

**MEMORIU TEHNIC PENTRU  
PLAN URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D.)  
pentru  
AMENAJARE PARC NORD – MUNICIUL ALBA IULIA –  
CARTIER MICEȘTI - ORIZONT**



Proiect: PLAN URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D.) pentru  
AMENAJARE PARC NORD – MUNICIUL ALBA IULIA –  
CARTIER MICEȘTI - ORIZONT

Amplasament: strada Stadionului, Alba Iulia

Beneficiar: MUNICIPIUL ALBA IULIA  
Alba Iulia, str. Calea Moșilor, nr. 5A, județul Alba

Proiectant general: NORMA ARHITECTURA ȘI URBANISM S.R.L.  
CUI 3934431, J12/2184/23.05.2018  
str. Pădurii nr. 6, ap. 16, Cluj-Napoca  
tel. 0725 214 038 / 0743 692 650

Număr proiect: 4/2024

Faza: P.U.D.

Data: iul. 2024

## FIȘA PROIECTULUI

Proiect: PLAN URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D.) pentru  
AMENAJARE PARC NORD – MUNICIUL ALBA IULIA –  
CARTIER MICEȘTI - ORIZONT

Amplasament: strada Stadionului, Alba Iulia

Beneficiar: MUNICIPIUL ALBA IULIA  
Alba Iulia, str. Calea Moșilor, nr. 5A, județul Alba

Proiectant general: NORMA ARHITECTURA ȘI URBANISM S.R.L.  
CUI 3934431, J12/2184/23.05.2018  
str. Pădurii nr. 6, ap. 16, Cluj-Napoca  
tel. 0725 214 038 / 0743 692 650

Număr proiect: 4/2024

Faza: P.U.D.

Data: iul. 2024

## LISTA DE SEMNĂTURI

Proiect: PLAN URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D.) pentru  
AMENAJARE PARC NORD – MUNICIUL ALBA IULIA –  
CARTIER MICEȘTI - ORIZONT

Amplasament: strada Stadionului, Alba Iulia

Beneficiar: MUNICIPIUL ALBA IULIA  
Alba Iulia, str. Calea Moșilor, nr. 5A, județul Alba

Proiectant general: NORMA ARHITECTURA ȘI URBANISM S.R.L.  
CUI 3934431, J12/2184/23.05.2018  
str. Pădurii nr. 6, ap. 16, Cluj-Napoca  
tel. 0725 214 038 / 0743 692 650

Număr proiect: 4/2024

Faza: P.U.D.

Data: iul. 2024

Proiectant general și de arhitectură:  
NORMA ARHITECTURA ȘI URBANISM S.R.L.  
CUI 3934431, J12/2184/23.05.2018  
str. Pădurii nr. 6, ap. 16, Cluj-Napoca  
tel. 0725 214 038 / 0743 692 650

Proiectat/Desenat: arh. FLEȘERIU Alexandru Nicolae  
nr. TNA 7224

arh. PÉTER Eszter  
nr. TNA 7229

stud. arh. BELEA Iulia

Șef proiect de urbanism: arh. BOIERU Radu Ioan  
nr. TNA

## **BORDEROU PIESE SCRISE SI DESEDATE**

### **A. PIESE SCRISE**

- Foaie de capăt
- Fișa proiectului
- Lista de semnături
- Borderou piese scrise și desenate

## **MEMORIU GENERAL P.U.D.**

### **1. INTRODUCERE**

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării

### **2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ**

- 2.1. Concluzii din documentații elaborate
- 2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD

### **3. SITUAȚIA EXISTENTĂ**

- 3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație
- 3.2. Suprafața ocupată, limite, vecinătăți
- 3.3. Suprafețe de teren construite, suprafețe de teren libere
- 3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic
- 3.5. Destinația clădirilor
- 3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate.
- 3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare, accidente de teren, adâncimea apei subterane, parametri seismici caracteristici zonei.
- 3.8. Adâncimea apei subterane
- 3.9. Parametri seismici caracteristici zonei
- 3.10. Analiza fondului construit existent
- 3.11. Echiparea existentă

### **4. REGLEMENTĂRI**

- 4.1. Obiective noi solicitate prin temă
- 4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor
- 4.3. Capacitate, suprafața desfășurată
- 4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi.
- 4.5. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute
- 4.6. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente
- 4.7. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale
- 4.8. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural
- 4.9. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta
- 4.10. Soluții pentru reabilitare ecologică și dimensionarea poluării
- 4.11. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului
- 4.12. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi
- 4.13. Profile transversale specifice
- 4.14. Lucrări necesare de sistematizare verticală
- 4.15. Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenurilor)
- 4.16. Coeficientul de utilizare a terenurilor
- 4.17. Asigurarea utilităților
- 4.18. Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat (existent și propus)

### **5. CONCLUZII**

## **ANEXE**

**B. PIESE DESENATE**

1.	Plan de încadrare în zonă	sc. 1:5.000	A 01
2.	Situația existentă	sc. 1:500	A 02
3.	Reglementări urbanistice	sc. 1:500	A 03
4.	Reglementări edilitare	sc. 1:500	A 04
5.	Obiective de utilitate publică	sc. 1:500	A 05
6.	Posibilități de mobilare urbanistică	sc. 1:500	A 06

## DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PLAN URBANISTIC DE DETALIU

### A. PIESE SCRISE

#### MEMORIU GENERAL

#### 1. INTRODUCERE

Planul Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) este documentația tehnică prin care se reglementează condițiile de amplasare, conformare arhitectural-volumetrică, acces și echipare edilitară pe o parcelă, pentru unul sau mai multe obiective de investiție. Documentația se realizează pentru aprofundarea prevederilor din Planul Urbanistic General, în relație cu vecinătățile și funcțiunea predominantă și corelată cu condiționările din Certificatul de Urbanism.

Obiectul Planului Urbanistic de Detaliu îl constituie "AMENAJARE PARC NORD – MUNICIUL ALBA IULIA – CARTIER MICEȘTI - ORIZONT", și constituie stabilirea condițiilor urbanistice de amenajare a parcelei studiate.

Documentația se elaborează conform Legii nr. 350/2001 privind „Amenajarea teritoriului și urbanismului”, corelată cu HGR 525/1996, cu cadrul conținut elaborat de MLPAT- Indicativ G M 009-2000 „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic de Detaliu”, cât și cu alte reglementări în materie de urbanism și amenajare a teritoriului.

După aprobare, prezenta documentație pentru Planul Urbanistic de Detaliu are valoare juridică și se constituie în act de autoritate a administrației locale.

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea obiectivului de investiție:	AMENAJARE PARC NORD – MUNICIUL ALBA IULIA – CARTIER MICEȘTI – ORIZONT
Ordonator principal de credite:	Municipiul Alba Iulia
Beneficiar:	Municipiul Alba Iulia Alba Iulia, str. Calea Moșilor, nr. 5A, județul Alba
Amplasament:	în intravilanul Municipiului Alba Iulia, șanț exterior est, Cetatea Alba Carolina
Proiectant general:	NORMA ARHITECTURA ȘI URBANISM S.R.L. CUI 3934431, J12/2184/23.05.2018 str. Pădurii nr. 6, ap. 16, Cluj-Napoca tel. 0725 214 038 / 0743 692 650
Proiect nr.:	4 / 2024
Faza:	P.U.D.- Plan Urbanistic de Detaliu

#### 1.2. Obiectul lucrării

Prin tema de proiectare realizată de beneficiarul investiției se dorește amenajarea unui parc public care va dezvolta infrastructura verde și albastră urbană la nivelul municipiului.

Pe spațiul verde se permite amplasarea dotărilor și echipamentelor necesare funcțiunii de parc public cu condiția ca acestea să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde.

## **2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ**

### **2.1. Concluzii din documentații elaborate**

#### ***Situarea obiectivului în cadrul localității, cu prezentarea caracteristicilor zonei/subzonei în care este inclus***

Terenul studiat se află în partea nordică a municipiului lângă cartierele Micești și Orizont. Cartierele Orizont și Micești sunt cartiere cu locuințe individuale și câteva locuințe colective dezvoltate pe un teren relativ plat fără dotări publice de orice fel.

Conform PUZ Extindere perimetru intravilan Calea Moșilor HCL 108-2008 terenul studiat se încadrează în UTR:

P – parcuri, complexe sportive, recreere, turism, oglinzi apă

p-parcuri – recreere

p.t.-parcuri-turism

p.a.-oglinzi ape

p.as-amenajări sportive

#### ***Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona/subzone/ansamblul care include obiectivul studiat***

Funcțiunea de parc public propusă pentru obiectivul de investiție este în concordanță cu reglementările prevăzute în documentațiile de urbanism aprobate anterior.

#### ***Prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate/aprobate anterior***

### **2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD**

Concomitent cu elaborarea documentației P.U.D. prezente pentru obiectivul de față nu se elaborează alte documentații de urbanism în zonă. Documentația prezentă este corelată cu cele avizate anterior.

## **3. SITUAȚIA EXISTENTĂ**

Terenul pe care se propune amenajarea parcului reprezintă zona cea mai joasă a împrejurimilor care a favorizat menținerea unei zone umede cu o vegetație specifică în zona nordică cu o pădure de arini și mai multe suprafețe acoperite cu trestie. Prin terenul studiat trece și un pârâu temporar, iar în partea sudică terenul este delimitat de canalul anif și suprafața de protecție a acestuia. Zona nordică a terenului la intersecția străzilor stadionului și strada Azur reprezintă o suprafață unde s-au depozitat deșeuri rezultate din construcții și deșeuri. Spre latura estică a terenului studiat în prezent există o vegetație cu arbori maturi. Zona sudică a terenului cuprinde o suprafață neplântată acoperite unele suprafețe cu trestie și fâșii umede.

### **3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație**

Terenul studiat este delimitat pe mai multe laturi de drumuri, dar acestea în prezent nu sunt amenajate / reglementate. În același timp se poate observa posibilități de realizare a mai multor accese pe terenul studiat de pe: strada Gârda, strada Stadionului, strada Azur. În viitor va fi posibilă accesarea terenului prin culoarul velo-pietonal care se va propune dealungul canalului ANIF.

### **3.2. Suprafața ocupată, limite, vecinătăți**

Forma terenului studiat este una neregulată, cu o suprafață totală de 83255 mp.

Relația cu zonele învecinate:

- nord dinspre vest înspre teren, terenul este limitat de câteva terenuri în proprietate privată, de strada Stadionului, de terenuri în proprietate privată pentru care s-a elaborat PUZ pentru alipire parcele și lotizare în vederea de construirea unor locuințe unifamiliale
- nord-est strada Azur și unele terenuri în proprietate privată pe care se află clădiri agro-industriale
- sud terenuri în proprietate privată cu suprafețe verzi și canalul ANIF
- sud-vest terenuri în proprietate privată cu locuințe individuale și strada Rânca
- est strada Gârda

### 3.3. Suprafețe de teren construite, suprafețe de teren libere

Momentan suprafața terenului este liber de construcții, suprafețele cuprind spații verzi, spații umede cu vegetație de stuf, suprafețe acoperite de arbori maturi și o suprafață acoperită de moloz rezultat din construcții și deșeuri.

### 3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Cartierul Orizont s-a dezvoltat pe baza unor lotizări de teren, necontrolat suficient din punct de vedere urbanistic. Nu s-a realizat rețeaua de infrastructura drumurilor de acces, dotări publice sau spații verzi. Drumurile care traversează aceste zone nu sunt reglementate conform standardelor în vigoare, nu dispun de spații pietonale sau suprafețe verzi, locuri de parcare, uneori acestea sunt doar pietruite. Mobilarea urbanistică a parcelelor are un caracter dezorganizat. Parcele sunt relativ mici, de obicei împrejmuite.

### 3.5. Destinația clădirilor

Construcțiile sunt în majoritate locuințe individuale îngrădite și locuințe colective.

### 3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate.

Conform certificat de urbanism nr. 123 din 1.02.2024 până la solicitarea autorizației de construire se va definitiva procedura de expropriere pentru cauză de utilitate publică, va fi aprobat PUD și vor fi aprobați indicatorii tehnico-economici faza SF.

În prezent terenul studiat este compus din următoarele proprietăți:

CF	77666	2600	mp	proprietate privată
CF	88552	3819	mp	proprietate privată
CF	94773	3600	mp	proprietate privată
CF	105444	6900	mp	proprietate privată
CF	106092	1400	mp	proprietate privată
CF	109738	5800	mp	proprietate privată
CF	109789	2100	mp	proprietate privată
CF	110274	5600	mp	proprietate privată
CF	113605	26364	mp	proprietate privată
CF	113606	2010	mp	proprietate privată
TP	1752/535	1400	mp	proprietate privată
TP	1752/539	1200	mp	proprietate privată
TP	9238/1959	700	mp	proprietate privată
TP	9283/2179	4300	mp	proprietate privată
TP	11380/2830	1000	mp	proprietate privată
TP	14173/4750	1864	mp	proprietate privată
TP	14255/5228	7234	mp	proprietate privată



### **3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare, accidente de teren, adâncimea apei subterane, parametri seismici caracteristici zonei.**

Până la prezentul moment nu s-a efectuat studiul geotehnic.

### **3.8. Adâncimea apei subterane**

Fiind zonă relativ umedă apa subterană se poate intercepta sub toată suprafața terenului.

### **3.9. Parametri seismici caracteristici zonei**

Conform normativului P100/1 - 2013, privind zonarea teritoriului, perimetrul cercetat se înscrie d.p.d.v. al valorilor de vârf ale accelerației terenului cu valori  $a_g = 0.10 \text{ g}$  și  $T_c = 0.7 \text{ sec}$ .

### **3.10. Analiza fondului construit existent**

#### ***Situația existentă:***

Cartierul Orizont are un fond construit compus majoritar din locuințe unifamiliale cu regimuri de înălțime de P, P+M, P+E și locuințe colective cu regim de înălțime până la P+2E. Construcțiile în majoritate sunt de calitate slabă sau sub medie, lipsește cu desăvârșire raportarea către domeniul public, strada publică. În zonă se găsesc mai multe construcții care nu sunt finalizate sau sunt abandonate. Câteva dotări publice reprezintă stadionul și biserica care s-au construit la nord de terenul studiat, având acces dinspre strada Stadionului.

#### ***Neajunsuri la situația existentă:***

Cartierul Orizont duce lipsa dotărilor publice și spațiilor verzi publice. În general Municipiul Alba Iulia nu dispune de suficiente spații verzi pe cap de locuitor.

### **3.11. Echiparea existentă**

Conform Certificat de Urbanism nr. 123 din 01.02.2024 imobilele au acces la toate tipurile de utilități publice la strada Gârda: apă-canalizare, alimentare cu gaze naturale, alimentare cu energie electrică, telecomunicații.

## **4. REGLEMENTĂRI**

### **4.1. Obiective noi solicitate prin temă**

Obiectivul principal al prezentului P.U.D. constă în reglementarea urbanistică a terenului care va rezulta în urma exproprierilor pentru cauză de utilitate publică, modul de ocupare a terenului și designul spațiului verde public vizat. Pe amplasament se dorește amenajare unui parc public ce va include plantații, suprafețe de apă, zone umede conservate și puse în valoare, alei, suprafețe deschise pentru evenimente în aer liber, zone de socializare, și teren de sport, spațiu dotat cu echipamente de fitness în aer liber, zona de joacă și activități pentru copii. Accesul auto va fi permis doar pentru întreținere sau în caz de nevoie. Amenajarea va avea ca scop principal protejarea și punerea în valoare a biotopului umed din partea nordică a terenului prin soluții bazate pe natură, naturalizarea și fitoremedierea suprafeței rezultate în urma depozitărilor de moloz și deșeuri din construcții, îmbunătățirea calității mediului și a calității vieții locuitorilor al cartierelor din vecinătăți. Având în vedere deficitul de spații verzi, necesitatea amenajării unor spații verzi bine întreținute joacă un rol semnificativ în promovarea sănătății populației urbane.

Amenajările peisagistice vor avea rolul de a crea diferite atmosfere și ambianțe care să deservească viitorii utilizatori ai parcului Nord. Se propune o viziune și un caracter cu o estetică naturalistă și baze sustenabile. Principiile directoare pe care se fundamentează propunerea sunt: accentuarea unui aspect naturalistic în dialog și echilibru atât cu patrimoniul antropoc existent (cartierul Micești-Orizont), cât și cu cel natural viitor (coridoare

ecologice, parcuri, dezvoltări urbane și infrastructuri), creșterea calității și diversității ecologice și peisagistice cu specii noi adecvate, accesibilizarea sitului și crearea de conexiuni la diverse scări urbane, crearea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor, introducerea unor zone diferențiate funcțional (de relaxare, active, de joacă, etc.).

Răspunzând nevoilor umane de recreere și petrecerea timpului liber prin amenajare de spații verzi se contribuie la creșterea calității locuirii. Acestea oferă locuitorilor spații liniștite pentru relaxare și reducerea stresului, pentru evadarea din mediul construit și oportunități prin care se încurajează un stil de viață activ prin plimbări, alergare, exerciții fizice, având capacitatea de refacere a "stării de bine" a persoanelor care le frecventează.

Conform cerințelor din tema de proiectare impusă de către beneficiar, spațiul mineral propus (alei, piațete, grupuri sanitare etc- conform bilanțului teritorial), nu va depăși 10% din suprafața totală a spațiului verde reprezentată de zona de implementare a P.U.D.-ului.

#### **4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor**

Pe suprafața parcului se propune amplasarea unui pavilion multifuncțional, o structură acoperită, în partea nordică a parcelei, în zona de intersecție a oglinzilor de apă. Pe teren se vor mai amplasa toalete publice prefabricate, automatizate.

Se vor respecta prevederile Codului Civil, reglementările sanitare privind sănătatea populației, reglementările privind protecția mediului, reglementările privind siguranța populației.

#### **4.3. Capacitate, suprafața desfășurată**

Suprafața zonei de implementare P.U.D. este de 83225 mp. Suprafața construcției propuse va fi în jur de 100 mp.

Conform cerințelor din tema de proiectare impusă de către beneficiar, spațiul mineral propus (alei, piațete, grupuri sanitare etc- conform bilanțului teritorial), nu va depăși 10% din suprafața totală a spațiului verde reprezentată de zona de implementare a documentației prezente.

#### **4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi.**

Realizarea obiectivului propus se bazează pe conservarea și protejarea biotopului umed deosebit și dezvoltarea acestuia prin metode bazate pe natură. Suprafețele cu arbori maturi se vor menține și se vor realiza noi plantări pe suprafețele deschise. Amenajarea peisagistică va ține cont de condițiile de climă locală, propunându-se specii rezistente și potrivite cadrului natural local. Aleilor care se propun în zonele valoroase umede se vor realiza suspendat pe piloți.

Unul din obiectivele prezentului Plan este valorificarea prezenței biotopului umed și a habitatului semi-natural de zăvoaie, care prezintă un bogat fond vegetal care necesită a fi prezervat și augmentat.

Planul vizează următoarele obiective:

- Protejarea habitatelor existente și a vegetației
- Extinderea habitatelor existente prin plantații de parc și fâșii de protecție cu rol de culoar ecologic
- Îmbunătățirea accesibilității valorificării parcului ca spațiu de recreere și agrement
- Dezvoltarea infrastructurii dedicate mobilității lente (pietoni și bicicliști)

Obiectivele principale de utilitate publică ale proiectului sunt:

1. Conservarea bitopului umed și dezvoltarea acestuia prin soluții bazate pe natură
2. Realizarea unor oglinzi de apă
3. Plantări noi cu vegetație arboricolă, arbustivă, erbacee și floricolă
4. Suprafață naturală deschisă pentru realizarea de diferite evenimente în aer liber
5. Alei pietonale suspendate în zonele valoroase din punct de vedere ecologic
6. Alei pietonale minerale
7. Realizarea unor suprafețelor de primire și de acces în parc
8. Reglementarea străzilor adiacente suprafeței studiate: strada Gârda, strada Stadionului, strada Azur
9. Loc de joacă pentru copii
10. Spațiu dotat cu echipamente de fitness în aer liber
11. Suprafață pentru parcări cu 24 de locuri pentru autoturisme
12. Grupuri sanitare prefabricate, automatizate

#### **4.5. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute**

Terenul studiat în prezent este liber de construcții. Pavilionul propus va avea un aspect care se va integra armonios în peisajul adiacent valoros format din arbori maturi și suprafețe umede acoperite de stuf. Acesta se va realiza din materiale calitative (lemn, metal) cu detalii îngrijite care rezistă în timp.

#### **4.6. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente**

Nu este cazul.

#### **4.7. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale**

Terenul are acces direct de pe străzile Albac, Azur, Stadionului și Gârda, cu **accesuri principale pietonale din străzile Albac și Azur, și acces auto din strada Azur.**

Parcarea automobilelor se va realiza pe terenul beneficiarului, cu un total de 24 de parcări propuse dintre care două pentru persoane cu dizabilități.

Accesul se face din partea nordică a amplasamentului, el va avea o lățime de aproximativ 20m la strada Azur, conform planului de situație. Nu se propun alte accesuri auto pe amplasament.

Prin prezentul proiect s-a făcut o propunere pentru reglementarea străzilor și drumurilor publice adiacente terenului studiat. Pe terenul studiat se propun alei pietonale minerale cu lățime între 2 și 4 m care străbat terenul studiat pe direcția nord-sud.

Pe suprafața umedă se propun alei suspendate din grătare zincate pentru a afecta cât mai puțin zona respectivă. Accesul auto pe teren va fi permis doar pentru întreținere și la nevoie. Se propune amenajarea a 24 de locuri de parcare în partea nordică a terenului.

#### **4.8. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural**

Proiectul pentru amenajarea parcului prevede în primul rând conservarea tuturor habitatelor naturale valoroase de pe teren: habitate semi-naturale de zăvoaie - cu vegetația specifică de arini și alți arbori maturi, suprafețe de stuf,

ape curgătoare temporare. Intervențiile propuse sunt minim invazive, care în același timp permit accesul cetățenilor către diferitele zone propuse ale parcului.

Proiectul prevede un design peisagistic variat, prin utilizarea unor tipologii variate de vegetație – de la păduri la pajiști și zone umede, la zone extinse de pajiști biodiversitate și zone de recreere pentru a crea un parc estetic și funcțional, care să răspundă nevoilor diverselor grupuri de utilizatori; amenajarea unor spații dinamice, cu caracteristici texturale, cromatice, volumetrice și parfumate, inspirând o conexiune emoțională cu natura.

Propunerea oferă oportunități pentru activități recreative, educaționale și culturale, cum ar fi traseele de mers pe jos și bicicletă, zone de picnic, locuri de joacă și grădini educaționale.

În vederea valorificării cadrului natural existent și menținerea unei imagini coerente la nivel de ansamblu, se vor planta doar exemplare din speciile propuse în proiect și doar cu acordul echipei de proiectare. Se interzice plantarea varietăților decorative de arbori cu înălțime medie/mică, care prezintă coroană de dimensiuni reduse utilizate de obicei în spații urbane înguste (străzi, scuar, piațetă): ex. Prunus cerasifera Nigra Fastigiata, Acer palmatum, Acer platanoides Globosum, Prunus serrulata, Robinia pseudoacacia Umbraculifera, Catalpa bignonioides Nana/Globosa sau altor varietăți cu portament globular pe trunchi înalt, pom-pon. Se interzice plantarea speciilor de arbori din specii de rășinoase, precum Abies spp., Thuja spp., Picea spp. sau altor specii exotice, întrucât sunt nepotrivite contextului ecologic și tematicii parcului. Se interzice plantarea speciilor de arbori alohtoni cu impact invaziv accentuat, din speciile Acer negundo, Ailanthus altissima și Fraxinus pennsylvanica/angustifolia. Recomandăm evitarea introducerii în zona parcului Nord a speciei Platanus acerifolia/hybrida deoarece este alergen și răspândește dăunătorul Tigrul platanului (Corythucha ciliata).

Este interzisă dispunerea de arbori în recipiente transportabile. Toți arborii vor fi plantați în pământul natural.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor.

#### **4.9. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta**

Nu este cazul.

#### **4.10. Soluții pentru reabilitare ecologică și dimensionarea poluării**

Pe porțiunea de teren de la intersecția străzilor Stadionului și Azur în prezent se depozitează moloz rezultat din construcții. Această suprafață necesită reabilitare ecologică și fitoremediere. Astfel aici s-au propus suprafețe zonal care necesită modificarea straturilor existente: suprafață minerală de acces și suprafețe de parcare.

Se propune utilizarea unor specii de plante autohtone și adaptate climatului local, distribuite pe toate palierele de înălțime, incluzând arbori, arbuști, plante floricole perene, graminee ornamentale, plante acvatice și erbacee tapisante. Aceste plante vor fi organizate sub diverse tipologii vegetale, cum ar fi aliniamente, masive, pâlcuri, griduri, grupuri și pajiști, care vor forma microhabitate diverse, în vederea asigurării diversității ecologice; vegetația propusă formează bariere naturale împotriva poluării fonice și vizuale.

Se vor amenaja culoare ecologice și fâșii verzi care vor sprijini biodiversitatea și vor contribui la menținerea unui microclimat optim, reducând temperaturile extreme și îmbunătățind calitatea aerului. Introducerea plantelor hidrofile, adaptate mediilor umede, și a pajiștilor funcționale va ajuta la filtrarea și purificarea poluanților din sol și apă, îmbunătățind în același timp compoziția solului și contribuind la reducerea poluării locale. Aceste soluții vor crea un ecosistem rezilient care poate suporta presiunile urbane și va sprijini regenerarea naturală a zonei.

#### **4.11. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului**

Se prevede în viitor etapa II de dezvoltare a infrastructurii verzi și albastre dincolo de canalul ANIF pe fâșia de zonă verde care include alte suprafețe mari de depozitare deșeurilor din construcții bulevardul Republicii.

#### **4.12 Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi**

Obiectivul principal la proiectul reprezintă reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi și amenajarea unui parc cu acces public. Se propune dezvoltarea zonei umede, biotop valoros cu suprafețe de apă mai largi și înspre partea estică a terenului. Realizarea acestor zone umede se va face prin soluții bazate pe natură și amenajări teren fără suprafețe minerale întinse, ziduri de sprijini sau taluzuri abrupte.

Pe suprafețele lipsite de vegetație, se propun plantații de arbori, în jur de 591 de exemplare. Se vor folosi specii locale și aclimatizate, care sunt potrivite pentru funcțiunea de parc. Exemplarele propuse au diferite înălțimi și forme, dinamizând spațiul și generând conexiuni și perspective valoroase atât la nivelul zonelor din parc cât și cu vecinătățile.

Pentru a asigura o dezvoltare optimă a vegetației și o adaptare corespunzătoare în perioada de instalare, vor fi implementate tehnologii de irigare eficiente, cum ar fi sisteme de picurare și aspersie, amplasate strategic în zonele cheie ale parcului. Aceste zone sunt selectate în funcție de densitatea fluxului de utilizatori și de prezența unor specii vegetale decorative, care necesită o îngrijire mai atentă. Sistemele de irigare vor permite distribuirea uniformă a apei, adaptată necesităților specifice ale plantelor în funcție de sezon, precum și de condițiile variabile de umbră create pe măsură ce vegetația se dezvoltă.

Pentru zonele care nu vor beneficia de sisteme de irigație, se va opta pentru plantarea speciilor de plante xerofite, care sunt rezistente la secetă și adaptate pentru a supraviețui în condiții de umiditate redusă. Aceste specii necesită mai puțină apă și întreținere, contribuind astfel la sustenabilitatea pe termen lung a parcului și la conservarea resurselor de apă.

#### **4.13. Profiluri transversale specifice**

Prin prezentul proiect s-au figurat o propunere pentru reglementarea drumurilor care delimitează terenul studiat. Astfel pentru strada Gârda s-a propus un profil de 10 m lățime, cu două benzi de circulație și trotuare pe ambele laturi. Pentru strada Stadionului și strada Azur s-a propus o lățime de 8,00 m cu două benzi de circulație și trotuare pe ambele laturi. Pentru strada Rânca s-a propus o soluție cu o singură bandă de circulație.

#### **4.14. Lucrări necesare de sistematizare verticală**

Prin prezentul proiect sunt propuse lucrări de teren de modificare a topografiei existente pentru realizarea suprafețelor de apă și realizarea taluzurilor și a profilului străzii Gârda.

Nu sunt propuse lucrări care să implice realizarea unor ziduri de sprijin. – dar trebuie propuse soluții de consolidare pentru aleile de pe versanți (alee nord lac propus)

În câteva locuri se propun poduri de traversare a unor suprafețe de apă sau platforme de belvedere asupra acestora.

#### **4.15. Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor , procentul de ocupare a terenurilor**

Se propune o singură clădire, un pavilion în zona nordică a terenului la intersecția suprafețelor de apă ca și punct de belvedere asupra acestora, și anexă a suprafeței deschise de câmp fără plantații/

POT maxim = 5%

#### 4.16. Coeficientul de utilizare a terenurilor

Planul urbanistic de detaliu studiază și amenajează suprafața de 83225 mp, care va intra în proprietatea Municipiului Alba Iulia după procedura de expropriere.

Reglementările urbanistice care se aplică amplasamentului studiat sunt:

CUT maxim = 0,1 mp ADC/mp teren

#### 4.17. Asigurarea utilităților

Pe strada Gârda există tot pachetul de rețele edilitare. Se va realiza racordarea la următoarele rețele edilitare:

- racordarea energie electrică pentru realizarea sistemului de iluminare
- racordarea la alimentarea cu apă potabilă pentru cișmele publice

Nu va fi nevoie pentru racordarea la alimentarea cu gaze naturale

#### 4.18 Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat (existent și propus)

##### BILANȚ TERITORIAL – SITUAȚIA EXISTENTĂ

	MP	PROCENT
<b>S. TEREN</b>	<b>83225</b>	<b>100 %</b>
S. CONSTRUITĂ	0	0.00 %
S. PIETONALĂ TOTALĂ	0	0.00 %
S. ALEI PIETRIS STABILIZAT	0	0.00 %
S. GEOGRIL	0	0.00 %
S. CAROSABILĂ	0	0.00 %
S. SPAȚIU VERDE	83225	100 %

##### BILANȚ TERITORIAL - REGLEMENTĂRI

	MP	PROCENT
<b>S. TEREN</b>	<b>83225</b>	<b>100 %</b>
S. CONSTRUITĂ	100	0,12 %
S. PIETONALĂ TOTALĂ	8900	10,70 %
S. ALEI PIETRIS STABILIZAT	6950	8,35 %
S. GEOGRIL	1200	1,45 %
S. CAROSABILĂ	750	0,90 %
S. SPAȚIU VERDE	76275	91,65 %

## 5. CONCLUZII

Planul urbanistic de detaliu reglementează o suprafață de 83225 mp pentru realizarea unui parc public, de dotare publică pentru Municipiul Alba Iulia, respectiv pentru cartierele Orizont Micești. Elementul principal valoros al terenului este biotopul umed în partea nordică a terenului.

Prin conservarea acestui biotop și dezvoltarea acestuia prin crearea unor oglinzi de apă cu ajutorul unor soluții bazate pe natură se va crea un loc unic și atractiv pentru locuitorii orașului într-o zonă unde lipsesc dotările publice și suprafețele verzi publice.

Prin dezvoltarea biotopului umed cu ajutorul unor soluții bazate pe natură, precum crearea unor oglinzi de apă, se va adăuga valoare estetică și funcțională parcului. Aceste oglinzi de apă vor îmbunătăți peisajul, vor contribui la gestionarea apelor pluviale și vor crea habitate favorabile pentru fauna acvatică și vegetația specifică. În plus, se va folosi o paletă diversificată de plante autohtone și adaptate climatului local pentru a amenaja spațiul verde într-un mod estetic și funcțional. Tipologiile vegetale vor include arbori, arbuști, plante floricole perene, graminee ornamentale, plante acvatice și erbacee tapisante. Amenajările vor fi organizate în aliniamente, masive, pâlcuri, griduri, grupuri și pajiști pentru a sprijini biodiversitatea locală și nevoile recreaționale ale comunității.

Șef proiect,  
arh. FLEȘERIU Alexandru Nicolae  
Nr. TNA 7224



Șef proiect urbanism  
arh. BOIERU Radu

Întocmit  
arh. PÉTER Eszter  
nr. TNA 7229

