.8.Obiective de utilitate publică.	31
3.9.Cadru legal.	32
4. Concluzii, măsuri în continuare	32
5. Plan de acțiune	34



**Plan
Urbanistic
Zonal**

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





1.1. Date de recunoaștere a documentației

Proiect nr.	1 / 2022
<u>DENUMIREA LUCRĂRII:</u>	Elaborare PUZ - Reglementare zonă în scopul construirii unui parc de activități, Municipiul Alba Iulia, Jud. Alba
<u>FAZA DE PROIECTARE:</u>	Plan Urbanistic Zonal: documentare, fundamentare, propuneri, reglementări
<u>SPECIALITATEA:</u>	URBANISM
<u>AMPLASAMENT:</u>	intravilan, parțial extravilan, Municipiul Alba Iulia, Jud. Alba CF nr. 88645 Alba Iulia, CF nr. 88644 Alba Iulia, CF nr. 488643 Alba Iulia, CF nr. 76054 Alba Iulia, CF nr. 98042 Alba Iulia
<u>BENEFICIAR:</u>	Municipiul Alba Iulia
<u>PROIECTANT GENERAL:</u>	Direcția Tehnică de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism din cadrul Primăriei Alba Iulia <i>urb. Alexandru Ioan Damian</i> <i>Specialist cu drept de semnătură RUR</i> <i>arh. Amalia Mihaela Mărginean</i> <i>Specialist cu drept de semnătură RUR</i> <i>arh. Valentin Onișoru</i> <i>membriu OAR</i> <i>arh. Adriana Maria Gheorghescu</i> <i>membriu OAR</i> <i>ing. Alexandru Nicola</i> <i>ing. George Edveș</i> <i>ing. Lucian Suci</i>
<u>DATA ELABORĂRII:</u>	<u>ianuarie 2022 – revizie noiembrie 2022</u>



**Plan
Urbanistic
Zonal**

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





1.2. Obiectul lucrării

Solicitări ale temei-program

Solicitări ale temei-program

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

Amplasamentul pentru care este necesară elaborarea PUZ-ului este reprezentat de o suprafață de teren de **206.435 mp**, situată în intravilan, parțial extravilan, Municipiul Alba Iulia, Județul Alba.

Conform extraselor de carte funciară anexate la tema de proiectare (CF nr. 88645 Alba Iulia, CF nr. 88644 Alba Iulia, CF nr. 488643 Alba Iulia, CF nr. 76054 Alba Iulia, CF. nr. 98042 Alba Iulia), terenurile au categoria de folosință:

1. **CF nr. 88643 Alba Iulia** - pășune, intravilan - 20.001 mp
- proprietar Municipiul Alba Iulia - domeniu privat
2. **CF nr. 88644 Alba Iulia** - pășune intravilan/extravilan - 10.995 mp
- proprietar Municipiul Alba Iulia - domeniu privat
3. **CF nr. 88645 Alba Iulia** - pășune, intravilan - 20.000 mp
- proprietar Municipiul Alba Iulia - domeniu privat
4. **CF nr. 76054 Alba Iulia** - pășune, intravilan/extravilan - 149.168 mp
- proprietar Municipiul Alba Iulia - domeniu privat
5. **CF nr. 98042 Alba Iulia** - drum, intravilan/extravilan - 9.285 mp - suprafață doar parțial reglementată prin prezentul PUZ
- proprietar Municipiul Alba Iulia - domeniu privat.

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 pe loturi
- Dezvoltarea infrastructurii edilitare
- Statutul juridic și circulația terenurilor
- Delimitarea și protejarea fondului arhitectural-urbanistic de valoare deosebită (dacă există)
- Măsuri de delimitare, până la eliminarea unor riscuri naturale și antropice (dacă există)
- Menționarea obiectivelor de utilitate publică
- Măsuri de protecție a mediului
- Reglementări specifice detaliate, permisiuni/restricții, incluse în Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ

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

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



Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

Conform Planului Urbanistic General, terenul este situat în Municipiul Alba Iulia, intravilan și parțial extravilan, fiind ocupat de UTR A2 - Parcuri de activități.

1.3. Surse documentare

- Certificat de urbanism nr. 1571 din 09.09.2021
- Extras de carte funciară: CF nr. 88645 Alba Iulia, CF nr. 88644 Alba Iulia, CF nr. 88643 Alba Iulia, CF nr. 76054 Alba Iulia, CF. nr. 98042 Alba Iulia

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ

- Plan Urbanistic General Municipiul Alba Iulia, aprobat prin H.C.L. nr. 158/2014
- Plan Urbanistic Zonal „Zona Industrială, Șoseaua de Centură solicitant Primăria Alba Iulia”, aprobat prin H.C.L. nr. 157/2008, Art. 18
- Plan Urbanistic Zonal „Zona de Dezvoltare Industrială, Alba Iulia - Șoseaua de Centură”, aprobat prin H.C.L. nr. 2/2012, Art. 1
- Modificarea Planului Urbanistic Zonal „Zona de Dezvoltare Industrială, Alba Iulia - Șoseaua de Centură”, reglementat prin Hotărârea nr. 2/2012 a Consiliului Local al Municipiului Alba Iulia, aprobat prin H.C.L. nr. 178/2016, Art. 1

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

- Documentație topografică
- Studiul geotehnic



2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1. Evoluția zonei

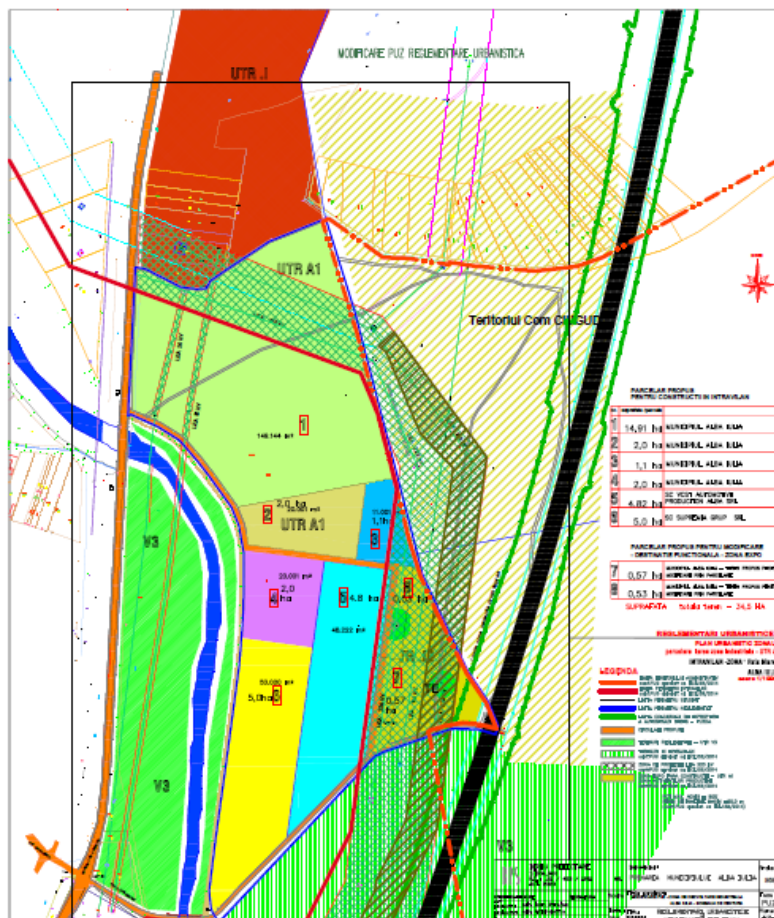
În prezent, terenul liber de construcții, este situat în intravilan, parțial extravilan, fiind utilizat ca pășune, conform categoriei de folosință din extrasele CF.

Arealul înconjurător al zonei de studiu a cunoscut în ultima perioadă o intensă dezvoltare economică, având mare potențial potrivit pentru această funcțiune, dar având de asemenea nevoie de alte dotări complementare, circulații și rețele edilitare. În cele mai multe cazuri, țesutul parcelar 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 se vor integra foarte bine în caracterul zonei, unele fiind similare, iar altele complementare acestuia.

Anterior elaborării Planului Urbanistic General al Municipiului Alba Iulia au fost aprobate două documentații de urbanism, faza PUZ, respectiv: Planul Urbanistic Zonal „Zona Industrială, Șoseaua de Centură solicitant Primăria Alba Iulia”, aprobat prin H.C.L. nr. 157/2008, Art. 18 și Planul Urbanistic Zonal „Zona de Dezvoltare Industrială, Alba Iulia - Șoseaua de Centură”, aprobat prin H.C.L. nr. 2/2012, Art. 1.

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



Planșa „Reglementări urbanistice” anexată PUZ-ului „Zona de Dezvoltare Industrială, Alba Iulia - Șoseaua de Centură”, aprobat prin H.C.L. nr. 178/2016, Art. 1

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 și parțial extravilan, fiind ocupat de UTR A2 - Parcuri de activități.

Potențial de dezvoltare

Tema-program impusă de beneficiar are ca obiectiv realizarea pe terenul în studiu a unei ample zone economice, cu funcțiuni de producție, industrie nepoluantă și servicii conexe și complementare acestora.

Noile funcțiuni propuse vor deservi Municipiul Alba Iulia și vor atrage investitori în zonă, astfel creându-se noi locuri de muncă și un motor de dezvoltare locală pentru municipiu.

Administrația publică dorește creșterea calității vieții pentru locuitorii municipiului, de aceea realizarea unui astfel de Parc de activități va fi benefică și va genera creștere economică pentru oraș, noi locuri de muncă și va reprezenta un pas inițial în extinderea zonelor cu astfel de activități economice pentru Alba Iulia.

Zona prezintă potențial de dezvoltare aici și datorită accesibilității ridicate date de centura ocolitoare și autostradă, care fac din viitorul parc de activități unul atractiv pentru potențialii investitori ce doresc să-și înființeze/extindă firmele sau întreprinderile.

Relieful plat permite o dezvoltare facilă a viitoarelor funcțiuni economice și de asemenea permite divizarea și parcelarea, pentru o mai bună valorificare a acestuia.

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.

2.2. Încadrarea în localitate

Încadrare în zonă

Din punct de vedere teritorial și administrativ, terenul studiat este amplasat în intravilan, parțial extravilan (conform certificatului de urbanism, a Planului Urbanistic General și extraselor de carte funciară), pe teritoriul administrativ al comunei municipiului Alba Iulia.

Terenul este situat la ~ 2.5 km distanță față de centrul localității.

Terenul se învecinează:

- pe latura de est cu pășuni - UAT Comuna Ciugud
- pe latura de nord cu terenuri proprietate privată și drum de exploatare aparținând domeniului public UAT Alba Iulia
- pe latura de vest cu centura ocolitoare Municipiul Alba Iulia (E81) - domeniu public de interes național, terenuri virane aparținând albiei râului Ampoi
- pe latura de sud unități economice - proprietăți private

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 intermediul centurii ocolitoare - E81 ce reprezintă limita de vest a terenului în studiu.

Terenul are o accesibilitate foarte ridicată atât față de municipiu, cât și la nivel regional, fiind situat adiacent centurii ocolitoare Alba Iulia (E81) și la ~3.5 km de nodul cu autostrada A10.

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

Din punct de vedere al accesului la rețelele tehnico-edilitare, în zonă nu există rețelele necesare dezvoltării propunerilor (alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaz, telecomunicații, iluminat public), echiparea cu rețele edilitare urmând a se face conform studiilor tehnice de specialitate avizate conform legii.



Deservirea cu servicii de interes public/general care ar putea fi necesare pentru desfășurarea activității este asigurată de municipiul Alba Iulia (~2.5 km).

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

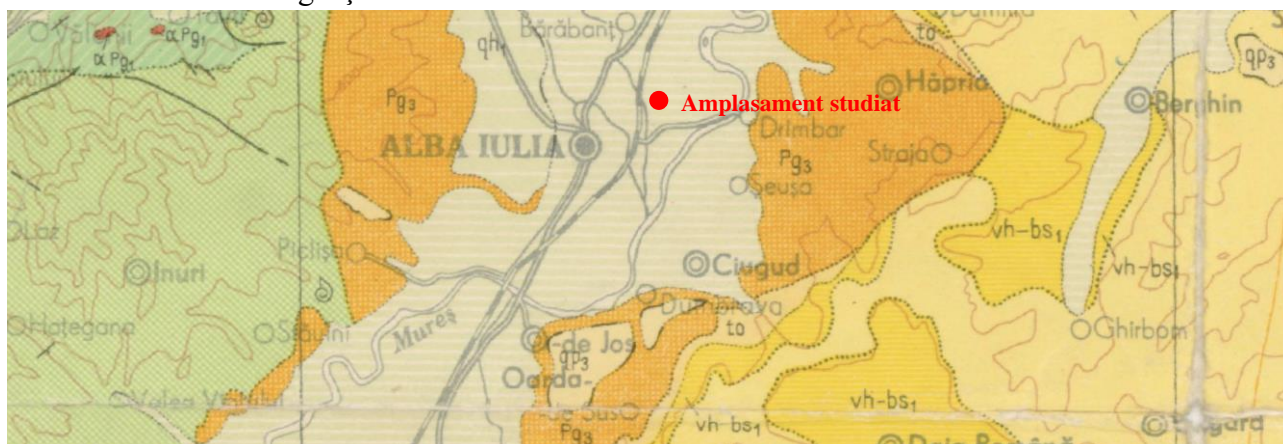
Teritoriul face parte din bazinul hidrografic al râului Mureș. Acesta curge la est de terenul studiat, la o distanță de ~1 km. La sud-vest, terenul se învecinează cu albia râului Ampoi.

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: harti@geo-spatial.org

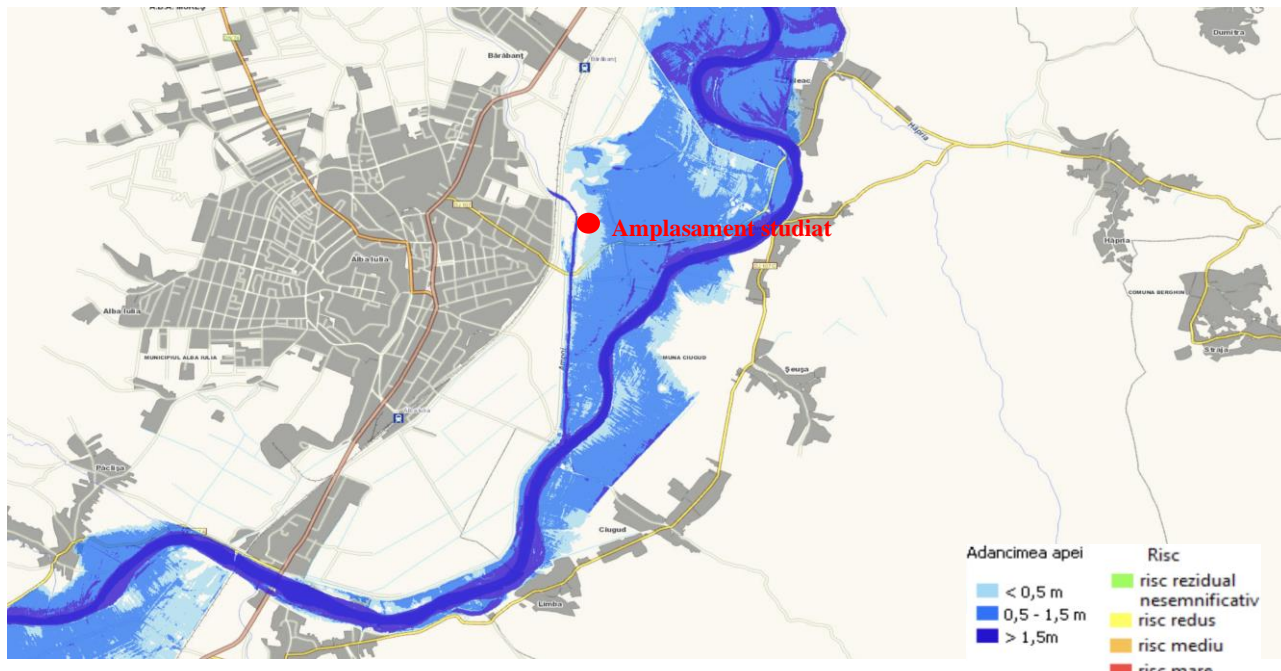
Pentru mai multe detalii se va consulta studiul geologic aferent PUZ-ului.



Riscuri naturale

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

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

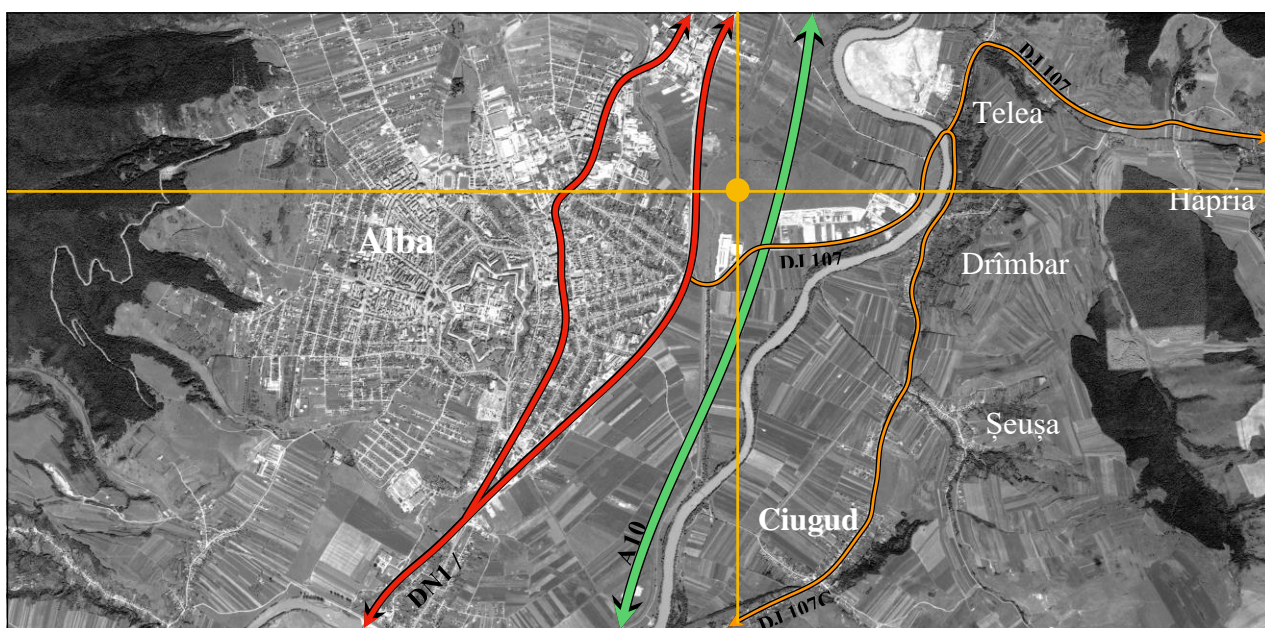


Sursa: Directiva Inundații 2007/60/CE <http://gis2.rowater.ro:8989/flood/>

2.4. Circulația

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

Capacități de transport, greutatea 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 intermediul centurii ocolitoare / E81 ce reprezintă limita de vest a terenului în studiu.

Terenul are o accesibilitate foarte ridicată atât în interiorul comunei, cât și la nivel regional, fiind adiacent cu șoseaua ocolitoare Alba Iulia (E81) și la ~3.5 km de nodul cu autostrada A10.

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

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

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

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

Suprafața totală a terenului pentru care s-a realizat PUZ – 206.435mp.

Relaționări între funcțiuni

Având în vedere că terenul are în vecinătate directă și indirectă doar zone de circulații și terenuri virane sau agricole, nu există nici o posibilă incompatibilitate din punct de vedere funcțional cu zonele înconjurătoare.

Arealul înconjurător al zonei de studiu prezintă un mare potențial pentru o intensă dezvoltare în ceea ce privește funcțiunile economice, de producție, servicii, industrie nepoluantă și alte funcțiuni economice conexe sau complementare. În cele mai multe cazuri, țesutul parcelar 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 se vor integra foarte bine în caracterul zonei, unele fiind similare, iar altele complementare acesteia.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Terenul studiat este liber de construcții, și se învecinează la sud cu terenuri ocupate de construcții cu funcțiuni de producție, depozitare, industrie nepoluantă.

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 maxim 2.5 km).

Asigurarea cu spații verzi

Având în vedere că zona de studiu se află într-un areal nedezvoltat din punct de vedere urbanistic, nu există multe spații verzi amenajate care să deservească zona, însă prin proiectul de față se propune ca minim 20% 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.

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



Principalele disfuncționalități

Ca principale disfuncționalități ale zonei se pot menționa:

- Lipsa unui sistem de circulații care să deservească întregul teren în studiu, fiind necesară extinderea acestuia pentru a deservei funcțiunile propuse
- Dezvoltare urbană neplanificată pe terenurile înconjurătoare
- Lipsa rețelelor edilitare în interiorul zonei de studiu, fiind necesară extinderea acestora pentru a deservei funcțiunile propuse

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 nu sunt rețelele necesare dezvoltării propunerilor (alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaz, telecomunicații, iluminat public), echiparea cu rețele edilitare 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 ocupată în prezent cu pășuni și terenuri agricole.

Terenul înconjurător este deja în proces de urbanizare.

Având în vedere că zona adiacentă centurii ocolitoare a municipiului prezintă tendințe de dezvoltare a funcțiunilor pe care le propune și prezentul PUZ, nu există nici o posibilă incompatibilitate din punct de vedere funcțional cu zonele înconjurătoare.

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

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

Cadrul natural înconjurător nu are o valoare ridicată sau deosebită, fiind reprezentat de pășuni comunale, albia râului Ampoi și terenuri agricole. Astfel, amprenta antropică se regăsește în întreaga zonă adiacentă, fie prin terenurile folosite pentru agricultură, fie prin terenuri ocupate cu funcțiuni de sport-agrement, fie prin construcțiile existente pentru locuire. 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, a unor noi străzi de interes local și a unor noi amenajări ale spațiilor verzi.

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

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

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

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

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



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

În zonă nu există puncte sau trasee de circulații / edilitare care să prezinte riscuri pentru zonă. Rețelele tehnico-edilitare care traversează zona (Linii electrice de înaltă tensiune) 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.

Conform temei de proiectare întocmite de beneficiar, s-a solicitat elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal, justificat de faptul că în prezent, mare parte din zonă are funcțiunea de teren cu destinație agricolă - pășune comună, neputând fi ocupată cu funcțiunile economice care se dorește a fi dezvoltate aici de către primăria municipiului Alba Iulia. De asemenea sistemul parcelar și de circulații inexistent nu permitea realizarea de construcții în zonă și nu era un suport optim pentru o dezvoltare coerentă din punct de vedere urbanistic, arhitectural, funcțional și estetic. Lipsa de reglementări urbanistice specifice pentru zona în studiu a făcut necesară elaborarea pentru aceasta a unui set de prevederi specifice detaliate și reguli de construire care să asigure dezvoltarea controlată a propunerilor.

În zonă există o cerere foarte mare pentru dezvoltarea de astfel de zone economice, parcuri de activități, zone de producție și servicii complementare.

Terenul fiind un teren cu declivități reduse și cu o formă cât de cât regulată, va fi facil de parcelat și de asemenea de construit de către viitorii beneficiari.

În urma implementării propunerilor din prezentul PUZ, pe lângă definirea unor areale clare de servicii de interes public, vor fi definite noi parcele pentru dezvoltarea de funcțiuni economice, care vor putea fi achiziționate/concesionate de operatorii economici interesați.

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

- Funcțiunea dominantă a zonei ca parc de activități, cu funcțiuni de producție, servicii, industrie nepoluantă și alte servicii complementare acestora;
- 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.);
- Extinderea de noi căi de acces, modernizarea căilor de acces existente și reglementarea profilelor stradale pentru zonă;
- Propuneri pentru extinderea infrastructurii edilitare în arealul studiat;
- 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 privat al Municipiului Alba Iulia, pentru a se putea realiza aici un Parc de activități și o zonă economică ce va reprezenta un motor de dezvoltare pentru oraș.

Adiacent acesteia se mai propun anumite funcțiuni esențiale pentru buna funcționare a unei localități, printre care enumerăm zonele de sport și recreere.

Se dorește ca procentul de ocupare a parcelelor nou create cu construcții pentru întreaga propunere să fie de minim 40%, maxim de 70%, iar coeficientul de utilizare a terenului de maxim 1.6.

În plus, parcelele vor fi ocupate în procent de minim 20% cu spații verzi amenajate.

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

Condiții de fundare

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

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

- Zonarea valorilor de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare ag 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 centurii ocolitoare (E81) ce reprezintă limita de vest a terenului în studiu.

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

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

Sistemul carosabil va fi dezvoltat prin realizarea unei străzi noi de tip cul-de-sac cu două benzi (posibilitate extindere la 4 bBenzi dacă va fi necesar pe viitor) și zonă vastă pentru întoarcere în capăt (tip sens giratoriu), care să deservească toate parcelele nou propuse.

Racordările dintre circulațiile carosabile se propune a fi realizate utilizând o **rază de minim 6 metri**. Racordul la Centura ocolitoare va fi făcut cu o rază de 25m.

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

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

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

Strada principală propusă vor avea o **deschidere de 23m**, din care: zonă carosabilă cu dublu sens de 7m, restul fiind ocupat cu rezervă teren benzi suplimentare de circulație, zone verzi cu aliniament de copaci, piste de biciclete și trotuar pietonal. Se mai propune o nouă stradă care să ofere acces pentru zona de Nord a PUZ, cu un profil de minim 12m, cu două benzi de circulație.

Pe toate terenurile care sunt ocupate cu sistemul de circulație propus în planșa de reglementări (atât carosabil cât și pietonal) se propune **interdicție definitivă de construire**.

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

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

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

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

Staționarea autovehiculelor

Pe domeniul public, distribuite uniform în teritoriu, se propune amenajarea a aprox. 98 locuri publice de parcare pentru autoturisme mici și 9 locuri parcare autocamioane în interiorul limitei de PUZ, conform planșei desenate de Reglementări Urbanistice.



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

Organizarea circulației pietonale

Circulația pietonală se va realiza pe trotuarele propuse spre amenajare.

Organizarea pistelor de biciclete

În municipiul Alba Iulia nu există o rețea teritorială de piste pentru biciclete, însă proiectul propune ca în zona interioară a PUZ-ului să se traseze o rețea de piste **pentru biciclete** special amenajată.

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

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

Proiectul se va amplasa pe parcelele aflate în proprietatea administrației publice locale: CF nr. 88645, CF nr. 88644, CF nr. 488643, CF nr. 76054, CF. nr. 98042 intravilan, parțial extravilan.

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 dezvoltare economică** pentru oraș.

Tema-program impusă de beneficiar are ca obiectiv realizarea pe terenul în studiu a unei zone economice, cu funcțiuni de producție, industrie nepoluantă și servicii conexe și complementare acestora, cu posibilitatea reglementării viitoare a întregii zone situată între culoarul autostrăzii și centura ocolitoare.

Noile funcțiuni propuse vor deservi Municipiul Alba Iulia și vor atrage investitori în zonă, astfel creându-se noi locuri de muncă și un motor de dezvoltare locală pentru municipiu.

Administrația publică dorește creșterea calității vieții pentru locuitorii municipiului, de aceea realizarea unui astfel de Parc de activități va fi benefică și va genera creștere economică pentru oraș, noi locuri de muncă și va reprezenta un pas inițial în extinderea zonelor cu astfel de activități economice pentru Alba Iulia.

Zona prezintă potențial de dezvoltare aici și datorită accesibilității ridicate date de centura ocolitoare și autostradă, care fac din viitorul parc de activități unul atractiv pentru potențialii investitori ce doresc să-ți înființeze/extindă firmele sau întreprinderile.

Relieful plat permite o dezvoltare facilă a viitoarelor funcțiuni economice și de asemenea permite divizarea și parcelarea, pentru o mai bună valorificare a acestuia.

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 documentații de urbanism avizate și aprobate prin H.C.L. nr. 157/2008, Art. 18, prin H.C.L. nr. 2/2012, Art. 1 și prin H.C.L. nr. 178/2016, Art. 1.

Prin actualul PUZ se propune parcelarea în 26 loturi edificabile, ce vor avea destinația de „zonă parc de activități - industrie, producție, servicii”, dintre care un lot cu destinația de „zonă pentru gospodărire comunală” și un lot cu destinația de „zonă pentru producție energie regenerabilă”. Restul terenului va fi amenajat cu spații verzi și căi de comunicații.



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

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

- Terenuri pentru dezvoltarea de funcțiuni productive, industriale, economice
- Terenuri pentru dezvoltarea de funcțiuni pentru gospodărire comunală
- Terenuri pentru dezvoltarea de producție a energiei regenerabile
- Terenuri ce vor fi amenajate ca spații verzi, agrement și recreere
- Circulații carosabile cu trotuare, zone verzi și plantații de aliniament adiacente (interdicție definitivă de construire)
- Circulații pietonale (interdicție definitivă de construire)
- Piste de biciclete (interdicție definitivă de construire)

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

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

Bilanț teritorial – Situația Existentă

Extras de Carte funciară	Categorie de folosință	Suprafață (mp)
76054	Pășune - intravilan/ extravilan	149.168
88643	Pășune - intravilan	20.001
88644	Pășune - intravilan/ extravilan	10.995
88645	Pășune - intravilan	20.000
98042	Drum - intravilan/ extravilan 9.285 mp - din care teren care face parte din P.U.Z.	6.271
TOTAL		206.435
	Din care: INTRAVILAN	167.660
	EXTRAVILAN	38.775

Bilanț teritorial – Situația Propusă

Funcțiuni propuse	Suprafață (mp)	% din total
Zonă parc de activități - Industrie, producție, servicii	112.945	54,71%
Lot 1	8.397	4,07%
Lot 2	5.246	2,54%
Lot 3	4.345	2,10%
Lot 4	4.895	2,37%
Lot 5	5.446	2,64%
Lot 6	5.995	2,90%
Lot 7	5.630	2,73%
Lot 10	6.238	3,02%
Lot 11	7.321	3,55%
Lot 12	8.924	4,32%
Lot 13	4.558	2,21%



- Procentul minim de ocupare a terenului va fi de **40%**
- Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de **70%**
- 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.

A2 - Gc - Gospodărire comunală

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

A2 - Ie - Zona parcuri fotovoltaice

- Procentul maxim de ocupare a terenului cu construcții de sedii sau birouri administrative sau alte clădiri cu unul sau mai multe niveluri va fi de **40%**, cu obligativitate de elaborare PUD.
- În afară de zona destinată construcțiilor, restul terenului se va utiliza la maxim pentru amplasarea instalațiilor de producție a energiei regenerabile, atât cât permit zonele de siguranță ale rețelelor tehnico-edilitare existente și legislația în vigoare.

- **Coefficient de utilizare a terenului (CUT) maxim: 1.6**

V - Spații verzi amenajate

- Nu este permisă realizarea de construcții.

TC - Zona căilor de comunicație

- 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:

- ▶ Obținerea acordului Administrației Locale privind oportunitatea urbanizării, prin care se vor specifica detaliat programul urbanistic, servituțile de utilitate publică, alte condiționări specifice teritoriului în cauză.
- ▶ 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** etc.

Reparcelarea virtuală a terenurilor cuprinde următorii pași:

- reactualizarea bazei topografice și cadastrale
 - unificarea (comasarea) virtuală a terenurilor
 - remodelarea parcelarului în conformitate cu structura urbană propusă, în mod obligatoriu conformă prezentului PUZ și RLU.
- ▶ aprobarea PUZ.
 - ▶ elaborarea proiectelor tehnice necesare pentru echiparea completă edilitar-urbanistică a teritoriului



ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare prin PUZ:

- rețele de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, iluminat public, telecomunicații, gaz metan, și racordarea lor la infrastructura publică majoră
 - străzi și alte tipuri de spații publice (spații verzi, locuri de joacă pentru copii etc.), pentru primele aplicându-se profile transversale în conformitate cu reglementările PUZ
- ▶ autorizarea lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică (rețea stradală, spații publice, rețele tehnico-edilitare).
- ▶ întabularea noii structuri parcelare, cu posibilitatea demarării procedurilor administrative de concesionare, inchiriere sau vânzare al terenurilor.
- ▶ execuția lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică (rețea stradală, spații publice, rețele tehnico-edilitare).

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

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

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

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

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

Alimentare cu apă:

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

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

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

Evacuarea apelor uzate

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

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

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

Evacuarea apelor pluviale

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



Rețeaua de evacuare a apelor pluviale se va realiza conform unui proiect tehnic de specialitate. Viitorii beneficiari sunt obligați să se racordeze la rețeaua de evacuare a apelor pluviale, toate cheltuielile de bransare fiind responsabilitatea lor.

Alimentare cu energie electrică

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

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

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

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

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

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

În zona trotuarelor/zonelor verzi propuse se va realiza o rețea electrică subterană pentru racordarea consumatorilor (fiecare LOT) ce vor apărea în zona studiată.

Puterea instalată estimată pentru viitorii consumatori este $P_i = 25 \times 80 \text{ kW}$, iar puterea simultană maxim absorbită estimată este $P_{sim.max.abs.} = 1\,400 \text{ kW}$.

Puterea instalată estimată pentru realizarea iluminatului public este $P_i = 30 \times 0,150 \text{ W} = 4,5 \text{ kW}$, iar puterea simultană maxim absorbită estimată este $P_{sim.max.abs.} = 4,5 \text{ kW}$.

Puterea instalată estimată totală este $P_i = 2004,5 \text{ kW}$, iar puterea simultană maxim absorbită estimată este $P_{sim.max.abs.} = 1404,5 \text{ kW}$.

Se propune amplasarea a trei posturi de transformare de rețea, 20/0,4 kV, cu $S_n = 630 \text{ kVA}$. Puterea activă disponibilă totală a acestor posturi de transformare, în regim de funcționare optimă, este de cca. 1450 kW.

Fiecare parcelă va beneficia de alimentare cu energie electrică. Se propune realizarea de bransamente 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.

Zone de protecție magistrale electrice de medie și înaltă tensiune

Terenul ce face obiectul PUZ-ului este, parțial, în interiorul zonei de protecție și de siguranță a LEA 220kV din zonă, astfel:

- **LEA 220kV Mintia – Alba Iulia, tronsonul cuprins între stâlpii nr. 249 și nr. 250, nr. 250 și nr. 251, nr. 251 și nr. 252, respectiv nr. 252 și nr. 253 (stâlpul 252 - este comun cu stâlpul 11 de pe LEA 220kV Alba Iulia – Șugag și este amplasat în interiorul zonei studiate prin PUZ);**



- **LEA 220kV Alba Iulia – Șugag, tronsonul cuprins între stâlpii nr. 10 și nr. 11, nr. 11 și nr. 12** (pe acest tronson LEA 220kV Alba Iulia - Șugag este amplasată pe stâlpi comuni cu LEA 220kV Mintia – Alba Iulia);
- **LEA 220kV Alba Iulia – Gâlceag, tronsonul cuprins între stâlpii nr. 11 și nr. 12** (pe acest tronson LEA 220kV Alba Iulia - Gâlceag este amplasată pe stâlpi comuni cu LEA 220kV Cluj Florești – Alba Iulia);
- **LEA 220kV Cluj Florești – Alba Iulia, tronsonul cuprins între stâlpii nr. 305 și nr. 306** (pe acest tronson LEA 220kV Cluj Florești – Alba Iulia este amplasată pe stâlpi comuni cu LEA 220kV Alba Iulia - Gâlceag)

Loturile nr.1 (8397mp), nr.2 (5246mp), nr.3 (4345mp), nr.4 (4895mp), nr.5 (5446mp), nr.6 (5995mp), nr.7 (5630mp) și parcela pe care se vor realiza cele 62 de locuri de parcare autoturisme și 7 locuri de parcare autocamioane se vor amplasa **la limită/ în afara** zonei de protecție și de siguranță normată a **LEA 220kV Mintia – Alba Iulia/ LEA 220kV Alba Iulia – Șugag**. Propunerea de mobilare, la faza DTAC, a acestor suprafețe de teren va avea în vedere respectarea prevederilor din *Norma Tehnică ANRE (aprobată prin Ord. ANRE nr. 239 /2019, cu modificările și completările ulterioare)*, în Anexa nr.6 - punctul 2.7. în care se precizează că **dimensiunile culoarului de trecere pot fi mai mari decât cele normate**, în condițiile specificate în Normativ (de ex: art.3.15, 3.17, 3.26, etc.).

Lotul nr.8 (42000mp), a cărui destinație este **zonă de parcuri fotovoltaice**, se regăsește, **parțial, în interiorul** zonei de protecție și de siguranță normată a **LEA 220kV Mintia – Alba Iulia și LEA 220kV Alba Iulia – Șugag, respectiv a LEA 220kV Cluj Florești – Alba Iulia și LEA 220kV Alba Iulia – Gâlceag**. Amplasarea panourilor fotovoltaice, la faza DTAC, se va putea realiza numai cu respectarea prevederilor din Norma Tehnică ANRE (aprobată prin Ord. ANRE nr. 239 /2019, cu modificările și completările ulterioare), în Anexa nr.6 – la **art.3.25 – Traversări și apropieri față de panouri fotovoltaice**.

Strada propusă în interiorul zonei de protecție și de siguranță a LEA 220kV Mintia – Alba Iulia/ LEA 220kV Alba Iulia – Șugag și a LEA 220kV Cluj Florești – Alba Iulia/ LEA 220kV Alba Iulia – Gâlceag, se va putea realiza numai după obținerea, la faza DTAC, a avizului de amplasament din partea CNTEE Transelectrica SA – UTT Sibiu, depunerea și avizarea în CNTEE Transelectrica SA a unui studiu de coexistență și/ sau eliberare amplasament și respectiv realizarea eventualelor lucrările de reglementare a coexistenței/ eliberare amplasament, finanțate conform legislației aplicabile, în vigoare.

La faza DTAC, pentru obiectivele/ construcțiile/ rețelele edilitare ce urmează a se realiza/ amplasa în interiorului zonei ce face obiectul prezentului PUZ, se va solicita și se va obține avizul de amplasament/ acordul CNTEE Transelectrica SA – UTT Sibiu, conform legislației aplicabile, în vigoare.

Iluminat public

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

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

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

Stâlpii vor fi legați la priza de pământ.



Alimentarea stâlpilor de iluminat se va realiza cu un cablu LES.
Comanda iluminatului public se va realiza de la punctele de aprindere din posturile de transformare propuse.

Rețeaua se va realiza conform unui proiect tehnic de specialitate.

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

Telecomunicații

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

Rețeaua se va realiza conform unui proiect tehnic de specialitate.

Alimentare cu gaz

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

În prezent pe strada Calea Ciugudului există conductă de distribuție gaze naturale presiune redusă PE100 SDR11 Dn 250mm pozată îngropat.

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

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

La conducta proiectată se vor racorda 26 bransamente de presiune redusă PE100 SDR11, dimensionate împreună cu postul de reglare-măsurare aferent fiecărei parcele în funcție de presiunea și debitul solicitat de concesionarul parcelei, în conformitate cu acordurile de acces emise de S.C. DELGAZ GRID S.A.

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

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

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

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

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

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

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

Gospodărire comunală

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

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



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

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

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

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

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 pășuni / terenuri agricole, zone de producție/servicii sau cursuri de apă. Astfel, amprenta antropică se regăsește în întreaga zonă adiacentă, fie prin terenurile folosite pentru agricultură, fie prin terenuri ocupate de construcții. Astfel, impactul asupra cadrului natural va consta în apariția unor noi străzi, noi clădiri, zone verzi amenajate și alte dotări complementare de interes pentru parcul de activități.

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.

Schimbară 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 pe toate străzile noi din cadrul PUZ-ului, la care viitorii proprietari sunt obligați să se racordeze, conform unor proiecte tehnice de specialitate aprobate conform legii.

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

* Evacuarea apelor uzate

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

Protecția calității aerului (AER), emisii în atmosferă

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

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

Sursele de impurificare a atmosferei specifice funcționării obiectivelor sunt:

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

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

Având în vedere că principala sursă de poluare a zonei o reprezintă traficul și praful din zona amplasamentului studiat, în vederea diminuării presiunii asupra factorului de mediu AER, prin proiect au fost prevăzute o serie de măsuri:

Reglementările urbanistice vor impune ca o suprafață de minim 20% din suprafața totală a proiectului să fie ocupată cu spații verzi și plantații de talie mică, medie și mare, care vor participa direct la îmbunătățirea climatului local. De asemenea s-au propus pentru fiecare lot zone verzi de protecție cu plantații de talie mare dispuse perimetral

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 lubrifianti să se efectueze la stațiile de carburanți, astfel evitându-se poluarea solului în zonă și a apelor subterane.

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

- Depozitarea necorespunzătoare a deșeurilor menajere.

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

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

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

După implementare, proiectul va respecta cerințele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental, având în vedere că traficul, ca sursă de disconfort sonor, nu va afecta populația, deoarece terenul studiat nu se află în vecinătatea vre-unei zone de locuit, ceea ce nu impune realizarea unor planuri de acțiune specifice.

Protecția împotriva radiațiilor

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

Depozitarea controlată a deșeurilor

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

Tipurile de deșeuri rezultate ca urmare a activității desfășurate:

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



- Deșeuri reciclabile (vor fi colectate separat prin realizarea unui contract între viitorii proprietari/administrația publică și o firmă specializată de salubritate)
- Vor fi respectate prevederile Legii 211/2011, HG 856/2002, precum și ale HG 621/2005.

Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

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

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

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

- Probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor - *nu este cazul.*
- Natura cumulativă a efectelor – *nu este cazul.*
- Natura transfrontalieră a efectelor – *nu este cazul.*
- Riscul pentru sănătatea umană
 - În vederea asigurării protecției mediului și a sănătății oamenilor, în cadrul prezentei documentații se prevăd toate măsurile ce se impun a fi luate pentru lucrările de alimentare cu apă, canalizare și colectarea deșeurilor.
 - Lucrările proiectate nu influențează negativ așezările umane, ci sunt așteptate cu interes de populație.
- Marimea și spațialitatea efectelor – *nu este cazul.*
- Valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat de :
 - Caracteristicile naturale speciale sau de patrimoniu cultural
 - În conformitate cu „Planul de amenajare a teritoriului, seciunea III- zone protejate”, și anexele sale publicate în MO 152/12.04.2000, nu există zone ecologice de interes, desemnate în vecinătatea amplasamentului. În apropierea perimetrului studiat nu se află nici o arie de protecție avifaunistică sau arii speciale de conservare reglementate conform OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare.
 - Depășirea standardelor sau a valorilor-limită de calitate a mediului – *nu se depășesc valorile-limită.*
 - Folosirea terenului în mod intensiv
 - Terenul are formă neregulată, suprafața totală a terenului fiind de 206.435 mp.
 - Reglementările din prezentul proiect respectă legislația în vigoare în ceea ce privește coeficientul de ocupare a terenului, iar mai mult de 20% din propuneri constau în zone verzi, unde nu se realizează construcții.
- Efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional. – *nu e cazul.*

Organizarea sistemelor de spații verzi

Parcelele vor fi ocupate în procent de minim 20% cu spații verzi amenajate și fâșii verzi de protecție cu aliniament de arbori de talie mare dispuși perimetral.

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

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



3.8. Obiective de utilitate publică și proprietatea asupra terenurilor

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

Regimul juridic

- Identificare imobil:
 - extras de carte funciară nr. 76054, 88643, 88644, 66845, 98042 Alba Iulia;
- Imobil: teren în suprafață totală de 206496 mp, aflat în intravilan, extravilan Alba Iulia;
- Amplasament: intravilan, extravilan, municipiul Alba Iulia, soseaua de centură, județul Alba;
- Natura proprietății: privată a Municipiului Alba Iulia.
- 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 cu acces nelimitat.

Sistemul parcelar propus este dezvoltat pe o tramă relativ regulată (cât permite geometria terenului), optimă pentru folosirea cât mai eficientă a terenului.

Terenul care a generat elaborarea PUZ se află în domeniul privat al Municipiului Alba Iulia, și are o suprafață totală de **206.435 mp**. Terenul care se află în extravilan va rămâne în proprietatea Municipiului Alba Iulia și după aprobarea actualului PUZ.

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 terenurile studiate, se impune elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal care să detalieze reglementările urbanistice pentru zonă.

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

Accesibilitatea sporită și tendința de dezvoltare a zonelor adiacente ca zone de producție, servicii, industrie și alte activități economice similare, 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.

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

Dezvoltarea propusă este una optimă, deoarece astfel se utilizează eficient un teren care în prezent este 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, extinderea de față se încadrează în tendințele de dezvoltare urbană actuale și ale dezvoltărilor sustenabile și mixte din punct de vedere funcțional.

Categorii principale de intervenție, care susțin materializarea programului de dezvoltare

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

Aprecieri ale elaboratorului PUZ, asupra propunerilor avansate, eventuale restricții

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

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

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