

PROIECT NR. 12/2021

**INIȚIERE P.U.Z. ÎN VEDEREA PARCELĂRII,
REGLEMENTĂRII DETALIAȚE ȘI COMPLETĂRII
TRAMEI STRADALE (PRELUNGIRE STR. TUDOR
VIANU) PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE
INDIVIDUALE ȘI LOCUINȚE COLECTIVE**

ADRESA OBIECTIV: ALBA-IULIA, Str. CALEA MOȘILOR, F.N., jud. ALBA

BENEFICIARI: S.C. ALBAVIL INVEST S.R.L., DUDCIUC DOINA și
DUDCIUC CĂLIN NICOLAE

PROIECTANT GENERAL: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ
OPRUȚA IOAN MARIUS - ALBA IULIA, Str. N. Titulescu Nr. 1, Bl. 280, Ap. 111

FAZA P.U.Z.

ARHITECTURĂ:

arh. OPRUȚA MARIUS

OPRUTA IOAN MARIUS
MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației:

Denumire proiect: Inițiere P.U.Z. în vederea parcelării, reglementării detaliate și completării tramei stradale (prelungire str. Tudor Vianu) pentru construire locuințe individuale și locuințe colective

Beneficiari: S.C. ALBAVIL INVEST S.R.L., DUDCIUC DOINA și
DUDCIUC CĂLIN NICOLAE

Proiectant general: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ OPRUȚA
IOAN MARIUS - Alba Iulia

Data elaborării proiect: august 2021

Număr proiect: 12/2021

Adresă obiectiv: Alba – Iulia, Str. Calea Moșilor, F.N., jud. Alba

1.2. Obiectul PUZ:

Solicitari ale temei program

Obiectivul principal urmarit in elaborarea lucrarii il constituie fundamentarea strategiilor de dezvoltare urbanistica a zonei studiate.

Tema program stabileste necesitatea intocmirii reglementarilor privind regimul de construire, functiunile dominante si secundare, reseaua de strazi si echiparea tehnico – edilitara pentru zona aflata în studiu.

Prezentul proiect propune prelungirea străzii Tudor Vianu, parcelarea terenului în vederea construirii a 12 locuințe individuale în regim înșiruit, locuinte colective și împrejmuirea proprietatilor, pe un grup de parcele amplasate în Mun. Alba–Iulia, jud. Alba, în suprafață totală de 9234 mp - conform extraselor CF. Nr. 103081, 106738, 112518.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii

Terenul este amplasat în intravilanul Mun. Alba–Iulia, având categoria de folosință arabil.

1.3. Surse de documentare

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z.

- Planul Urbanistic General al Mun. Alba-Iulia;
- Planuri Urbanistice Zonale proiectate în zonă;
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ – indicativ GM – 010 – 2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176/ N 16.08.2000;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- Legea 50/1991, privind autorizarea executarii constructiilor cu modificarile si completarile ulterioare;
- Ordinul MLPAT nr. 1943/2001 privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor, cu modificarile si completarile ulterioare;
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism si alte documente sau norme cu caracter de reglementare;
- HG nr. 1076/8 iulie 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe, modificata prin HG 1000/2012;
- Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 536/1997 privind normele de igiena.

Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent P.U.Z.

- Ridicare topografică a terenului studiat;
- Date culese pe teren privind rețelele de infrastructură;

Date statistice

Suprafața zonei reglementate prin P.U.Z. este de 9234 mp si se identifica prin C.F. Nr. 103081, 106738, 112518 – Alba Iulia. Identificarea si folosinta terenurilor la data elaborarii actualului P.U.Z. sunt prezentate in plansa A1 – SITUATIA EXISTENTA, iar regimul juridic, proprietatea asupra terenurilor, in plansa A4 – PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR.

Statistica cererilor de locuințe este motivul de susținere al noii investiții.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Date privind evolutia zonei

Zona din amplasament cu folosință terenuri curți construcții și arabile în intravilan, cu un grad scăzut al indicilor de densitate a construirii pe parcele, a cunoscut în ultimii ani un ritm susținut de extindere, modernizare sau construire de noi gospodării cu clădiri de locuit individuale, având regimul de înălțime P, P+M și P+1E, cu echipare edilitară mixtă (rural + urban).

Caracteristici semnificative ale zonei, relateate cu evolutia localitatii

Terenul se afla in partea nord-vestica a Mun. Alba-Iulia, face parte din categoria terenurilor construibile, incadrate conform PUG in doua zone functionale: ZM2 – Zona mixta cu regim de construire continuu sau discontinuu cu subzona LM2a2 = locuinte colective mici in regim de construire izolat, cuplat sau insiruit cu regim de înălțime maxim P+3 si LM2 – locuinte individuale in regim de construire izolat, cuplat sau insiruit cu regim de înălțime maxim P+1+M.

Potential de dezvoltare

Zona care face obiectul acestui Plan Urbanistic Zonal, profitand de accesul la strada Calea Moților prin intermediul străzii Varese si amplasamentul in proximitatea locuintelor, constructiilor publice si comerciale, poate aduce un aport semnificativ privind locuirea.

2.2. Incadrarea in localitate

Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Ca pozitie fata de Mun. Alba-Iulia, zona studiata este localizata in partea nord-vestica a orasului, cu aliniament la strazile Tudor Vianu prelungita, Baladei, Serenadei, Varese, Traian Vuia si Calea Motilor.

- la vest – proprietati private: Purcar Nicolae si Nicula Marius Sebastian
- la est – domeniul public – str. Calea Motilor
- la nord – domeniul public – str. Varese si proprietate privata
- la sud – domeniul privat – str. Traian Vuia (propusa pri P.U.Z.)

OPRUTA IOAN MARIUS

Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general, etc.

In prezent zona are in proximitate ca dotari toate retelele edilitare (apa-canal, gaz si curent electric).

2.3. Elemente ale cadrului natural

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica, relieful, reseaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale

Terenul studiat prezinta o suprafata cvasi-plana si usor sub-orizontala, cu un grad bun de stabilitate generala si locala.

D.p.d.v. al geomorfologiei majore, Mun. Alba Iulia si, implicit, amplasamentul cercetat se incadreaza in aria depresionara a Culoarului Muresului care, cu cele doua segmente ale sale cunoscute sub numele de "Culoarul Orastiei" si respectiv, "Culoarul Alba Iulia – Turda", separa local Podisul Secaselor (subunitate geomorfologica a "Depresiunii Colinare a Transilvaniei") de extremitatea sudica si sud-estica a Muntilor Metaliferi – Trascau (masive montane apartinand "Apusenilor de Sud").

Principalul curs de apa din zona este raul Mures, impreuna cu principalii sai afluenti locali – raurile Ampoi si Sebeş.

Zona climatica "A", zona seismica "F" cu $a_g = 0,10$ g si $T_c = 0,7$ sec;

Adancimea de inghet este de $0.80 \div 0.90$ m de la nivelul terenului natural sau sistematizat.

2.4. Circulatia

Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene, dupa caz

Circulatia majora in zona este asigurata de strazile Calea Moşilor si Nazareth Illit. Accesul auto si pietonal in viitoarele proprietati se va realiza prin intermediul prelungirii strazii Tudor Vianu cu strada Baladei si strada Serenadei.

Astfel distributia si calitatea retelei de acces, conduce la concluzia ca reseaua strazilor din zona studziata se inscrie intr-un sistem fluid de trafic, care va favoriza circulatia atat din interiorul zonei cat si pe aceea de tranzit intre diferitele unitati

OPRUTA IOAN MARIUS

urbanistice ce dezvolta legaturi relationale cu restul orasului sau cu teritoriile aflate in afara acestuia.

Capacitati de transport, greutati in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati

In zona predominant este transportul rutier.

Zona este deservita de transportul in comun prin trasee ce asigura legatura cu intreg orasul.

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiată

Categoria de folosinta a terenului studiat: *arabil*.

Categoria de folosinta a terenurilor din zona: *curti constructii*.

Zona este ocupata in mare parte cu teren construit si gradini.

Relationari intre functiuni

Conf. P.U.G. Alba Iulia zona este destinata locuintelor individuale si colective in regim de construire insiruit, cuplat si izolat cu regim de înălțime maxim P+3.

Funcțiunea dominantă: UTR – LM2a1 = locuințe individuale în regim de construire izolat, cuplat și înșiruit.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Conf. P.U.G. Alba Iulia – UTR = ZM2: POT max = 35% si CUT max = 1.4

Conf. P.U.G. Alba Iulia – UTR = LM2: POT max = 40% si CUT max = 1.2

Aspecte calitative ale fondului construit

Fondul construit este relativ nou, datand in mare parte de la sfarsitul anilor '90.

Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine

In zona studiată conform P.U.G. Alba Iulia au fost prevazute destinate dezvoltarii locuintelor, comertului si serviciilor.

Asigurarea cu spatii verzi

OPRUTA IOAN MARIUS

In proximitatea sitului studiat exista spatii verzi publice de-a lungul strazii Calea Motilor. Spatiul verde din interiorul parcelelor construite invecinate este constituit din spatii verzi amenajate.

Existenta unor riscuri naturale in zona studziata sau in zonele vecine

Zona nu prezinta riscuri naturale.

2.6. Echiparea edilitara***2.6.1. Alimentarea cu apa, canalizare si gaze naturale***

In proximitatea zonei studiate exista retele de alimentare cu apa si canalizare in sistem centralizat.

In vecinatatea zonei studiate exista retele de alimentare cu gaze naturale in regim de presiune redusa.

2.6.2. Alimentarea cu energie electrica

- curent electric LES 0,4 kV;

2.7. Probeme de mediu

Zona nu prezinta poluare, fiind un teren optim pentru amplasarea locuintelor individuale si colective.

Relatia cadrul natural – cadrul construit

Nu sunt prevazute niciun fel de masuri de reabilitare a terenului, neexistand din acest punct de vedere disfunctii majore.

Evidentiarea riscurilor naturale si antropice

Nu este cazul.

Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii tehnico edilitare, ce prezinta riscuri in zona

Nu este cazul.

Evidentiarea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

Nu sunt prezente valori de patrimoniu pe terenul studiat.

Evidentiarea potentialului balnear si turistic – dupa caz

Nu este cazul.

2.8. Optiuni ale populatiei

OPRUTA IOAN MARIUS

Puncte de vedere ale populatiei

Consultarea populatiei, efectuata prin expunerea planselor pentru consultare publica, au evidenciat intentia de valorificare superioara a terenurilor studiate prin atragerea investitiilor ce dezvoltă locuintele individuale.

Puncte de vedere ale administratiei publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistica a zonei

Zona este caracterizata prin existenta urmatoarelor functiuni: locuinte individuale, locuinte colective, servicii si comert.

Propunerile pe care le înaintează beneficiarii sunt în concordanță cu funcțiunile existente în zonă și cu prescripțiile urbanistice ale UTR ZM2 – LM2a2 si UTR LM2, astfel încât investițiile propuse se pot realiza pe amplasament.

Punct de vedere al elaboratorului documentatiei privind solicitarile beneficiarului si felul cum urmeaza a fi solutionate acestea in cadrul PUZ

In urma analizei situatiei existente si a prevederilor PUG existent, precum si a tendintelor naturale de dezvoltare manifestate, se estimeaza ca posibila dezvoltare in perimetrul studiat a unei zone destinata locuintelor.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

S-a executat o ridicare topografica la scara 1/500 pentru zona aferenta PUZ-lui.

S-au executat studii geotehnice ale zonei evidentiindu-se urmatoarele conditii geotehnice si hidrogeotehnice.

Stratificatia terenului prezinta urmatoarea succesiune verticala a straturilor:

- in suprafata apare un strat de sol vegetal argilos, negru-cafeniu la cenusiu, tare, cu raspandire cvasi-generală si grosimi de cca 0,80–0,90 m;
- la adancime, pana la cca. 6.00 m, apar aluviuni cu granulometrie fina constituite local din: argile prafoase, argile nisipoase, prafuri argiloase, prafuri nisipoase, prafuri argiloase-nisipoase si nisipuri argiloase cu carbonati, cafenii-galbui la brun–roscate, plastic vartoase.

OPRUTA IOAN MARIUS

Strat de fundare: argile prafoase si/sau argile nisipoase, cu carbonati, cafenii–galbui la brun–roscate, plastic vartoase.

Presiunea conventionala ce se va lua in calcul $P_{conv} = 330$ kPa conf. STAS 3300/2-85 pentru latime de fundatie $B = 1,00$ m si adancime $D_f = 2,00$ m.

Conform prevederilor Normativului P100-1/2013 privind zonarea teritoriului, perimetrul cercetat se inscrie din punct de vedere al valorilor de varf ale acceleratiei terenului cu valori $a_g = 0,10g$ si $T_c = 0,7$ sec.

Conform STAS 6054/77 adancimea de inghet in zona studiata este de 0,80 – 0,90 m de la nivelul terenului natural sau sistematizat.

Cel mai important curs de apa din zona este raul Mures care, impreuna cu raurile Ampoi si Sebes si cu o serie de alte vai minore, dreneaza intreaga retea hidrografica, cu caracter permanent si/sau semipermanent–torential. Apele subterane se organizeaza ca acumulari freatice cu nivel liber, de mai larga extindere, cantonate fiind in masa depozitelor grosiere specifice teraselor, pot fi interceptate la adancimi variabile, de la sub 3,00–4,00 m la peste 10,00–15,00 m cu posibilitati de ridicare a nivelului lor hidrostatic cu cca 0,50–1,50 m, in perioadele cu pluviozitate accentuata.

3.2. Prevederi ale PUG

Zona studiata este situata in intravilanul Mun. Alba–Iulia, face parte din categoria terenurilor construibile, incadrate conform PUG in UTR = ZM2 – zona mixta cu regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+3E si UTR = LM2 – zona destinata locuintelor individuale cu regim de construire izolat, cuplat sau insiruit cu inaltimi maxime de P+1+M. Prin proiect se propune reglementarea zonei in vederea prelungirii străzii Tudor Vianu, parcelarea terenului in 17 loturi în vederea construirii a 12 locuințe individuale în regim înșiruit, locuinte colective și împrejmuirea proprietatilor.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Cadrul natural nu prezinta valente deosebite fiind un teren aproape plat.

3.4. Modernizarea circulatiei

Organizarea circulatiei rutiere si a transportului in comun

OPRUTA IOAN MARIUS

Accesul auto și accesul pietonal în viitoarele proprietăți se va realiza prin intermediul prelungirii străzii Tudor Vianu, stradă cu două sensuri de circulație cu un profil transversal de 7.00 m ce va comunica cu strada Baladei și strada Serenadei (străzi propuse prin P.U.Z.), ambele având un profil transversal de 10.00 m.

Circulația auto în interiorul fiecărei parcele este organizată prin realizarea unei platforme carosabile pentru parcare a autoturismului.

Zona este deservită de transportul în comun prin trasee ce asigură legătura cu întreg orașul.

Organizarea circulației feroviare

Nu este cazul.

Organizarea circulației navale

Nu este cazul.

Organizarea circulației aeriene

Nu este cazul.

Organizarea circulației pietonale

Circulația pietonală se desfășoară pe trotuare amenajate la marginea părții carosabile de o parte și de altă a străzilor Tudor Vianu, Serenadei și Baladei și în incinta proprie.

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

În vecinătatea amplasamentului, în prezent se există o zonă funcțională de locuințe individuale și spații comerciale cu regimul de înălțime P, P+M.

Pentru zona din care face parte amplasamentul studiat, prin PUG s-a stabilit caracterul de zonă mixtă (ZM2) în regim de construire continuu sau discontinuu cu regim de înălțime maxim P+3 și zona de locuințe individuale (LM2) în regim de construire izolat, cuplat sau înșiruit cu regim de înălțime maxim P+1+M.

În reglementările făcute prin acest Plan Urbanistic Zonal se propune:

- parcelarea terenului în 17 loturi;
- construirea a 12 locuințe individuale în regim înșiruit și împrejmuit;
- stabilirea UTR – LM2a1 – zona destinată locuințelor individuale cu regim de construire izolat, cuplat sau înșiruit cu înălțimi maxime de P+1+M;

OPRUTA IOAN MARIUS

- stabilirea UTR – LM2a2 in ZM2 – zona destinata locuintelor colective mici cu regim de construire izolat, cuplat sau insiruit cu inaltime maxime de P+3;
- reglementarea posibilităților de acces la parcelele propuse prin căile de comunicație prevăzute.

Locuințele individuale in regim insiruit au regimul maxim de înălțime P+1+M, latimea minima a loturilor fiind de 8.00 m, iar suprafața minima a unei parcele va fi de 200 mp.

Utilizari admise:

- locuinte individuale cu maxim P+1+M in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat;
- echipamente publice aferente locuintelor;
- amenajarea in cladiri a unor spatii pentru comert si servicii necesare pentru satisfacerea cerintelor zilnice;
- anexe gospodaresti, bucatarie de vara, garaje, sere, piscine, chioscuri de gradina, pergole.
- institutii, servicii si echipamente publice;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- lacasuri de cult;
- servicii sociale, colective si personale;
- comert cu amanuntul;
- hoteluri, pensiuni, agentii de turism;
- restaurante, cofetarii, cafenele etc;
- loisir si sport in spatii acoperite;
- locuinte colective si parcaje;
- locuinte cu partiu obisnuit si locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale;
- grupari de functiuni admise acatuind centre de cartier;
- amenajari pietonale – piatete, scuaruri.

OPRUTA IOAN MARIUS

Utilizari interzise:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- activitati comerciale si servicii poluante sau cu risc de incendiu, constructii provizorii de orice natura;
- statii de benzina;
- statii de intretinere auto-moto;
- curatatorii chimice cu exceptia punctelor de primire-predare;
- depozitare en gros;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

In zona studiata vor exista trei categorii de terenuri:

- domeniul privat, reprezentat de loturile pe care sunt amplasate constructiile;
- domeniul public, reprezentat de drumurile existente;
- domeniul privat care va trece in domeniul public, reprezentat de loturile pe care sunt amplasate drumurile propuse prin P.U.Z.

Regimul de aliniere a constructiilor:

Retrageri minime fata de aliniament: la strada Tudor Vianu, cladirile sunt amplasate cu o retragere de minim 3.00 m, respectiv 5.00 m, la strada Baladei cladirile sunt amplasate cu o retragere de minim 5.00 m, iar la strada Serenadei cladirile sunt amplasate cu o retragere de minim 5.00 m.

OPRUTA IOAN MARIUS

Retrageri fata de proprietatile vecine:

Cladirile se vor retrage fata de proprietatile vecine cu o distanta de minim 3.00 m. Se vor respecta distantele minime obligatorii conform prevederilor Codului Civil si cele necesare interventiilor in caz de incendiu.

Ca urmare a celor descrise mai sus s-a realizat urmatorul bilant teritorial si urmatorii indici urbanistici:

Suprafata teren aferenta PUZ = 9234 mp

Lot 1 = 317 mp

Lot 2 = 206 mp

Lot 3 = 292 mp

Lot 4 = 391 mp

Lot 5 = 240 mp

Lot 6 = 234 mp

Lot 7 = 228 mp

Lot 8 = 300 mp

Lot 9 = 289 mp

Lot 10 = 206 mp

Lot 11 = 200 mp

Lot 12 = 313 mp

Lot 13 = 3768 mp

Lot 14 = 415 mp

Lot 15 = 1615 mp

Lot 16 = 184 mp

Lot 17 = 36 mp

Regimul de inaltime maxim propus ZM2: **P+3E;**

Regimul de inaltime maxim propus LM2: **P+1+M;**

P.O.T. maxim admis ZM2 = 35,00%

C.U.T. maxim admis ZM2 = 1,40

P.O.T. maxim admis LM2 = 40,00%

C.U.T. maxim admis LM2 = 1,20

OPRUTA IOAN MARIUS

BILANT TERITORIAL	MP	% DIN TEREN
SUPRAFATA TOTALA STUDIATA	9234	100
ZONA LOCUIRE INDIVIDUALA	3631	39
ZONA FUNCTIUNI MIXTE	3768	41
CIRCULATII CAROSABILE	1433	16
CIRCULATII PIETONALE	402	4

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

3.6.1 Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa se va realiza prin racord la rețeaua stradala existenta si propusa spre extindere.

3.6.2 Canalizarea apelor uzate menajere

Evacuarea apelor menajere se va realiza prin racordul la rețeaua de canalizare stradala existenta si propusa spre extindere din str. Calea Moșilor.

3.6.3 Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrică se realizeaza prin racord la rețeaua de joasă tensiune existenta si propusa spre extindere.

3.6.4 Telecomunicatii

Obiectivul se va racorda la rețelele de telecomunicatii pe baza comenzii lansate de beneficiar la un operator de specialitate care ii va asigura cerintele conform temei.

3.6.5 Incalzirea

Incalzirea spatiilor nou create se va face prin intermediul centralelor termice proprii care functioneaza pe combustibil gazos.

3.6.6 Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se realizeaza prin racord la rețeaua de joasă presiune existenta in zona.

3.6.7. Salubritate

Evacuarea deșeurilor solide menajere se va face prin depozitare într-un loc special amenajat pe terenul propriu urmând a fi preluate de societatea de salubritate a localității cu care proprietarii vor încheia un contract.

3.7. Protectia mediului

Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare

OPRUTA IOAN MARIUS

Inlocuirea actualei folosinte a terenurilor cu functiunea de locuire conduce inevitabil la o crestere a factorilor de risc intr-o posibila poluare.

Totusi, tinand seama de tehnologiile tot mai performante privind alimentarea cu energie termica, centralele termice automatizate, surse de energie termica neconventionala (solara, eoliana), autoturisme electrice, cat si de dorinta oamenilor de a-si proteja propria zona in care vor locui, este de presupus o reducere a surselor posibile de poluare.

Deseurile menajere vor fi depozitate într-un loc special amenajat pe terenul propriu, fiind preluate pe baza de contract de firme specializate, urmand a fi transportate la firme de reciclare a diferitelor materiale re folosibile.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

Nu este cazul.

Epurarea si preepurarea apelor uzate

Nu este cazul.

Depozitarea controlata a deseurilor

Prin Regulamentul de urbanism, locuitorii zonei vor fi obligati sa colecteze in pubele si sa faca contractul cu o firma de salubritate pentru deseurile menajere, plastic, metal, sticla etc.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi etc.

In acceptiunea prezentului PUZ si Regulament se considera spatiu verde tot ce nu este construit, betonat sau dalat, indiferent daca este vorba despre spatii inierbate, peluza sau spatii gradina (zona in care ploaia se scurge in pamant).

Organizarea sistemelor de spatii verzi

Se vor organiza spatii verzi in jurul constructiilor. Se propune ca spatiile libere de constructii sa fie plantate astfel incat, prin amenajarile propuse, zona sa se dezvolte sub forma unei compozitii incheiate urbanistic cu functiune si aspect urban.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul.

OPRUTA IOAN MARIUS

Refacerea peisagistica si reabilitare urbana

Nu este cazul.

Valorificarea potentialului turistic si balnear dupa caz

Nu este cazul.

Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si a retelelor edilitare majore

Nu este cazul.

3.8. Obiective de utilitate publica***3.8.1. Listarea obiectivelor de utilitate publica***

Asigurarea suprafetelor de teren pentru asigurarea prospectelor finale ale drumurilor din perimetrul studiat – nu este cazul.

Obligativitatea ca drumurile de acces, piste de ciclisti, trotuarele si spatiile verzi din cadrul profilelor transversale ale drumurilor mai sus mentionate sa devina domeniu public – nu e cazul.

3.8.2. Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil din zona, conform Legii 213/1998

Proprietate privata a persoanelor fizice si juridice.

3.8.3. Determinarea circulatiei terenurilor intre detinatori, in vederea realizarii obiectivelor propuse

Terenul va ramane in proprietate privata. Nu vor exista schimburi sau concesiuni de teren.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat in concordanta cu Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului si prevederile legale in vigoare.

La baza stabilirii principiilor de interventie, reglementari si restrictii impuse au stat urmatoarele obiective principale:

- incadrarea in Planul Urbanistic General al Municipiului Alba Iulia;

OPRUTA IOAN MARIUS

- corelarea cu planurile urbanistice aprobate pana in prezent pentru zona studiata si zonele adiacente;
- asigurarea amplasamentelor si amenajarilor necesare pentru obiectivele prevazute prin tema.

Prezentul P.U.Z. are un caracter de reglementare ce explicita prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare si conformare a constructiilor pe zona studiata.

Planul Urbanistic Zonal va fi cuprins in cadrul P.U.G. Alba-Iulia la actualizarea acestuia, dupa aprobarea in Consiliul Local.

5. ANEXE

- Certificat de Urbanism nr. 1892 din 03.11.2021
- Extras CF (copie)
- Documentatia topografica cu viza cadastrala
- Avize solicitate prin certificatul de urbanism faza PUZ

Intocmit,
arh. Opruța Marius