



**SC MKG ARH DESIGN OFFICE SRL**

Adresa: Str. Calarasilor, Nr. 17, Alba Iulia, 510086

Nr. Reg. Com: J1/282/16.03.2016, CUI: 35810565

IBAN: RO06ING80000999905764058, Banca: ING Bank

+40752 625 339 [www.mkgdesign.ro](http://www.mkgdesign.ro) [office@mkgdesign.ro](mailto:office@mkgdesign.ro)

# MEMORIU DE PREZENTARE

afereant Planului Urbanistic Zonal pentru

**Elaborare PUZ pentru Reglementare detaliată a posibilităților de construire în zona M1 - zonă mixtă situată în zona industrială, servicii comerț, activități de producție în baza Avizului de Oportunitate nr 16/2024**

**Conform certificat de urbanism nr. 591 din 16/04/2024**

**Municipiul Alba Iulia  
Județul Alba**

Aprilie 2024

## Borderou general

### A. PARTE SCRISĂ

1. Memoriu General
2. Regulament Local de Urbanism

### B. PARTE DESENATĂ

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

## 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



SC MKG ARH DESIGN OFFICE SRL

Adresa: Str. Calarasilor, Nr. 17, Alba Iulia, 510086

Nr. Reg. Com: J1/282/16.03.2016, CUI: 35810565

IBAN: RO06ING80000999905764058, Banca: ING Bank

+40752 625 339 www.mkgdesign.ro office@mkgdesign.ro

## 1. Introducere

### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

Proiect nr.

08 / 2024

**DENUMIREA LUCRĂRII:**

*Elaborare PUZ pentru Reglementare detaliată a  
posibilităților de construire în zona M1 - zonă mixtă situată  
în zona industrială, servicii comerț, activități de producție în  
baza Avizului de Oportunitate nr 16/2024*

**FAZA DE PROIECTARE:**

Plan Urbanistic Zonal:  
documentare, fundamentare, propuneri, reglementări

**SPECIALITATEA:**

URBANISM

**AMPLASAMENT:**

intravilan, Municipiul Alba Iulia, str Calea Ciugudului, CF:  
114970, 120804, 108866, 119450, nr topo 114970, 120804,  
108866, 119450, nr cad 114970, 120804, 108866, 119450

**BENEFICIARI:**

Horațiu Florea, Horațiu Crina Gilia, Drăghiță Gabriela, Hetea  
Gabriel, Hetea Daniela

**PROIECTANT GENERAL:**

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

*arh. Stelian Gheorghe Fleschin  
Specialist cu drept de semnătură RUR*

*arh. Karina Man*

**DATA ELABORĂRII:**

aprilie 2024

## 1.2. Obiectul lucrării

### Solicitări ale temei-program

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

Amplasamentul pentru care este necesară elaborarea PUZ-ului este reprezentat de o suprafață de teren de **16.018 mp**, situată în intravilan, Municipiul Alba Iulia, str Calea Ciugudului Județul Alba.

Conform extraselor de carte funciară anexate la tema de proiectare (114970, 120804, 108866, 119450, nr topo 114970, 120804, 108866, 119450, nr cad 114970, 120804, 108866, 119450), terenurile au categoria de folosință teren arabil, terenuri proprietate privată

CF-uri care au generat PUZ-ul:

- ▶ CF nr 114970 – 5.100 mp – proprietar Florea Horațiu
- ▶ CF nr 120804 – 4.400 mp – proprietar Drăghiță Gabriela
- ▶ CF nr 108866 – 3.132 mp – proprietari Florea Horațiu și Florea Crina Gilia
- ▶ CF nr 119450 – 3.386 mp – proprietari Hetea Gabriel și Hetea Daniela

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

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

- Organizarea urbanistic-arhitecturală, în funcție de caracteristicile structurii parcelare și indicatorilor urbanistici (regim de înălțime, alinierea construcțiilor, POT, CUT etc.)
- Rezolvarea accesului carosabil și pietonal pe loturi
- Dezvoltarea infrastructurii edilitare
- Statutul juridic și circulația terenurilor
- Delimitarea și protejarea fondului arhitectural-urbanistic de valoare deosebită (dacă există)
- Măsuri de delimitare, până la eliminarea unor riscuri naturale și antropice (dacă există)
- Menționarea obiectivelor de utilitate publică
- Măsuri de protecție a mediului
- Reglementări specifice detaliate, permisiuni/restricții, incluse în Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ

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

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

### Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

Conform Planului Urbanistic General, terenul este situat în Municipiul Alba Iulia, intravilan, fiind ocupat de UTR MI – zonă mixtă situată în zona industrială, servicii și comerț.



## SC MKG ARH DESIGN OFFICE SRL

Adresa: Str. Calarasilor, Nr. 17, Alba Iulia, 510086

Nr. Reg. Com: J1/282/16.03.2016, CUI: 35810565

IBAN: RO06ING80000999905764058, Banca: ING Bank

+40752 625 339 [www.mkgdesign.ro](http://www.mkgdesign.ro) [office@mkgdesign.ro](mailto:office@mkgdesign.ro)

### 1.3. Surse documentare

Certificat de urbanism nr. 591 din 16/04/2024

Extras de carte funciară (CF-uri care au generat PUZ-ul):

- CF nr 114970 – 5.100 mp – proprietar Florea Horațiu
- CF nr 120804 – 4.400 mp – proprietar Drăghiță Gabriela
- CF nr 108866 – 3.132 mp – proprietari Florea Horațiu și Florea Crina Gilia
- CF nr 119450 – 3.386 mp – proprietari Hetea Gabriel și Hetea Daniela

#### Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ

- Plan Urbanistic General Municipiul Alba Iulia, aprobat prin H.C.L. nr. 158/2014

#### Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

- Documentație topografică
- Studiul geotehnic

## 2. Stadiul actual al dezvoltării

### 2.1. Evoluția zonei

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

Arealul înconjurător al zonei de studiu a cunoscut în ultima perioadă o intensă dezvoltare economică, având mare potențial potrivit pentru această funcțiune, dar având de asemenea nevoie de alte dotări complementare, circulații și rețele edilitare. În cele mai multe cazuri, țesutul parcelar din acest areal nu a fost dezvoltat pe un plan prestabilit realizat de către administrația locală, de aceea nu prezintă caracteristici urbanistice bine conturate și clar definite.

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

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

Parcelarul din zonă se prezintă ca vaste suprafețe destructurate. Terenul în studiu are o formă neregulată.

Conform Planului Urbanistic General, terenul este situat în municipiul Alba Iulia, intravilan, fiind ocupat de UTR MI – zonă mixtă situată în zona industrială, servicii și comerț.

### Potențial de dezvoltare

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

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

Realizarea obiectivului investiției va fi benefică și va genera creștere economică pentru oraș, noi locuri de muncă și va reprezenta un pas inițial în extinderea zonelor cu astfel de activități economice pentru Alba Iulia.

Zona prezintă potențial de dezvoltare aici și datorită accesibilității ridicate date de centura ocolitoare și autostradă, fiind un plus pentru potențialii investitori ce doresc să-și înființeze/extindă firmele sau întreprinderile.

Relieful plat permite o dezvoltare facilă a viitoarelor funcțiuni economice.

Propunerea de față vine să completeze funcțional și să reglementeze din punct de vedere urbanistic zona. Cadrul natural și poziția în teritoriu a noii dezvoltări sunt favorabile unei dezvoltări de tipul celei conturate prin prezentul proiect.

### 2.2. Încadrarea în localitate

#### Încadrare în zonă

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

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

Terenul se învecinează:

- pe latura de nord – domeniu public UAT Municipiul Alba Iulia – str Calea Ciugudului

- pe latura de est cu terenuri proprietate privată persoane fizice sau juridice – extravilan mun Alba Iulia
- pe latura de sud parțial cu terenuri proprietate privată persoane fizice sau juridice – extravilan mun Alba Iulia și parțial cu drum de exploatare – domeniu public UAT Municipiul Alba Iulia
- pe latura de vest drum de exploatare – domeniu public UAT Municipiul Alba Iulia

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

Relația terenului cu Alba Iulia și localitățile înconjurătoare se realizează prin intermediul centurii ocolitoare - E81 și DJ 107 (Calea Ciugudului).

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

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

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

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

### **2.3. Elemente ale cadrului natural**

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

#### **Relief**

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

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

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

#### **Hidrografie**

Teritoriul face parte din bazinul hidrografic al râului Mureș. Acesta curge la est de terenul studiat, la o distanță de ~1 km. La vest, în proximitatea amplasamentului studiat, este râul Ampoi.

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

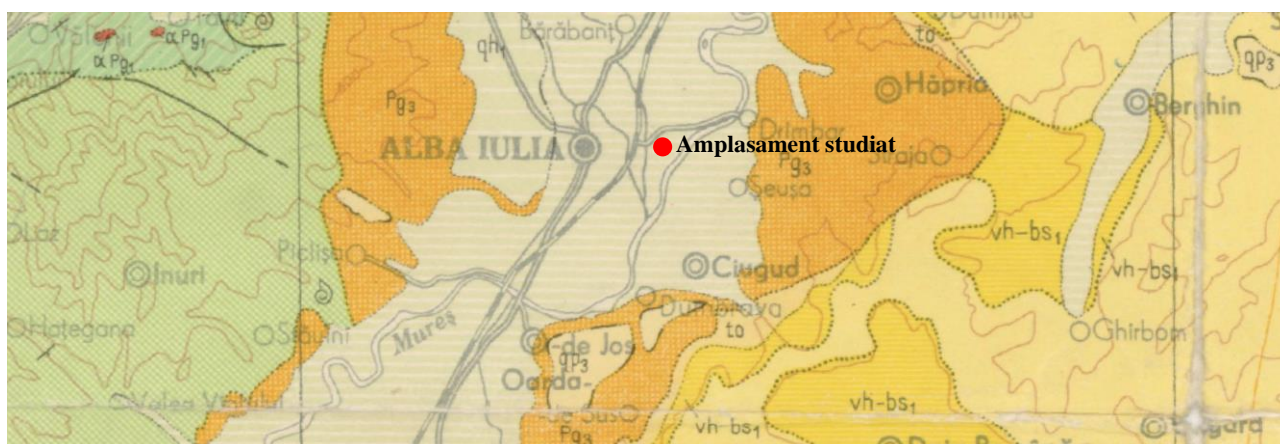
#### **Condiții geotehnice**

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

- Zona seismică: E



- Zonarea valorilor de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare  $ag$  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 0.90 m de la cota terenului natural.



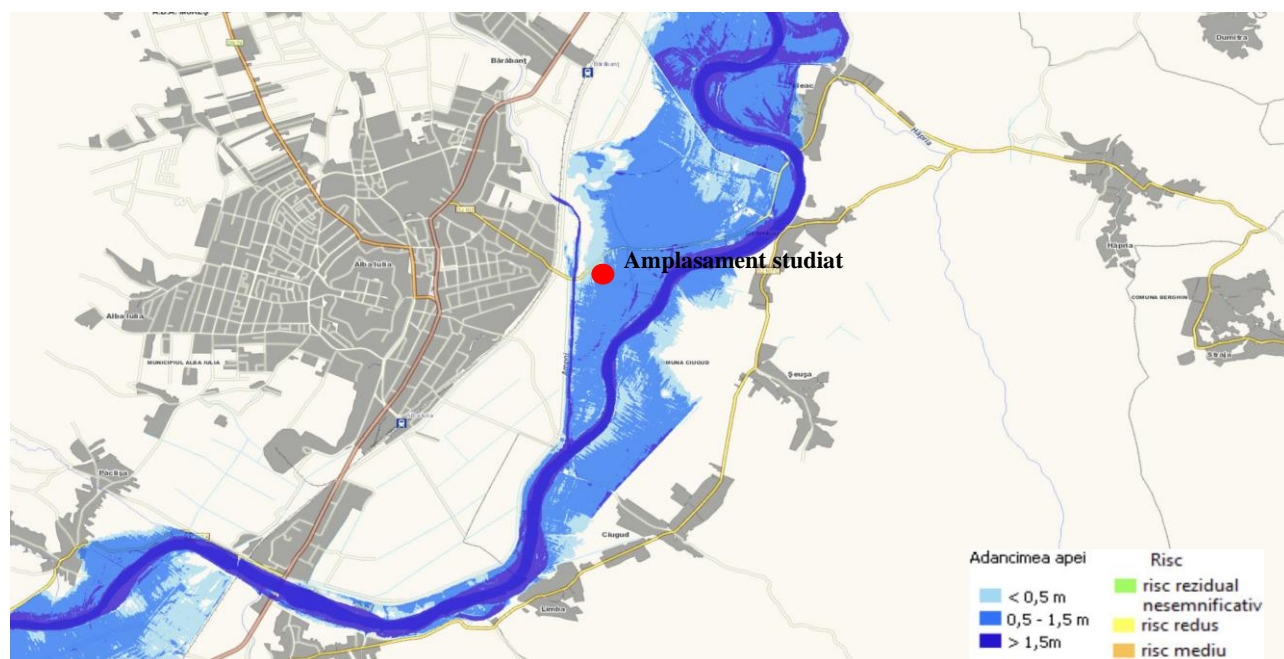
Sursa: [harti@geo-spatial.org](mailto:harti@geo-spatial.org)

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

### Circulații carosabile și pietonale

Relația terenului cu Alba Iulia și localitățile înconjurătoare se realizează prin intermediul DJ 107 (ce reprezintă limita de nord a terenului în studiu) și a centurii ocolitoare / E81.

Terenul are o accesibilitate foarte ridicată atât în interiorul municipiului, cât și la nivel regional, fiind adiacent cu DJ107, în proximitate cu șoseaua ocolitoare Alba Iulia (E81) ~ 0,3 km și la ~3.5 km de nodul cu autostrada A10.

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

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

## 2.5. Ocuparea terenurilor

### Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

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

*Suprafața totală a terenului pentru care s-a realizat PUZ – 16.018 mp.*

CF-uri care au generat PUZ-ul:

- CF nr 114970 – 5.100 mp – proprietar Florea Horațiu
- CF nr 120804 – 4.400 mp – proprietar Drăghiță Gabriela
- CF nr 108866 – 3.132 mp – proprietari Florea Horațiu și Florea Crina Gilia
- CF nr 119450 – 3.386 mp – proprietari Hetea Gabriel și Hetea Daniela

### Relaționări între funcțiuni

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

Arealul înconjurător al zonei de studiu prezintă un mare potențial pentru o intensă dezvoltare în ceea ce privește funcțiunile economice, de producție, servicii, industrie nepoluantă și alte funcțiuni economice conexe sau complementare.

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

### Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Terenul studiat este liber de construcții. În proximitate, la nord de amplasament sunt terenuri ocupate de construcții cu funcțiuni de producție, depozitare, industrie nepoluantă.

### **Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine**

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

### **Asigurarea cu spații verzi**

Având în vedere că zona de studiu se află într-un areal nedezvoltat din punct de vedere urbanistic, nu există spații verzi amenajate care să deservească zona. Prin proiectul de față se propune ca minim 10% din teren să fie ocupat cu spații verzi naturale și amenajate.

### **Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine**

Zona nu este afectată de riscuri naturale. Conform subcapitolului 2.3. Elemente ale cadrului natural, paragraful Riscuri naturale, arealul este situat în afara zonelor inundabile ale principalelor râuri din zonă.

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

### **Principalele disfuncționalități**

Ca principale disfuncționalități ale zonei se pot menționa:

- Lipsa unui sistem de circulații care să deservească întregul teren în studiu, fiind necesară dezvoltarea acestuia pentru a deservi funcțiunile propuse
- Dezvoltare urbană neplanificată pe terenurile înconjurătoare
- Lipsa rețelelor edilitare în interiorul zonei de studiu, fiind necesară extinderea acestora pentru a deservi funcțiunile propuse – etapa II, respectiv rezolvarea lor în sistem individual – etapa I.

## **2.6. Echipare edilitară**

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

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

În cadrul PUZ-ului sunt prezentate două etape de dezvoltare:

- Etapa I cu sisteme individuale (puț forat, bazin vidanjabil etanș și sistem fotovoltaic cu baterii)
- Etapa II cu sisteme centralizate (extinderea rețelelor și branșarea obiectivelor la ele)

## **2.7. Probleme de mediu**

### **Relația cadrul natural – cadrul construit**

Zona unde este amplasat terenul în studiu este o ocupată în prezent cu terenuri arabile.

Terenul înconjurător este deja în proces de urbanizare.

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

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

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

Cadrul natural înconjurător nu are o valoare ridicată sau deosebită, fiind reprezentat de terenuri agricole și albia râului Ampoi. Astfel, amprenta antropică se regăsește în întreaga zonă adiacentă, fie prin terenurile folosite pentru agricultură, fie prin construcțiile existente pentru locuire și industrie nepoluantă. De aceea, impactul asupra cadrului natural nu va fi unul foarte mare, deoarece terenurile sunt deja afectate de activitățile antropice din localitățile adiacente. Acest impact va consta în apariția unor noi clădiri, instalații și a dezvoltării străzilor din proximitate.

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

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

### **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

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

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

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

În zonă nu există puncte sau trasee de circulații / edilitare care să prezinte riscuri pentru zonă. Rețelele tehnico-edilitare care sunt în apropierea siturilor analizate (linii electrice de înaltă tensiune) nu au zonele de siguranță și protecție suprapuse peste suprafața de studiu din PUZ, funcționarea oricăror activități în zonă fiind făcută astfel încât să nu pună în pericol utilizatorii zonei.

### **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție**

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

## **2.8. Opțiuni ale populației**

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

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

Conform temei de proiectare întocmite de beneficiari, s-a solicitat elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal, justificat de faptul că în prezent, mare parte din zonă are funcțiunea de teren cu destinație agricolă – teren arabil, fiind nevoie de o detaliere a posibilităților de construire care să asigure dezvoltarea controlată a propunerilor.

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

Terenul fiind un teren cu declivități reduse și cu o formă cât de cât regulată, este facil obiectivelor propuse.



## SC MKG ARH DESIGN OFFICE SRL

Adresa: Str. Calarasilor, Nr. 17, Alba Iulia, 510086

Nr. Reg. Com: J1/282/16.03.2016, CUI: 35810565

IBAN: RO06ING80000999905764058, Banca: ING Bank

+40752 625 339 [www.mkgdesign.ro](http://www.mkgdesign.ro) [office@mkgdesign.ro](mailto:office@mkgdesign.ro)

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

- Funcțiunea dominantă a zonei - funcțiuni de producție, servicii, industrie nepoluantă și alte servicii complementare acestora;
- Reglementări de urbanism specifice, detaliate, permisiuni/restricții pentru controlul dezvoltărilor viitoare; organizarea urbanistic-arhitecturală, în funcție de caracteristicile structurii urbane și indicatorilor urbanistici (regim de înălțime, alinierea construcțiilor, POT, CUT etc.);
- Dezvoltarea tramei stradale pentru Calea Ciugudului, în a doua etapă de implementare a PUZ-ului, preluând profilul existent pe UAT Ciugud. Tot pentru etapa a doua este propusă realizarea unei circulații secundare, pentru deservirea imobilelor analizate, paralelă cu Calea Ciugudului, având un profil carosabil de 3,5m. (În etapa 1 a propunerilor din PUZ, accesul la parcelele analizate se va realiza individual, direct din Calea Ciugudului)
- Dezvoltarea tramei stradale a drumului de exploatare, de la limitele de vest și sud a terenurilor analizate
- Propuneri pentru extinderea infrastructurii edilitare în arealul studiat (pentru etapa a II);
- Măsuri de protecție a mediului
- Proprietatea asupra terenurilor și circulația acestora pe viitor; obiectivele de utilitate publică;
- Crearea unui ansamblu coerent și plăcut;

### 3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

#### 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Nu este cazul.

#### 3.2. Prevederi ale Planului Urbanistic General

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

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

#### 3.3. Valorificarea cadrului natural

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

#### Relaționarea cu formele de relief și cadrul natural

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

#### Construibilitate și spații libere de construcții

Unul dintre principalele scopuri ale proiectului de față este reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenului aflat în proprietate privată persoane fizice sau juridice, pentru a se putea realiza aici o zonă economică ce va reprezenta un nou pol în dezvoltarea orașului.

Se dorește ca procentul de ocupare a parcelelor pentru întreaga propunere să fie de maxim de 40%, iar coeficientul de utilizare a terenului de maxim 1.6.

În plus, parcelele vor fi ocupate în procent de minim 10% cu spații verzi amenajate.

De asemenea, în cadrul zonelor verzi reglementate, se propune plantarea de arbori de talie mare de-a lungul străzilor propuse pentru reconfigurarea tramei stradale

#### 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  $a_g$  cu IMR = 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani este: **0,10g**
- Perioada de colț **T<sub>c</sub> = 0,7**
- Adâncimea de îngheț conform STAS 6054/77 este la 0.80 - 0.90 m de la cota terenului natural.

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

### 3.4. Modernizarea circulației

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

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

#### Organizarea circulației rutiere

Relația terenului cu Alba Iulia și localitățile înconjurătoare se realizează prin intermediul centurii ocolitoare (E81) ce reprezintă limita de vest a terenului în studiu.

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

- Dezvoltarea tramei stradale pentru Calea Ciugudului, în a doua etapă de implementare a PUZ-ului, preluând profilul existent pe UAT Ciugud. Tot pentru etapa a doua este propusă realizarea unei circulații secundare, pentru deservirea imobilelor analizate, paralelă cu Calea Ciugudului, având un profil carosabil de 3,5m. (În etapa 1 a propunerilor din PUZ, accesul la parcelele analizate se va realiza individual, direct din Calea Ciugudului)
- Dezvoltarea tramei stradale a drumului de exploatare, de la limitele de vest și sud a terenurilor analizate

Acesta, împreună cu pofilele stradale propuse, sunt detaliate în planșa desenată “Reglementări Urbanistice – etapa II”.

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**.

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

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

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

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

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

#### Staționarea autovehiculelor

Parcajele necesare vor fi realizate în interiorul loturilor, fără ocuparea spațiului public.

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

### Organizarea circulației pietonale

Circulația pietonală se va realiza pe trotuarele propuse spre amenajare sau pe aleile shared space reglementate cu viteză redusă.

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

Proiectul se va amplasa pe parcelele aflate în proprietate privată persoane fizice sau juridice: CF 114970, 120804, 108866, 119450, nr topo 114970, 120804, 108866, 119450, nr cad 114970, 120804, 108866, 119450, situat în intravilanul localității.

În urma analizei situației existente și a prevederilor PUG în vigoare, precum și a tendințelor de dezvoltare ale localității, s-a concluzionat ca optimă realizarea în zonă a unor funcțiuni care să genereze un pol de dezvoltare economică pentru oraș.

Tema-program impusă de beneficiari are ca obiectiv realizarea pe terenul în studiu a unei zone economice, cu funcțiuni de producție, industrie nepoluantă și servicii conexe și complementare acestora. Noile funcțiuni propuse vor deservi Municipiul Alba Iulia și vor atrage investitori în zonă, astfel creându-se noi locuri de muncă și un motor de dezvoltare locală pentru municipiu.

Realizarea obiectivului investiției va fi benefică și va genera creștere economică pentru oraș, noi locuri de muncă și va reprezenta un pas inițial în extinderea zonelor cu astfel de activități economice pentru Alba Iulia.

Zona prezintă potențial de dezvoltare aici și datorită accesibilității ridicate date de centura ocolitoare și autostradă, fiind un plus pentru potențialii investitori ce doresc să-și înființeze/extindă firmele sau întreprinderile.

Relieful plat permite o dezvoltare facilă a viitoarelor funcțiuni economice.

Propunerea de față vine să completeze funcțional și să reglementeze din punct de vedere urbanistic zona. Cadrul natural și poziția în teritoriu a noii dezvoltări sunt favorabile unei dezvoltări de tipul celei conturate prin prezentul proiect.

Zona studiată a fost reglementată anterior prin PUG în vigoare

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

- Terenuri pentru dezvoltarea de funcțiuni productive, industriale, economice
- Circulații carosabile și pietonale (interdicție definitivă de construire)

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

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

### Bilanț teritorial – Situația Existentă

BILANȚ TERITORIAL										
	DENUMIREA ZONEI categoria de folosință / reglementări	EXISTENT		PROPUS		COMPARATIV		P.O.T.max	C.U.T.max	REGIM IMĂLTIME
		MP	%	MP	%	MP	%			
	suprafata analizata	31.245,00								MAX
	<b>SUPRAFATA PROPRIETATE PRIVATA ANALIZATA</b>	16.018,00	100,00%	16.018,00	100,00%	0,00	0,00%			
	SUPRAFATA INTRAVILAN	16.018,00	100,00%	16.018,00	100,00%	0,00	0,00%			
CA	zonă căi de comunicație rutieră	0,00	0,00%	3.191,00	19,92%	-3191,00	-19,92%			
MI	zonă mixtă situată în zona industrială - servicii / activități de producție	16018,00	100,00%	12.827,00	80,08%	3191,00	19,92%	40,00%	1,6	P+2E



## Bilant teritorial – Situatia Propusă- etapa II

BILANT TERITORIAL										
	DENUMIREA ZONEI categoria de folosință / reglementări	EXISTENT		PROBUS		COMPARATIV		P.O.T.max %	C.U.T.max	REGIM ÎNĂLȚIME MAX
		MP	%	MP	%	MP	%			
	suprafata analizata	31.245,00								
	<b>SUPRAFATA PROPRIETATE PRIVATA ANALIZATA</b>	16.018,00	100,00%	16.018,00	100,00%	0,00	0,00%			
	SUPRAFATA INTRAVILAN	16.018,00	100,00%	16.018,00	100,00%	0,00	0,00%			
CA	zonă cai de comunicare rutieră	0,00	0,00%	3.191,00	19,92%	-3191,00	-19,92%			
MI	zonă mixtă situată în zona industrială - servicii / activități de producție	16018,00	100,00%	12.827,00	80,08%	3191,00	19,92%	40,00%	1,6	P+3E

### Indicatori urbanistici

#### MI - zonă mixtă situată în zona industrială, servicii comerț, activități de producție

- *Regimul maxim de înălțime este de:*
  - Parter (pentru hale), specific construcțiilor de producție și servicii, dar nu mai mult de 17 m (excepție de la înălțimea maximă menționată: se admit înălțimi mai mari pentru instalații specifice zonelor industriale – silozuri / moară). Se permite în această înălțime, etajarea specifică prin supanete a spațiului interior.
  - Se permite realizarea de construcții cu înălțime maximă P+3, dar nu mai mult de 17 m la coamă/ atic, pentru clădiri de birouri / corpuri administrative, adiacente halelor de producție și servicii și pentru funcțiunile *admise cu condiționări* (conform RLU)
- *Procent de ocupare a terenului (POT) maxim:*
  - Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de **40%**
  - Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii construcțiilor în viitor sau al adăugării de noi construcții, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă și incluzând toate construcțiile existente și propuse.
- *Coefficient de utilizare a terenului (CUT) maxim: 1.6*

#### CA - Zona căilor de comunicare rutieră

- Nu este permisă realizarea de construcții.

Suprafața totală a edificabilului (zona în interiorul căreia se permite amplasarea construcțiilor) va respecta contururile desenate și suprafețele scrise pe planșa desenată de Reglementări Urbanistice.

### Etapizarea implementării proiectului

Pe terenul în studiu trebuie aplicată o procedură de urbanizare.

*Etapile procedurii de urbanizare implică:*

- ▶ 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, servituțiile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv, reparcelarea terenurilor (impusă imobilelor care nu se încadrează în dimensiunile minime și frontul minim la stradă).
  - 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 cu două etape de dezvoltare:

- etapa I cu rezolvarea infrastructurii edilitare în mod individual (puț forat, bazin vidanjabil etanș, sistem panouri fotovoltaice cu baterii) și realizarea accesului direct din Calea Ciugudului
- etapa II cu realizarea extinderilor de rețele din zonă, dezvoltarea profilului transversal pentru Calea Ciugudului (conform profilului existent în UAT Ciugud), realizarea unui drum secundar paralel cu Calea Ciugudului și dezvoltarea tramei stradale pentru drumul aflat la vest și sud de parcelele analizate și realizarea unui spațiu de întoarcere

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

Pentru a fi construibile, parcelele nou definite prin PUZ vor avea o suprafață de minim 1000 mp, un front la stradă de minim 25,00 m, retrageri laterale de minim 3,00 m pe o parte, respectiv minim 6,00 m pe cealaltă și retragere posterioară de minim 6,00 m.

Intervențiile vizând restructurarea integrală sau parțială a uneia sau mai multor parcele din zonă vor avea în vedere asigurarea coerenței dezvoltării / ridicarea gradului de finisare urbană.

### **3.6. Dezvoltarea echipării edilitare**

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se vor realiza de către administrația publică locală, de investitor / beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici din legislația în vigoare.

Branșarea la rețeaua centralizată se va face pe cheltuiala beneficiarilor.

#### **Alimentare cu apă:**

Etapa I: sistem individual – puț forat

Etapa II:

Se va extinde rețeaua centralizată de alimentare cu apă în zona imobilelor analizate 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.

Beneficiarii vor fi obligați să se racordeze la rețeaua de alimentare cu apă, toate cheltuielile de branșare fiind responsabilitatea lor.

#### **Evacuarea apelor uzate**

Etapa I: sistem individual – bazin vidanjabil etanș

Etapa II:

Se va extinde rețeaua centralizată de evacuare a apelor uzate în zona imobilelor analizate 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.

Beneficiarii vor fi obligați să se racordeze la rețeaua de evacuare a apelor uzate, toate cheltuielile de branșare fiind responsabilitatea lor.

#### **Evacuarea apelor pluviale**

Etapa I: sistem individual – bazin de retenție și dren



## SC MKG ARH DESIGN OFFICE SRL

Adresa: Str. Calarasilor, Nr. 17, Alba Iulia, 510086

Nr. Reg. Com: J1/282/16.03.2016, CUI: 35810565

IBAN: RO06ING80000999905764058, Banca: ING Bank

+40752 625 339 [www.mkgdesign.ro](http://www.mkgdesign.ro) [office@mkgdesign.ro](mailto:office@mkgdesign.ro)

### Etapa II:

Se va extinde rețeaua centralizată de evacuare a apelor pluviale în zona imobilelor analizate 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.

Beneficiarii vor fi obligați să se racordeze la rețeaua de evacuare a apelor pluviale, toate cheltuielile de branșare fiind responsabilitatea lor.

### Alimentare cu energie electrică

Etapa I: sistem individual – sistem panouri fotovoltaice și baterii

#### Etapa II:

Se 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.

Beneficiarii vor fi 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.

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.

### Gospodărire comunală

Beneficiarii 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 sau terenuri virane ce sunt propuse prin PUG a deveni tot zone de activități productive, economice, industriale și de servicii.

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

Cadrul natural înconjurător nu are o valoare de patrimoniu, ridicată sau deosebită, fiind reprezentat de pășuni / terenuri agricole, zone de producție/servicii sau cursuri de apă. Astfel, amprenta antropică se regăsește în întreaga zonă adiacentă, fie prin terenurile folosite pentru agricultură, fie prin terenuri ocupate de construcții. Astfel, impactul asupra cadrului natural va consta în apariția unor noi străzi, noi clădiri și alte dotări complementare de interes pentru polul economic.

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

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

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

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 periclitează în nici un fel arealul de intervenție, producerea unor riscuri naturale fiind inexistentă.

#### **Protecția calității apelor (APĂ)**

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

##### **\* Alimentarea cu apă**

În zonă există rețea centralizată de alimentare cu apă, propusă spre extindere în zona terenurilor analizate prin PUZ, la care viitorii proprietari sunt obligați să se racordeze (în etapa II), 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.

În etapa I se vor realiza puțuri forate.

##### **\* Evacuarea apelor uzate**

În zonă există rețea centralizată de evacuare a apelor uzate, propusă spre extindere în zona terenurilor analizate prin PUZ, la care viitorii proprietari sunt obligați să se racordeze (în etapa a II), conform unor proiecte tehnice de specialitate aprobate conform legii.

În etapa I se vor realiza bazine vidanjabile etanșe

### **Protecția calității aerului (AER), emisii în atmosferă**

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

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

Sursele de impurificare a atmosferei specifice funcționării obiectivelor sunt:

- Surse mobile – autovehiculele. Acestea generează poluarea atmosferei cu CO, NO<sub>x</sub>, SO<sub>2</sub>, 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 în vecinătatea zonei studiate, sau în condiții atmosferice cu vânt puternic ce antrenează particulele de praf în atmosferă.

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

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

Reglementările urbanistice vor impune ca o suprafață de minim 20% din suprafața totală a proiectului să fie ocupată cu spații verzi și plantații de talie mică, medie și mare, care vor participa direct la îmbunătățirea climatului local.

### **Protecția solului (SOL)**

Din punct de vedere al deșeurilor produse de activitatea obiectivului propus, se va respecta Legea 211/2011, HG 856/2002 și în general legislația în vigoare privind deșeurile, precum și a legislația aplicabilă deșeurilor rezultate din ambalaje, respectiv HG 621/2005, pentru a nu se infiltra în sol substanțe organice poluante.

În zonă nu se înregistrează poluări accidentale ale solului.

Prin realizarea proiectului, activitățile care pot fi considerate ca surse de impurificare a solului se împart în două categorii:

\* Surse specifice perioadei de execuție

- În cadrul lucrărilor de construire a obiectivelor de investiție propuse nu sunt folosite materiale care să prezinte un risc major de poluare pentru sol.

- Depozitarea materiilor prime pulverulente se va realiza astfel încât acestea să nu fie antrenate de vânt sau de apele de suprafață din zonă.
  - Protejarea lucrărilor executate cât și a materialelor de pe șantier sunt în sarcina constructorului (executantului), care va lua măsuri de amenajare a unui spațiu de depozitare a materialelor precum și paza acestora prin organizarea de șantier pe care o realizează în apropierea lucrării.
  - Materialele vor fi transportate la lucrare pe măsura utilizării lor și se vor depozita în ambalajele originale, respectându-se instrucțiunile prevăzute în Fișele tehnice de securitate, astfel încât să se elimine posibilitatea scurgerii acestora pe sol.
  - Materialele de construcție, considerate surse potențiale de poluare a solului, vor fi amplasate în locuri special amenajate pentru a evita chiar și poluările accidentale ale solului.
  - O posibilă sursă de poluare a solului și subsolului sunt produsele petroliere folosite la alimentarea utilajelor.
  - Se remarcă necesitatea ca utilajele de lucru să nu aibă pierderi de ulei sau carburanți, iar schimburile de lubrifianți să se efectueze la stațiile de carburanți, astfel evitându-se poluarea solului în zonă și a apelor subterane.
- \* În perioada de funcționare sursele posibile de poluare ale solului pot fi:
- Depozitarea necorespunzătoare a deșeurilor menajere.

În vederea eliminării impactului asupra solului, prin proiect se propune realizarea de spații adecvate pe fiecare parcelă pentru colectarea selectivă a deșeurilor menajere.

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

### **Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor**

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

### **Protecția împotriva radiațiilor**

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

### **Depozitarea controlată a deșeurilor**

Fiecare proprietar privat din zonă este obligat să aibă amenajat în interiorul parcelei sale un spațiu pentru containerele de colectare selectivă a deșeurilor.

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 (etapa I – individual, etapa II – centralizat) și colectarea deșeurilor.
  - Lucrările proiectate nu influențează negativ așezările umane, ci sunt așteptate cu interes de populație.
- e. Marimea 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, seciunea III- zone protejate”, și anexele sale publicate în MO 152/12.04.2000, nu există zone ecologice de interes, desemnate în vecinătatea amplasamentului. În apropierea perimetrului studiat nu se află nici o arie de protecție avifaunistică sau arii speciale de conservare reglementate conform OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare.
  - Depășirea standardelor sau a valorilor-limită de calitate a mediului – *nu se depășesc valorile-limită.*
  - Folosirea terenului în mod intensiv
    - Terenul are formă neregulată, suprafața totală a terenului fiind de 16.018 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**

Parcelele vor fi ocupate în procent de minim 20% cu spații verzi amenajate.

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

### **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 concesionării*
- *Terenuri aflate în proprietate privată, destinate schimbului*

### Regimul juridic

- Identificare imobil:
- CF: 114970, 120804, 108866, 119450, nr topo 114970, 120804, 108866, 119450, nr cad 114970, 120804, 108866, 119450
- CF-uri care au generat PUZ-ul:
  - CF nr 114970 – 5.100 mp – proprietar Florea Horațiu
  - CF nr 120804 – 4.400 mp – proprietar Drăghiță Gabriela
  - CF nr 108866 – 3.132 mp – proprietari Florea Horațiu și Florea Crina Gilia
  - CF nr 119450 – 3.386 mp – proprietari Hetea Gabriel și Hetea Daniela
- Imobil: teren în suprafață totală de 16.018 mp, aflat în intravilan Alba Iulia;
- Amplasament: intravilan, municipiul Alba Iulia, str Calea Ciugudului, județul Alba;
- Natura proprietății: privată a unor persoane fizice sau juridice.
- Imobilul nu este inclus pe lista monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora.

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

De asemenea, mai reprezintă obiective de utilitate publică rețelele edilitare existente și rețelele edilitare propuse pentru noile dezvoltări.

Alte obiective de utilitate publică sunt constituite din zonele verzi amenajate în lungul străzilor (prin noile profile stradale).

Terenul care a generat elaborarea PUZ se află în proprietate privată persoane fizice sau juridice, și are o suprafață totală de **16.018 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





## SC MKG ARH DESIGN OFFICE SRL

Adresa: Str. Calarasilor, Nr. 17, Alba Iulia, 510086

Nr. Reg. Com: J1/282/16.03.2016, CUI: 35810565

IBAN: RO06ING80000999905764058, Banca: ING Bank

+40752 625 339 [www.mkgdesign.ro](http://www.mkgdesign.ro) [office@mkgdesign.ro](mailto:office@mkgdesign.ro)

- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată/cu modificările ulterioare
- Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată/cu modificările ulterioare
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor, republicată/cu modificările ulterioare
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată/cu modificările ulterioare
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată/cu modificările ulterioare
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată/cu modificările ulterioare
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată/cu modificările ulterioare
- Ghidul cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism de către consiliile locale, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 80/N/1996
- Hotărârea nr. 571 din 10 august 2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/ sau autorizării privind securitatea la incendiu;
- Hotărârea nr. 447 din 10 aprilie 2003 pentru aprobarea normelor metodologice privind modul de elaborare și conținutul hărților de risc natural la alunecări de teren, al hărților de hazard la inundații și al hărților de risc la inundații;
- Ordinul nr. 163 din 28 februarie 2007 pentru aprobarea Normelor generale de apărare împotriva incendiilor.

#### 4. Concluzii, măsuri în continuare

##### **Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse în prevederile PUG**

Având în vedere reglementările urbanistice care se aplică în momentul de față pe terenurile studiate, se impune elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal care să detalieze reglementările urbanistice pentru zonă.

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

Accesibilitatea sporită și tendința de dezvoltare a zonelor adiacente ca zone de producție, servicii, industrie și alte activități economice similare, fac din această locație una propice pentru funcțiunile propuse.

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

Dezvoltarea propusă este una optimă, deoarece astfel se utilizează eficient un teren care în prezent este neconstruibil datorită lipsei de reglementări urbanistice care să dirijeze dezvoltarea urbană în zonă.

De asemenea, dezvoltarea unui teren care este situat în intravilan, în detrimentul extinderii către periferii este un bun exemplu de aplicare a principiilor contemporane de urbanism.

Astfel, propunerea 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, necesară dezvoltării economice a localității

##### **Aprecieri ale elaboratorului PUZ, asupra propunerilor avansate, eventuale restricții**

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

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

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

Șef proiect,  
arh. Stelian Gheorghe Fleschin



Întocmit,  
arh. Karina Man

