



Plan
Urbanistic
Zonal

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



MEMORIU DE PREZENTARE

aferent Planului Urbanistic Zonal pentru

**Elaborare PUZ - REGLEMENTARE ZONĂ ÎN SCOPUL
IMPLEMENTĂRII PROIECTULUI CONSORTIU
REGIONAL SUPORT ÎN CARIERĂ, EDUCAȚIE
NONFORMALĂ, DUALĂ ȘI TEHNOLOGICĂ ALBA**

Conform certificat de urbanism nr. 279 din 02.03.2023

Municipiul Alba Iulia
Județul Alba

Octombrie 2024



**Plan
Urbanistic
Zonal**

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





Borderou general

A. PARTE SCRISĂ

1. Memoriu General
2. Regulament Local de Urbanism

B. PARTE DESENATĂ

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



**Plan
Urbanistic
Zonal**

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





Cuprinsul memoriului de prezentare

1. Introducere

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

2. Stadiul actual al dezvoltării

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

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

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

4. Concluzii, măsuri în continuare

5. Plan de acțiune



**Plan
Urbanistic
Zonal**

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





1.1. Date de recunoaștere a documentației

Proiect nr.

3 / 2024

DENUMIREA LUCRĂRII:

Elaborare PUZ - REGLEMENTARE ZONĂ ÎN SCOPUL IMPLEMENTĂRII PROIECTULUI CONSORTIU REGIONAL SUPT ÎN CARIERĂ, EDUCAȚIE NONFORMALĂ, DUALĂ ȘI TEHNOLOGICĂ ALBA

FAZA DE PROIECTARE:

Plan Urbanistic Zonal:
documentare, fundamentare, propuneri, reglementări

SPECIALITATEA:

URBANISM

AMPLASAMENT:

intravilan, Municipiul Alba Iulia, Jud. Alba
CF nr. 98477 Alba Iulia

BENEFICIAR:

Municipiul Alba Iulia

PROIECTANT GENERAL:

Direcția Urbanism, Amenajarea Teritoriului
din cadrul Primăriei Alba Iulia

*urb. Alexandru Ioan Damian
Specialist cu drept de semnătură RUR*

*arh. Radac Florin
membru OAR*

*arh. Chioran Bogdan
membru OAR*

urb. Chismorie Almond Edgar David

DATA ELABORĂRII:

octombrie 2024



**Plan
Urbanistic
Zonal**

MUNICIPIUL ALBA IULIA
Calea Moșilor nr. 5A,
510134 Alba Iulia, România
Tel. 0258 819462,
Email: office@apulium.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 **18852 mp**, situată în intravilan, Municipiul Alba Iulia, Județul Alba.

Conform extraselor de carte funciară anexate la tema de proiectare (CF nr. 98477 Alba Iulia), terenul are categoria de folosință:

1. **CF nr. 98477 Alba Iulia** - curți construcții, intravilan - 18852 mp
- domeniu public

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

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

- Organizarea urbanistic-architecturală, în funcție de caracteristicile structurii parcelare și indicatorilor urbanistici (regim de înălțime, alinierea construcțiilor, POT, CUT etc.)
- Rezolvarea accesului carosabil și pietonal 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, fiind ocupat de UTR L2.



1.3. Surse documentare

- Certificat de urbanism nr. 279 din 02.03.2023
- Extras de carte funciară: CF nr. 98477 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 "Extindere cartier Anghel Saligny și reglementarea zonei pentru instituții, servicii și echipamente publice" Alba Iulia, aprobat prin H.C.L. nr. 252/28.08.2014
- Studiu de fezabilitate „Elaborare S.F. pentru proiectul Consorțiu regional pentru suport în carieră, educație nonformală, duală și tehnologică Alba”.

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

- Documentație topografică
- Studiul geotehnic



2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1. Evoluția zonei

Terenul destinat realizării obiectivului propus este amplasat în Alba Iulia, pe strada Târgului, și nu este grevat de nicio sarcină. Parcelarul din zonă se caracterizează prin suprafețe extinse și dezorganizate. Terenul analizat are o formă neregulată și face parte dintr-un țesut urban fragmentat.

Zona de studiu analizată se află într-o zonă care a înregistrat o dezvoltare rapidă în ultimul deceniu, acesta este înconjurat de zone cu funcțiuni mixte (locuințe colective, servicii, activități de producție și un cimitir). În prezent, terenul destinat investiției este un teren viran, neamenajat, pe acesta fiind prezentă vegetație crescută necontrolat. În partea de nord a lotului sunt depozitate în prezent deșeuri provenite din diverse șantiere.

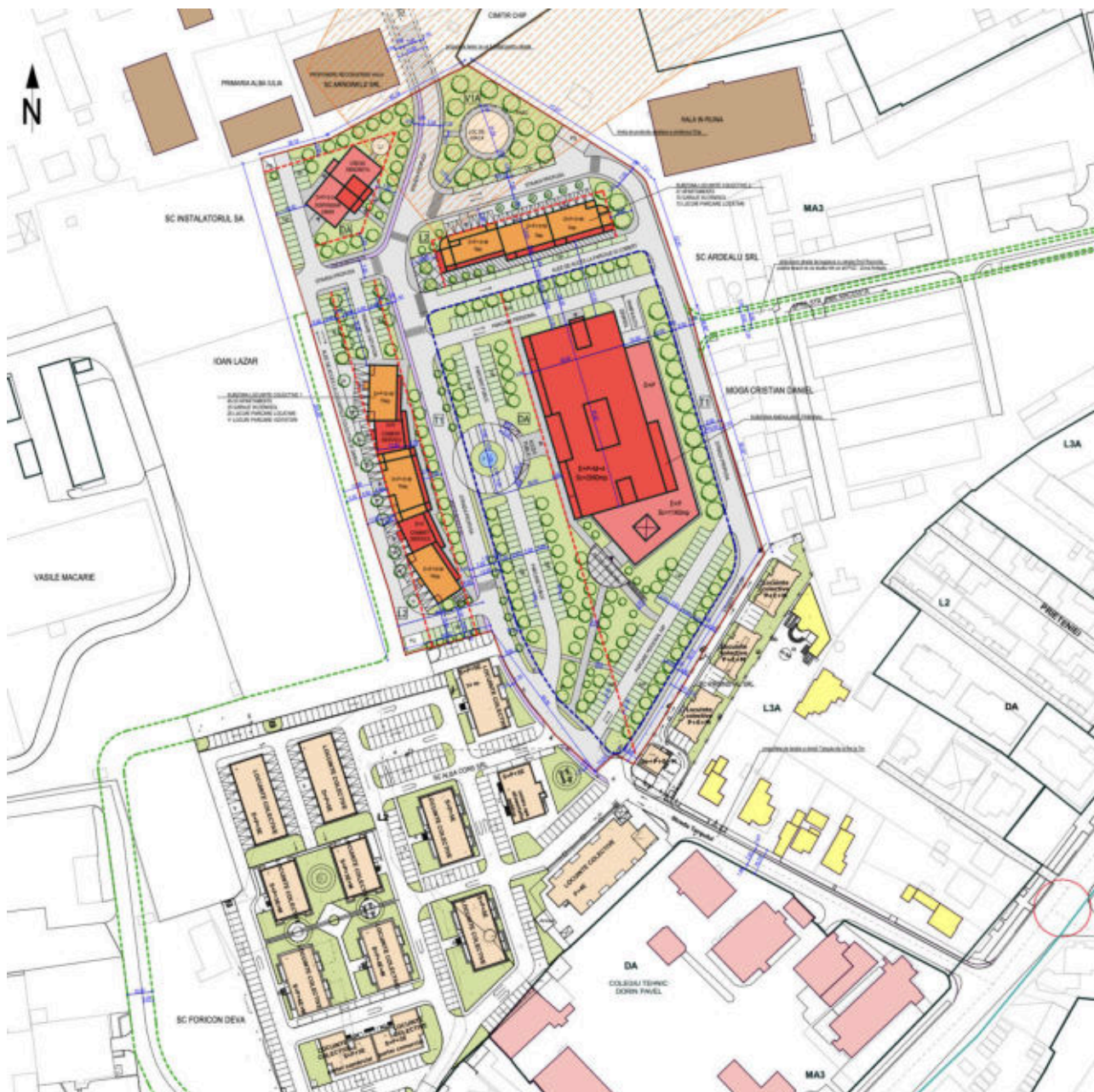
Amplasamentul a funcționat în trecut ca o platformă industrială, însă aceasta nu a fost ocupată de hale, ci doar de niște anexe și platforme betonate, având destinația de spațiu pentru depozitare.

După anul 2010, arealul înconjurător al zonei de studiu a cunoscut în ultima perioadă o intensă dezvoltare a unui cartier rezidențial care a reglementat și circulațiile spre zona de studiu de pe Strada Târgului și Strada Anghel Saligny.

Planul Urbanist General al Municipiului Alba Iulia, aprobat în anul 2014 încadrează zona în U.T.R.-ul L2 - Subzona locuințelor colective medii cu P+4-5 niveluri, în intravilanul Municipiului Alba Iulia.

Tot în anul 2014, Planul Urbanistic Zonal “Extindere cartier Anghel Saligny și reglementarea zonei pentru instituții, servicii și echipamente publice”, detaliază și reglementează amplasamentul prin intermediul unor funcțiuni mixte (locuire, dotări, instituții publice și servicii) în jurul obiectivului de realizarea a unui nou tribunal.

În concluzie evoluția zonei este marcată de fenomenul de conversie funcțională dintr-o zonă fost industrială într-o zonă cu caracter mixt (rezidențial cu servicii)



Planșa „Reglementări urbanistice” anexată PUZ-ului „Extindere cartier Anghel Saligny și reglementarea zonei pentru instituții, servicii și echipamente publice”, aprobat prin H.C.L. nr. 252/28.08.2014

Potențial de dezvoltare

Tema-program impusă de beneficiar are ca obiectiv realizarea pe terenul în studiu a unei campus pentru învățământul dual, cu servicii conexe și complementare acestora, care vor deservi activitățile educaționale și profesionale ale întregului municipiu. Amenajarea noilor săli de clasă, laboratoare și a celorlalte spații va fi realizată astfel încât întregul sediu să corespundă normelor de funcționare pentru instituțiile de învățământ.

Această funcțiune propusă va deservi Municipiul Alba Iulia cât și Județul Alba printr-un centru modern de învățământ cu infrastructura adecvată pentru desfășurarea unui act educațional de calitate, îmbunătățirea eficienței în utilizarea resurselor umane și materiale, alinierea ofertei educaționale la cerințele pieței muncii și contextul social, precum și garantarea egalității de șanse în accesul și utilizarea resurselor educaționale.



Terenul de aproximativ 2 hectare oferă spațiul necesar acestui obiectiv, astfel încât proiectul va putea contribui la îmbunătățirea calității procesului educațional prin crearea unor spații adecvate pentru desfășurarea activităților specifice. Sălile de curs vor fi amenajate în conformitate cu normele în vigoare, iar clădirea va fi echipată cu toate instalațiile, dotările și utilitățile necesare pentru desfășurarea optimă a activităților.

Totodată prin acest obiectiv, se pot crea noi locuri de muncă, iar procesul educativ și de formare profesională va acționa ca un motor de dezvoltare locală pentru municipiu.

Zona prezintă un potențial ridicat de dezvoltare, datorită accesibilității ridicate date de poziția centrală în cadrul municipiului.

Relieful plat, fără mari declivități permite o dezvoltare facilă a viitoarelor funcțiuni. Iar solul stabil permite dezvoltarea parcajelor în subteran pentru o mai eficientă utilizare a terenului.

Propunerea de față vine să completeze funcțional și să reglementeze din punct de vedere urbanistic zona.

2.2. Încadrarea în localitate

Încadrare în zonă

Din punct de vedere teritorial și administrativ, terenul studiat este amplasat în intravilan, (conform certificatului de urbanism, a Planului Urbanistic General și extraselor de carte funciară), în centrul teritoriului administrativ al municipiului Alba Iulia între cartierul Anghel Saligny și cartierul Ampoi III.

Terenul este situat față de principalele repere din oraș, la:

- 4,5 km distanță față de autostradă A10
- 1 km distanță față de Cetatea Alba Carolina
- 2,5 km distanță față de gară și autogară
- 350 m față de stațiile de autobuz de pe Strada Tudor Vladimirescu

Terenul se învecinează:

- pe latura de est cu fosta platformă industrială Ardealul (zonă formată din hale de producție, depozitare sau servicii) și parțial cu o zonă de locuințe colective (cu regim maxim de înălțime de P+E+M).
- pe latura de nord cu terenuri proprietăți private având funcțiuni de depozitare și servicii
- pe latura de vest cu terenuri proprietăți private neconstruite
- pe latura de sud cu strada Târgului și parțial cu o zonă ocupată de locuințe colective (ansamblul rezidențial Anghel Saligny)

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

Zona de studiu prezintă o accesibilitate ridicată cu teritoriul, având o poziție centrală, la nord de centrul civic al municipiului.

Accesul la sistemul de transport public (linia 103,104) sporește accesibilitatea în cadrul localității, fapt ce duce la o funcționare optimă a obiectivelor propuse pe terenul în studiu, printr-o mobilitate durabilă.

Zona este conectată și la sistemul Velo prin pista de biciclete de pe Strada Tudor Vladimirescu ce conectează investiția de oraș pe trama majoră.



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

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

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. Amplasamentul este situat pe terasa a II-a râului Mureș.

Arealul în studiu are un relief plat, fără denivelări majore sau teren accidentat și fără riscuri de alunecare a terenului.

Hidrografie

Amplasamentul este dezvoltat pe partea dreapta a râului Ampoi și nu este afectată de riscuri legate de inundabilitate

Obiectivul se înscrie în aria unor foste iazuri piscicole, care după desființare prezintă un grad bun de stabilitate și o rezistență ridicată la degradare.

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.



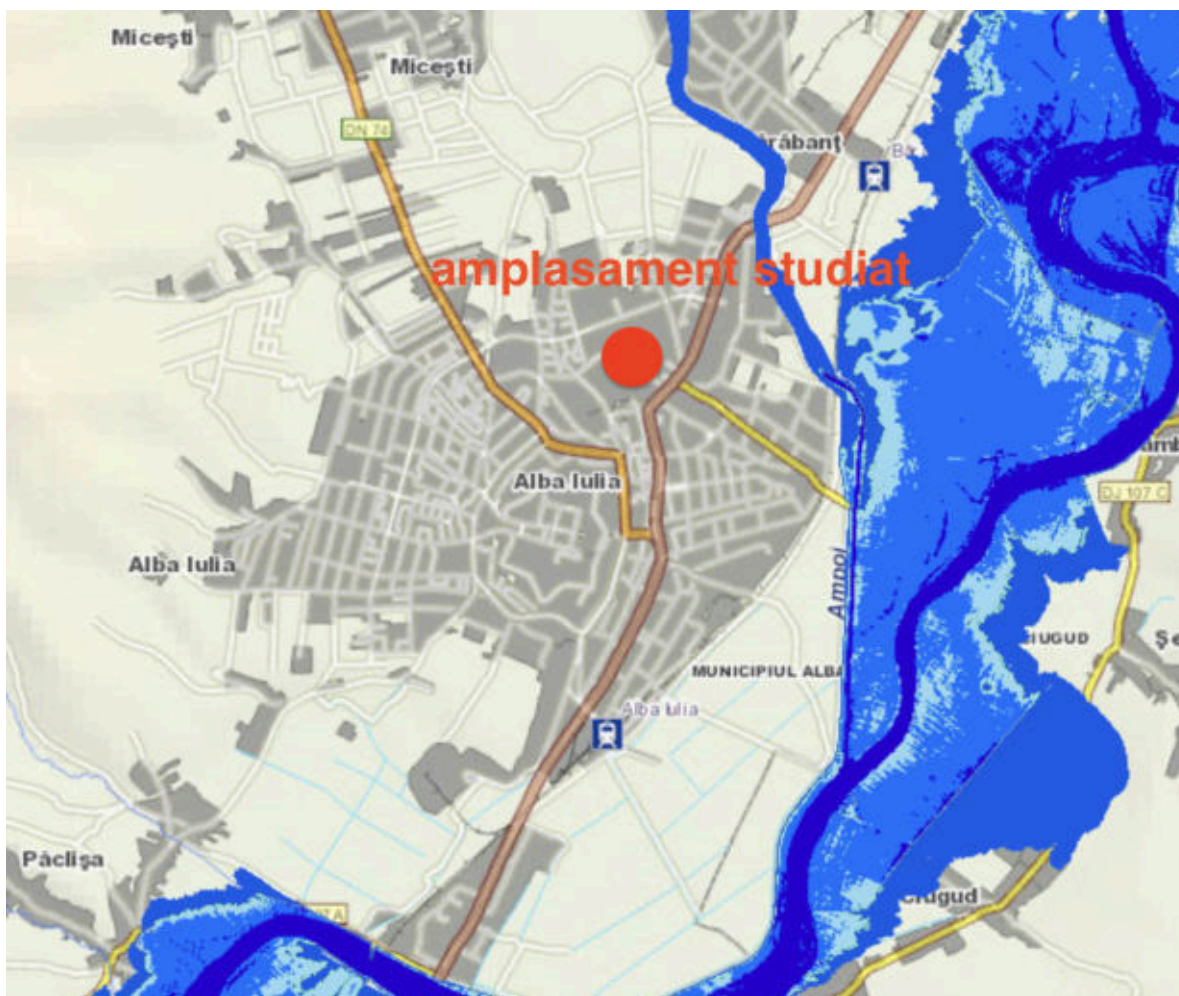
Sursa: harti@geo-spatial.org

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

Circulații carosabile și pietonale

Relația terenului cu Alba Iulia și localitățile înconjurătoare se realizează momentan prin intermediul Străzii Târgului, care străpunge apoi principala arteră din oraș Strada Tudor Vladimirescu (DN1), care facilitează conectivitatea cu teritoriul înconjurător. Distanța apropiată față de Autostrada A10 (4,5 km) și gară (2,5 km) conduce la o accesibilitate foarte ridicată la nivel regional.

Zona este conectată atât la sistemul Velo prin pista de biciclete de pe Strada Tudor Vladimirescu ce conectează arealul cu orașul, de-a lungul principalelor artere. Zona este conectată și la sistemul de circulații pietonale prin trotuarele existente pe strada Târgului și strada Anghel Saligny. Aceste relații sporesc accesibilitatea în teritoriu, ducând la o funcționare optimă a obiectivelor propuse pe terenul în studiu.

Pentru o mai 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. Astfel se dorește remedierea fundăturilor și crearea unor noi legături auto și pietonală cu Bulevardul Republicii

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată

Terenul propriu-zis pentru care se elaborează PUZ este în prezent un teren viran, liber de construcții. În proximitatea amplasamentului se întâlnesc funcțiuni de interes local precum instituții de învățământ și alte instituții publice, cât și o zonă de locuire colectivă.

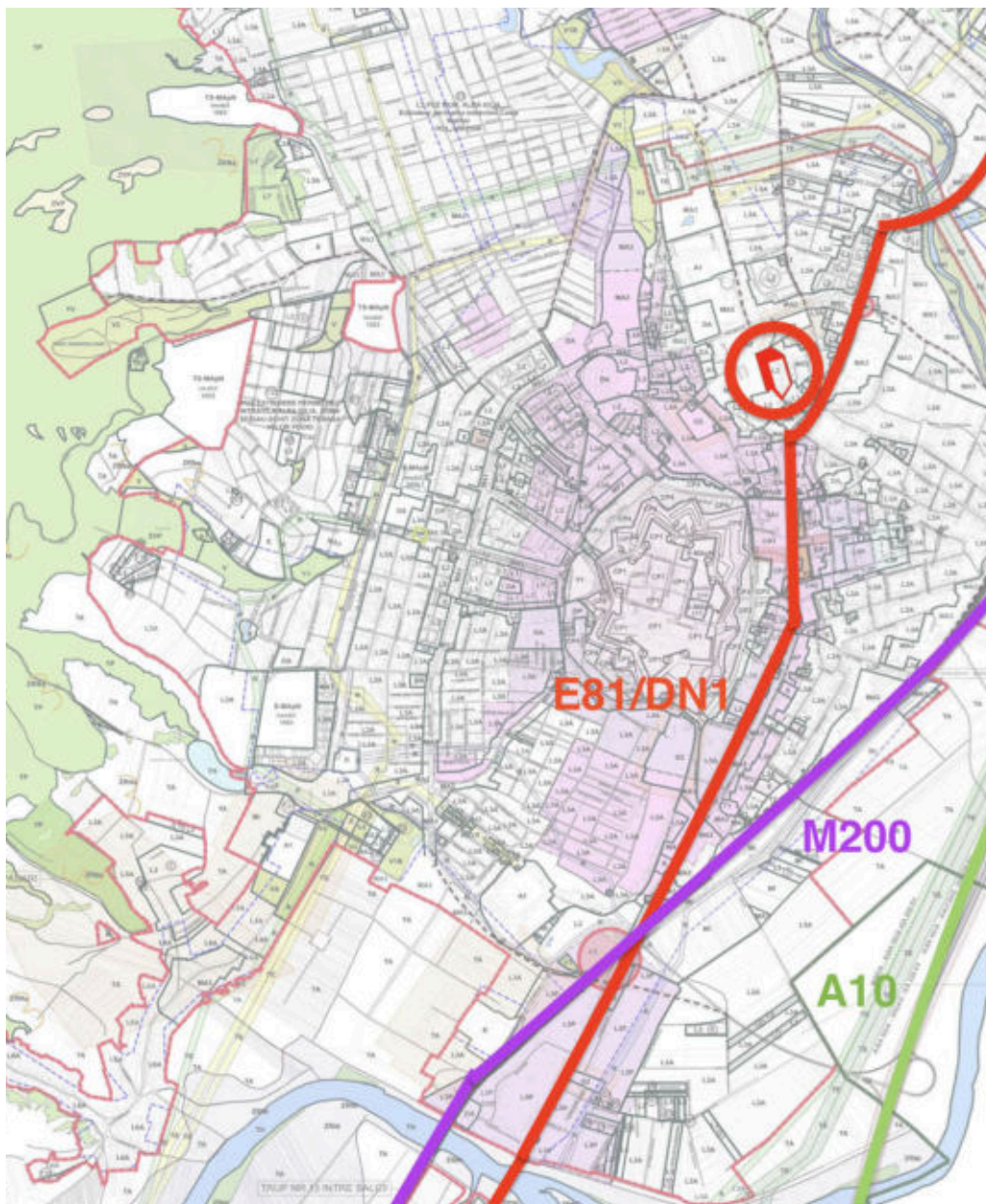
Suprafața totală a terenului pentru care s-a realizat PUZ – 18852mp.

Relaționări între funcțiuni

Caracterul zonei înconjurătoare de centru civic cu o largă diversitate de funcțiuni complexe, aliniaza zona de studiu ca o funcțiune complementară instituțiilor de învățământ și totodată compatibilă funcțional cu zonele adiacente.

Pentru zona rezidențială a cartierului Anghel Saligny, funcțiunile de servicii și de învățământ sunt complementare locuirii și ar conduce la o creștere a calității vieții pentru locuitorii din zonă.

Funcțiunile propuse prin prezentul PUZ se vor integra foarte bine în caracterul zonei, unele fiind similare, iar altele complementare cu cele întâlnite în această zonă.



Încadrarea în localitate

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Terenul studiat nu este grevat de nicio sarcină, fără construcții și anexe edificate.

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.

Asigurarea cu spații verzi

Având în vedere că zona de studiu se află într-un areal slab dezvoltat din punct de vedere al sistemului de spații verzi, neexistând spații verzi amenajate de dimensiuni generoase care să deservească zona, astfel prin proiectul de față se propune ca aproximativ 23.88% din teren să fie ocupat cu spații verzi naturale și amenajate.



Suplimentar, subzona DA-S_E destinată construcțiilor de educație, se vor amenaja spații verzi pe o suprafață de minim 20% din suprafața loturilor.

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:

- Vechile funcțiuni industriale nu mai sunt compatibile pentru un centru de municipiu în contextul poluării cu particule și poluării fonice asupra noilor dezvoltări rezidențiale
- O mare parte din teren este lipsit în momentul actual de vreo utilizare, astfel această platformă industrială se află într-o stare de deteriorare.
- Noile funcțiuni existente, acomodate în clădirile aparținând fostei platforme industriale, nu sunt compatibile cu statutul de zonă centrală, reprezentativă pentru un municipiu reședință de județ.
- Accesul este limitat la teren, printr-o singură circulație carosabilă - Strada Târgului.
- Trama stradală este slab ierarhizată, în special în zona cartierului rezidențial Anghel Saligny,
- Trama stradală din interiorul insulei urbane, prezintă mai multe străzi cu fundături, astfel lipsește o conectivitate pe direcția Nord-Sud (Bulevardul Republicii - Strada Tudor Vladimirescu), cât și pe direcția Vest-Est (Strada Gheorghe Șincai - Strada Tudor Vladimirescu).
- În interiorul zonei de studiu, vegetație este crescută într-un mod necontrolat.
- Terenul care face obiectul prezentului P.U.Z. nu este deservit de rețele tehnico-edilitare.
- Țesutul urban este fragmentat, cu parcele neregulate, de diverse dimensiuni, din cauza dezvoltării urbane neplanificate.

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)

2.7. Probleme de mediu

Relația cadrul natural – cadrul construit

Zona unde este amplasat terenul în studiu este o ocupată în prezent în mare parte de arbuști și vegetație crescută necontrolat, cât și de platforme betonate degradate.

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

Având în vedere că în zonă există deja funcțiuni de educație și servicii, funcțiuni pe care le propune și prezentul PUZ, nu există nici o posibilă incompatibilitate din punct de vedere funcțional cu zonele înconjurătoare. Totodată prin acest proiect, suprafața de spații verzi amenajate pe cap de locuitor va crește.



În cele mai multe cazuri, țesutul parcelar din acest areal nu a fost dezvoltat pe baza unui plan bine stabilit, din cauza funcțiilor productive încă existente în zonă, 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 acestora.

Cadrul natural înconjurător nu are o valoare ridicată sau deosebită, vegetația este reprezentată în mare parte de specii invazive, crescute în mod necontrolat. Astfel, amprenta antropică a dus la degradarea peisajului, la poluarea solului și a pânzei freatice prin activitățile industriale. Cadrul construit industrial, caracterizat prin infrastructuri masive astăzi în mare parte abandonate sau deteriorate, conduce la o atractivitate scăzută asupra zonei. Impactul asupra cadrului natural este unul destul de ridicat, deoarece terenurile au fost afectate de activități antropice poluante. Acest impact va putea fi redus prin modernizarea zonei, prin apariția unor noi clădiri eficiente energetic, 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 vreunei zone de protecție sanitară și hidrogeologică a surselor de captare a apei potabile/minerale sau lacurilor terapeutice.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

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

Ca riscuri antropice în zonă, se pot menționa intervențiile urbanistice neplanificate la scară zonală, dezvoltarea cartierelor rezidențiale pe terenuri de tip brownfield, 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.



3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Nu este cazul.

3.2. Prevederi ale Planului Urbanistic General

Vor fi prezentate prevederile PUG aprobat, cu implicații asupra dezvoltării urbanistice a zonei în studiu: căi de comunicație, relațiile zonei studiate cu localitatea și în special cu zonele vecine, mutații ce pot interveni în folosința terenurilor, lucrări majore prevăzute în zonă, dezvoltarea echipării edilitare, protecția mediului etc.

Acestea au fost prezentate la capitolul 1.2. **Obiectul lucrării - Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată.**

3.3. Valorificarea cadrului natural

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

Relaționarea cu formele de relief și cadrul natural

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

Construibilitate și spații libere de construcții

Unul dintre principalele scopuri ale proiectului de față este reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenului aflat în domeniul public al Municipiului Alba Iulia, pentru a se putea realiza aici un campus de învățământ dual, ce va reprezenta un motor de dezvoltare pentru municipiu.

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

Procentul de ocupare a parcelelor și coeficientul de utilizare a terenului variază în funcție de zona funcțională, conform indicatorilor urbanistici din Regulamentul Local de Urbanism, aferent Planului Urbanistic Zonal.

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, piste de biciclete, zone verzi amenajate care să participe în mod direct la îmbunătățirea climatului loca și un amfiteatru în aer liber.

Condiții de fundare

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

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

- Zonarea valorilor de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare ag cu $IMR = 225$ ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani este: **0,10g**
- Perioada de colț $T_c = 0,7$



- Adâncimea de îngheț conform STAS 6054/77 este la 0.80 - 0.90 m de la cota terenului natural.

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

3.4. Modernizarea circulației

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

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

Organizarea circulației rutiere

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 și micromobilitate și pietonal). Acesta, împreună cu profilele stradale propuse, sunt detaliate în planșa desenată "Reglementări Urbanistice".

Sistemul carosabil va fi dezvoltat prin crearea unui nou acces principal, dezvoltat pe două benzi, dinspre Strada Emil Racoviță în partea de est a zonei de studiu, ce va deservi și viitorul tribunal. Un alt acces principal propus este dinspre Bulevardul Republicii, dezvoltat pe două benzi în partea de nord. Tot în prima fază de dezvoltare se va prelungi și Strada Târgului în partea de sud, care va colecta și traficul din incinta ansamblului rezidențial Anghel Saligny. Legătura cu Strada Gheorghe Șincai, în partea de vest se va studia printr-o documentație de urbanism viitoare.

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

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

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

Profilele transversale vor cuprinde plantații de arbori în aliniament cu lățime de minim 1,5 m pentru zona verde plantată, trotuare de minimum 2 m lățime și trasee pentru bicicliști în dublu sens de minim 2,5 m lățime

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 accesul în noile parcări propuse prin PUZ.

Accesul principal propus dinspre Strada Emil Racoviță, va avea o **deschidere de 9 m**, din care: zonă carosabilă cu dublu sens de 6 m, restul fiind ocupat de două trotuare pietonale de 1,5 m. Accesul principal propus dinspre Bulevardul Republicii, va avea **un profil de 12 m**, din care: zonă carosabilă cu dublu sens de 6 m, restul fiind ocupat de două trotuare pietonale de 1,5 m și o pistă de biciclete cu dublu sens de 3m. Se mai propune prelungirea Străzii Târgului, care să ofere acces din partea de sud a zonei de studiu, cu un profil variabil, de minim 11 m, cu două benzi de circulație. Pentru strada nouă propusă în partea de est, ce va deservi și noul tribunal se propune o deschidere de minim 18,8 m, cu o zonă carosabilă cu dublu sens de 7 m, pistă de biciclete de 3 m, două trotuare de 2 m și 3 zone verzi cu dimensiuni minime de 1,5 m. Pentru parcajul transversal din partea de nord a sitului se propune un profil de minim 21 m, la care se adaugă o zonă verde de dimensiuni variabile.



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, în afara parcajelor**.

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

Locurile de parcare vor fi amenajate în conformitate conform planșei desenate de Reglementări Urbanistice. cu normativele de proiectare specifice funcțiunii de bază, asigurând astfel o integrare armonioasă și eficientă în campus. Dintre acestea, cel puțin 40% vor fi prevăzute în spații închise: în subteran, fie la parterul clădirilor sau în structuri separate dedicate parcării. Această abordare nu doar optimizează utilizarea spațiului disponibil, ci contribuie și la o estetică urbană îngrijită, reducând impactul vizual al vehiculelor parcate la suprafață. Totodată, se va asigura accesibilitatea și confortul utilizatorilor, îmbinând funcționalitatea cu standardele de proiectare moderne.

Este obligatoriu ca pe fiecare parcelă, fiecare investitor să-și amenajeze locuri de parcare, conform normelor și legislației în vigoare, în funcție de activitatea desfășurată, inclusiv minim 8 locuri de parcare pentru persoanele cu dizabilități.

Organizarea circulației pietonale

Circulația pietonală se va realiza pe trotuarele propuse spre amenajare, conform planșei desenate de Reglementări Urbanistice.

Organizarea pistelor de biciclete

Zona este conectată la sistemul Velo prin pista de biciclete de pe Bulevardul Republicii ce conectează zona la restul orașului, pe trama principală. Proiectul propune ca în zona interioară a PUZ-ului să se traseze o rețea de piste **pentru biciclete** special amenajată care să se conecteze cu infrastructura de pe Bulevardul Republicii și de pe Strada Tudor Vladimirescu.

Pistele de biciclete vor respecta dimensiunile minime conform ghidurilor de proiectare ale acestui tip de infrastructură, ele având dimensiuni minime de 3 m pentru cele în dublu sens și 2 m pentru cele într-un singur sens.

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

Proiectul se va amplasa pe parcela aflată în domeniu public local: CF nr. 98477 Alba Iulia, intravilan.

În urma analizei situației existente și a prevederilor PUG în vigoare, precum și a tendințelor de dezvoltare a localității, s-a concluzionat ca optimă realizarea în zonă a unor funcțiuni care să



genereze un campus de învățământ dual pentru suport în carieră și educație nonformală, important atât pentru oraș cât și pentru județ.

Tema-program impusă de beneficiar are ca obiectiv realizarea pe terenul în studiu a unei funcțiuni de educație, servicii conexe și complementare acestora și funcțiuni de recreere.

Noile funcțiuni propuse vor deservi Municipiul Alba Iulia, cu scopul de a crește calitatea procesului educațional și totodată calitatea vieții pentru locuitori, acest obiectiv va crea noi locuri de muncă și va oferi cadrul necesar pentru formarea și specializarea forței de muncă în municipiu.

Zona prezintă un potențial de dezvoltare și datorită accesibilității ridicate date de poziția centrală în cadrul orașului. Viitorii utilizatorii pot folosi transportul public local cât și micromobilitatea, care deservește zona viitoare investiții.

Relieful plat fără denivelări, permite o dezvoltare facilă a viitoarelor funcțiuni, inclusiv pentru parcare subterană.

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. 158/2014 și prin H.C.L. nr. 252/28.08.2014

Prin actualul PUZ se propune reglementarea unui lot edificabil, ce va avea următoarele destinații: destinația de spații verzi amenajate, destinația căilor de circulație carosabile, velo și pietonale și destinația de campus pentru învățământul dual.

Noua reglementare propusă a zonei va fi una realizată ținând cont de specificul noilor dezvoltări urbanistice, dezvoltat pe o tramă simplă, regulată.

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

- Teren pentru dezvoltarea clădirilor de educație
- Teren pentru spații verzi amenajate
- 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 dezvoltatori din zonă.

Extras de Carte funciară	Categorie de folosință	Tip Proprietate	Suprafață (mp)
98477	Curți construcții	Domeniu public	18852
TOTAL			18852
		Din care:	
		INTRAVILAN	18852
		EXTRAVILAN	0



Bilanț teritorial – Situația Existentă

Funcțiuni existente	Suprafață (mp)	% din total
U.T.R. L2	18852	55.99%
U.T.R. DA	14818	44.01%
TOTAL	33670	100%

Bilanț teritorial – Situația Propusă

Funcțiuni propuse	Suprafață (mp)	% din total
U.T.R. DA S_E - subzona clădirilor pentru educație	7997	42.41%
U.T.R. DA S_Va - subzona spațiilor verzi amenajate	4502	23.88%
U.T.R. DA S_Cr - subzona căilor de comunicație rutiere	6353	33.71%
TOTAL	18852	100%

Indicatori urbanistici

- **Regimul maxim de înălțime este de:**
DA - Dotări publice
 - Regimul de înălțime de maxim D+P+2+R, cu o înălțime maximă la cornișă de 22m.
- **Procent de ocupare a terenului (POT) maxim:**
DA - Dotări publice
 - Procentul minim de ocupare a terenului va fi de **40%**
- **Coeficient de utilizare a terenului (CUT) maxim:**
DA - Dotări publice
 - Coeficientul maxim de utilizare a terenului va fi de **1,5**.

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**.

Etapele 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 concesiune, închiriere 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 cheltuiela 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 branșare 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 branșare 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 branșament subteran. Lucrările vor fi executate de către o firmă atestată pentru acest gen de lucrări pe baza studiilor de soluție și a proiectelor realizate de Distribuție Energie Electrică România, cu respectarea tuturor normativelor și prevederilor în vigoare.

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 branșamente în cablu subteran.

Operatorul de distribuție va decide soluția de alimentare cu energie electrică pentru fiecare loc de consum în parte. La fazele următoare pentru lucrările propriu-zise se va obține avizul



definitiv cu soluția alimentării cu energie electrică care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului, precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

Rețeaua se va realiza conform unui proiect tehnic de specialitate.

Zone de protecție magistrale electrice de medie și înaltă tensiune

Terenul ce face obiectul PUZ-ului nu este afectat de zonele de protecție ale magistralelor electrice de medie și înaltă tensiune.

Obiectivul va fi alimentat la rețelele de energie electrică în baza proiectelor tehnice avizate și autorizate în conformitate cu prevederile legale.

Iluminat public

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

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

Terenul ce face obiectul PUZ-ului nu este afectat de zonele de protecție ale magistralelor de alimentare cu gaz.

Obiectivul va fi alimentat la rețelele de alimentare cu gaz în baza proiectelor tehnice avizate și autorizate în conformitate cu prevederile legale.

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.



**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 (Liceul Tehnic “Dorin Pavel”) sau terenuri virane.

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 terenuri virane de tip brownfield, cu vegetație fără valoare ambientală (arbuști și buruieni) crescute în mode necontrolat.. Astfel, amprenta antropică se regăsește în întreaga zonă adiacentă, fie prin loturi fost industriale, fie prin terenuri ocupate de alt tip 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 campusul de învățământ.

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

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

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

Schimbarea folosinței terenurilor propusă prin PUZ creează premise pentru protecția mediului, cu condiția respectării prevederilor din PUZ referitoare la sistemul de alimentare cu apă, canalizare, a apelor uzate menajere, la colectarea și transportarea deșeurilor, precum și la factorii de potențial stres ambiental: zgomot, noxe din traficul rutier etc.

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

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

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

Prevenirea producerii riscurilor naturale

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

Protecția calității apelor (APĂ)

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

* Alimentarea cu apă



În zonă există rețea centralizată de alimentare cu apă, propusă spre extindere 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.

Protecția calității aerului (AER), emisii în atmosferă

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

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

Sursele de impurificare a atmosferei specifice funcționării obiectivelor sunt:

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

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

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.
- Se vor realiza inserții de alveole cu vegetație și culoare de vegetație în zonele mai minerale precum parcurile, de-a lungul profilelor stradale și în proximitatea campusului.
- Se recomandă integrarea acoperișurilor verzi sau a pereților verzi în cadrul soluției tehnice.
- Folosirea suprafețelor permeabile (pavaj, gazon, etc.) ce permite apei să se infiltreze în sol.
- Crearea unor infrastructuri de captare, retenție și re folosire a apei pluviale.
- Se recomandă folosirea arborilor din rândul speciilor autohtone.
- Se vor lua în considerare în cadrul soluției tehnice de factorii determinanți pentru protejarea mediului (agenți economici cu impact asupra calității aerului, ponderea parcajelor pentru autovehicule electrice, limitarea speciilor de plante invazive, creșterea suprafețelor acoperite de vegetație, etc.)

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.

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 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:

- a. Probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor - *nu este cazul.*
- b. Natura cumulativă a efectelor – *nu este cazul.*
- c. Natura transfrontalieră a efectelor – *nu este cazul.*
- d. Riscul pentru sănătatea umană
 - În vederea asigurării protecției mediului și a sănătății oamenilor, în cadrul prezentei documentații se prevăd toate măsurile ce se impun a fi luate pentru lucrările de alimentare cu apă, canalizare și colectarea deșeurilor.
 - Lucrările proiectate nu influențează negativ așezările umane, ci sunt așteptate cu interes de populație.
- e. Mărimea și spațialitatea efectelor – *nu este cazul.*
- f. Valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat de :
 - Caracteristicile naturale speciale sau de patrimoniu cultural
 - În conformitate cu „Planul de amenajare a teritoriului, secțiunea III- zone protejate”, și anexele sale publicate în MO 152/12.04.2000, nu există zone ecologice de interes, desemnate în vecinătatea amplasamentului. În apropierea perimetrului studiat nu se află nici o arie de protecție avifaunistică sau arii speciale de conservare reglementate conform OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare.
 - Depășirea standardelor sau a valorilor-limită de calitate a mediului – *nu se depășesc valorile-limită.*
 - Folosirea terenului în mod intensiv
 - Terenul are formă neregulată, suprafața totală a terenului fiind de 89.208 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.
- g. Efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional. – *nu e cazul.*

Organizarea sistemelor de spații verzi

Parcellele 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.

Se va încerca conservarea arborilor existenți de înălțime medie și înaltă.

De asemenea, 3 parcele nou create vor fi destinate spațiilor verzi amenajate, aici se propune plantarea de arbori de talie mare de-a lungul străzilor nou propuse, a pistelor de biciclete și refacerea canalului colector, toate acestea vor participa 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. 98477 Alba Iulia;
- Imobil: teren în suprafață totală de **18852 mp**, aflat în intravilan Alba Iulia;
- Amplasament: Strada Târgului, intravilan, municipiul Alba Iulia, județul Alba;
- Natura proprietății: domeniu public al 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, în afara parcajelor, 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 și zona cu funcțiuni de învățământ destinată campusului de învățământ dual.

Sistemul parcelar propus este dezvoltat pe o tramă optimă, ce reglementează fundăturile actuale, pentru folosirea cât mai eficientă a terenului. (cât permite geometria terenului).

Terenul care a generat elaborarea PUZ se află în domeniul public al Municipiului Alba Iulia, acesta are o suprafață totală de **18852 mp**.

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.

Atributele terenului din perspectiva regimului juridic și economic reflectă atât potențialul de dezvoltare al zonei, cât și intenția administrației de a valorifica acest potențial în viitor.

Conectivitatea sporită datorată poziției centrale și poziționarea în vecinătatea altor instituții de învățământ, fac din această locație una propice pentru funcțiunile de educație și de recreere propuse.

Planul Urbanistic Zonal urmărește restructurarea funcțională și spațială a terenului vizat, ce în stadiul actual este o zonă dezvoltată neplanificat, cu străzi înfundate, neconforme și o parcelare neregulată. Documentația va ghida dezvoltarea urbană într-o direcție modernă, aliniată standardelor europene de proiectare urbană și legislației actuale.

Din cauza faptului că în prezent categoria de folosință a terenului este, conform extraselor de carte funciară, aceea de pășune, teren agricol, livezi, curți construcții și drumuri aflate în 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 optimă, deoarece permite utilizarea eficientă a unui teren în prezent subutilizat, din cauza lipsei reglementărilor urbanistice și a accesibilității din partea de nord și de est, care să ghideze dezvoltarea în zonă.



Amenajarea unui teren care este situat în intravilan și conversia unei zone fost industriale, în detrimentul extinderii către periferii este un bun exemplu de aplicare a principiilor contemporane de urbanism.

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

Categoriile principale de intervenție, care susțin materializarea programului de dezvoltare

Elaborarea acestui Plan Urbanistic Zonal face parte dintr-o procedură de urbanizare a terenului, 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 complementare și 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.

Întocmit:
urb. Alexandru Ioan DAMIAN

data:
23/10/2024