

– PLAN URBANISTIC ZONAL –

NUMAR PROIECT: JOY.70 / 2023

DENUMIRE PROIECT: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA PARCELARII PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI CREARE DRUM ACCES

ADRESA: Strada SCARISOARA, Nr. 93G, Alba Iulia

BENEFICIAR: BAR DRAGOS SIMION, BAR ALEXANDRA ALINA

FAZA: P.U.Z.

PROIECTANT: SC JOY.ARHITECTURA SRL

DATA ELABORARII: 01.2024

COLECTIV DE ELABORARE: Sef proiect: arh. Mihai JOLDES
Proiectant specialitate: urb. Marius OPRUTA
Desenat, parte scrisa: arh. Mihai JOLDES, arh. Raluca BUTA



BORDEROU GENERAL

A. Acte

- certificat de urbanism
- aviz de oportunitate intocmire PUZ
- extrase de carte funciara

B. Studii

- documentatie topografica
- studiu geotehnic
- studiu de vizibilitate pentru intersectia dintre strada Scarisoara si strada propusa prin PUZ

C. Avize si acorduri

D. Memoriu de prezentare P.U.Z.

E. Regulament local de urbanism pentru P.U.Z.

F. Piese desenate

1. Plan de incadrare in zona	sc.	1: 10 000
2. Situatia Existenta	sc.	1: 200, 500
3. Reglementari Urbanistice	sc.	1: 200, 500
4. Proprietatea asupra terenurilor	sc.	1: 500
5. Retele edilitare	sc.	1: 200, 500
6. Posibilitati de mobilare	sc.	1: 200

Intocmit
Arh. Raluca BUTA



CUPRINS MEMORIU

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- Denumire Lucrare
- Beneficiar
- Proiectant General
- Subproiectanti, Colaboratori
- Data elaborarii
- Nr. proiect
- Adresa obiectiv

1.2 OBIECTUL P.U.Z.

- Solicitari ale temei program
- Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata;

1.3 SURSE DOCUMENTARE

- 1.3.1 Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ
- 1.3.2 Lista Studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ
- 1.3.3 Date Statistice
- 1.3.4 Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei;

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1 EVOLUTIA ZONEI

- Date privind evolutia zonei;
- Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii;
- Potential de dezvoltare;

2.2 INCADRAREA IN LOCALITATE

- Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii
- Relationarea zonei cu localitatea sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general, etc;

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

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

2.4 CIRCULATIA

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

- Capacitati de transport, greutate in fluenta circulatiei, incomodari, intreruperi de circulatie, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitate si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati;

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

- Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata;
- Relationari intre functiuni;
- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit;
- Aspecte calitative ale fondului construit;
- Asigurarea cu servicii a zonei in corelare cu zonele vecine;
- Asigurarea de spatii verzi;
- Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine;
- Principalele disfunctionalitati

2.6 ECHIPARE EDILITARA

- Stadiul echiparii edilitare a zonei in corelare cu infrastructura localitatii;
- 2.6.1. Alimentare cu apa, canalizare si gaze naturale
- 2.6.2. Alimentare cu energie electrica
- Principalele disfunctionalitati

2.7 PROBLEME DE MEDIU

- Relatia fond natural - fond construit;
- Evidentierea riscurilor naturale si antropice
- Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri in zona;
- Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie
- Evidentierea potentialului balnear si turistic – dupa caz;

2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

- Punctel de vedere ale populatiei;
- Puncte de vedere al Administratiei Publice Locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistica a zonei;
- Punct de vedere elaborator privind solicitatritele beneficiarului si felul cum urmeaza a fi solutionate acestea in cadrul PUZ;

3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE;

3.2 PREVEDERI ALE PUG

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

3.4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI

- Organizarea circulatiei si a transportului in comun
- Organizarea circulatiei feroviare
- Organizarea circulatiei navale

- Organizarea circulatiei aeriene
- Organizarea circulatiei pietonale

3.5 ZONIFICAREA FUNCTIONALA - REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI;

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

- Alimentarea cu apa
- Canalizarea apelor uzate menajere
- Alimentarea cu energie electrica
- Telecomunicatii
- Incalzirea
- Alimentarea cu gaze naturale
- Salubritate

3.7 PROTECTIA MEDIULUI

- Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare
- Prevenirea producerii riscurilor naturale
- Epurarea si preepurarea apelor uzate
- Depozitarea controlata a deseurilor
- Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi etc.
- Organizarea sistemelor de spatii verzi
- Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate
- Refacerea peisagistica și reabilitare urbana
- Valorificarea potentialului turistic si balnear dupa caz
- Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si a retelelor edilitare majore

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

4 CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

CUPRINS REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. INTRODUCERE

1. Rolul Regulamentului local de Urbanism
2. Baza legală a elaborării Regulamentului
3. Domeniul de aplicare

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si pastrarea patrimoniului natural si construit.
5. Reguli privind siguranta constructiilor si apararea interesului public
6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitara
9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi, imprejmuiiri si parcaje.

III. ZONIFICAREA TERITORIULUI

11. Unitati si subunitati functionale.

IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA ZONE CUPRINSE IN REGULAMENTUL DE URBANISM

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

Denumire lucrare: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA PARCELARII PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI CREARE DRUM ACCES

Beneficiar: **BAR DRAGOS SIMION, BAR ALEXANDRA ALINA**

Faza de proiectare: **Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)**

Elaborator proiect: **S.C. JOY.ARHITECTURA S.R.L.,**
Str, Gladiolelor, nr. 7, bloc 7ABC, scara B, etaj 2, ap. 29, Alba Iulia, jud. Alba
Registrul Comertului: J1 / 1376 / 2019
CUI: RO 41436989

Numar proiect: JOY.70 / 2023

Data elaborarii: ianuarie / 2024

Adresa obiectiv: Strada SCARISOARA, Nr. 93G, mun. Alba Iulia, jud. Alba

1.2 Obiectul lucrarii

▪ *Solicitari ale temei program:*

Luând în considerare cererea beneficiarilor BAR DRAGOS SIMION, BAR ALEXANDRA ALINA, pe terenul avand CF 87426 situat in intravilanul municipiului Alba Iulia, urmeaza sa se efectueze lucrari de parcelare in vederea construirii unor locuinte individuale si semicolective, cat si in vederea crearii unui drum rezidential de acces.

Pe amplasamentul studiat exista actualmente o constructie avand functiunea de locuinta individuala ce se va pastra.

Prin tema-program se mai stabilesc conditiile de amplasare a constructiilor de pe doua loturi pentru locuinte izolate (dintre care una este cea existenta) si de pe un lot pentru doua locuinte cuplate.

▪ *Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiată:*

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal, se propune:

- stabilirea parcelelor aferente construirii de locuinte individuale si semicolective si a drumului de acces rezidential;
- schimbarea destinației terenului din zona de teren arabil in teren constructibil, respectiv drum;
- stabilirea limitelor edificabilului;
- stabilirea conditiilor de amplasare, dimensionare si conformare a constructiilor;
- stabilirea indicatorilor urbanistici ai investitiilor propuse;
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- prezentarea statutul juridic si circulatia terenurilor.

1.3 Surse de documentare

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

- Planul Urbanistic General al municipiului ALBA IULIA elaborat de S.C."Birou Proiectare Stajan "S.R.L. si Regulamentul Local de Urbanism intocmit in cadrul aceluasi proiect;

-

- *Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.*

- Studiu geotehnic
 - Ridicare topografica a terenului studiat

- *Date statistice*

- Zona studiata este situata in nordul municipiului, in cartierul Alba - Micesti fiind delimitata de proprietati private.
 - Terenul studiat in actualul PUZ este identificat prin CF nr. 87426, nr. topo/cadastral 87426, 87426-C7.
 - Suprafata teren 1388 mp
 - Categoria de folosinta: 350 mp – curti constructii si 1018 mp – arabil

- *Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei*
Zona studiata a fost cuprinsa si studiata anterior in PUG aprobat cu HCL 158/2014.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1 Evolutia zonei

- *Date privind evolutia zonei*

Zona studiata este situata in nordul municipiului, in cartierul Alba - Micesti fiind delimitata de proprietati private. Accesul pe amplasament se face din strada Scarisoara, drum aflat in proprietate privata.

- *Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii*

Avand in vedere cerinta crescândă de locuinte la nivelul municipiului, dar și potențialul amplasamentului studiat în prezenta documentație, se impune completarea și remodelarea urbanistică și funcțională a zonei într-o concepție unitară și etapizată.

- *Potential de dezvoltare*

Terenul studiat aflandu-se in zona de locuinte individuale are potential de dezvoltare ca si zona rezidentiala cu locuinte.

2.2 Incadrare in localitate

- *Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii*

Ca pozitie fata de localitate terenul studiat este localizat in intravilanul municipiului Alba Iulia, in cartierul Micesti, zona central-sudica a cartierului, pe strada Scarisoara.

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

Terenul studiat se afla in limita intravilanului localitatii si permite accesul la infrastructura existenta (accese auto si pietonale, retele tehnico-edilitare).

2.3 Elemente ale cadrului natural

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

Terenul prezinta o diferenta de nivel pe directia nord-sud de aprox. 90 cm, adica terenul coboara dinspre strada Scarisoara spre extremitatea opusa. In consecinta, pentru colectarea apelor pluviale care se vor deplasa dinspre strada Scarisoara spre capatul opus al parcelei studiate, se intentioneaza realizarea unui sistem propriu de colectare a apelor pluviale in rezervoare speciale ce se vor utiliza ca sursa de apa pentru irigatii.

2.4 Circulatia

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

Intersecția propusă prin PUZ dintre strada Scărișoara considerată arteră principală și strada propusă prin PUZ considerată arteră secundară nu este o intersecție cu vizibilitate bună care să poată fi controlată cu semnul STOP. De aceea se propune pentru sporirea siguranței în exploatare și diminuarea ricurilor de accidente, instalarea viz a viz a unei oglinzi rutiere de trafic. Deși la ora actuală circulația pe strada Scărișoara nu este reglementată prin indicatoare rutiere, pentru desfășurarea circulației în condiții de siguranță se propune

reglementarea circulației ca stradă cu sens unic.

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

Pe strada Scărișoara, pe tronsolul 1 se propune circulație în ambele sensuri. Strada Scărișoara tronson 2 este stradă înfundată și nu poate să se asigure continuitatea tramei stradale numai prin demolare, ceea ce la ora actuală este mai dificil de făcut.

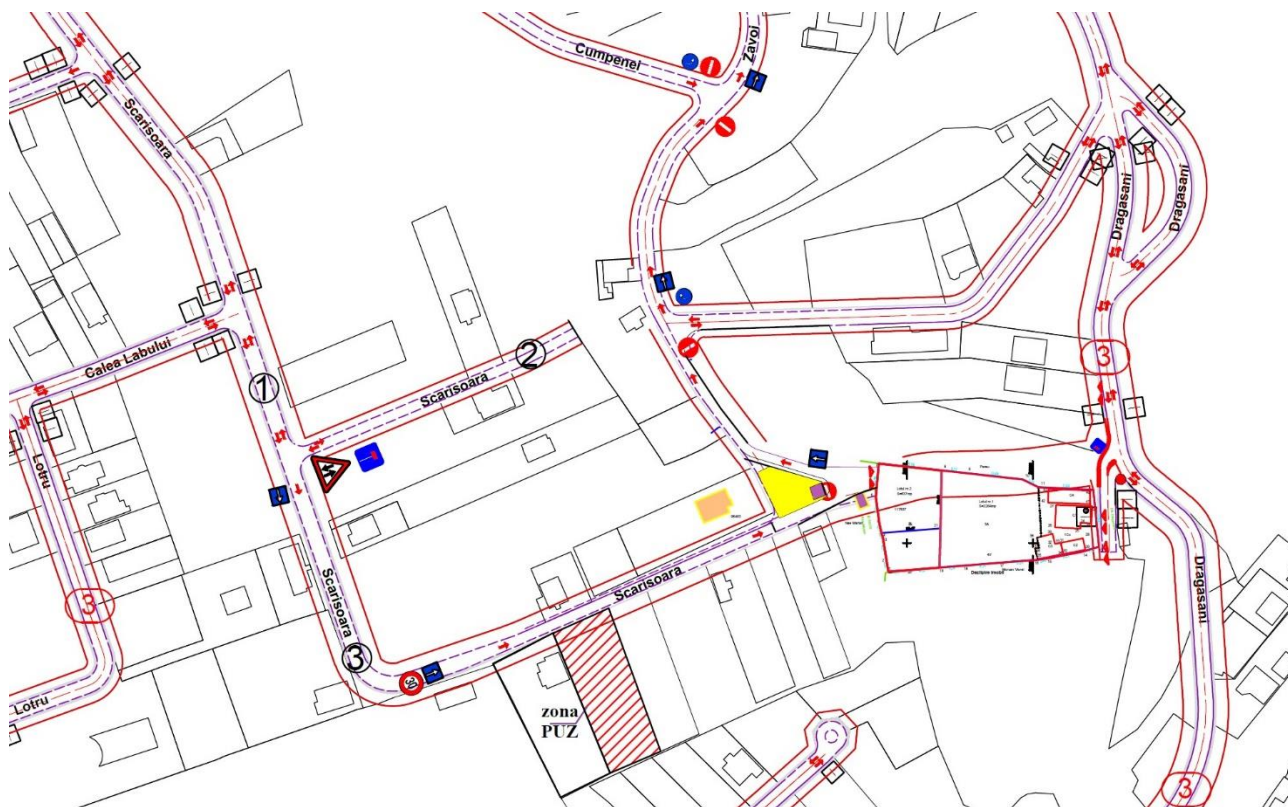
Strada Scărișoara tronson 3 se propune ca stradă cu sens unic până la intersecția cu strada Zăvoi.

Strada Zăvoi se propune ca stradă cu sens unic de la intersecția cu strada Scărișoara până la intersecția cu strada Drăgășani.

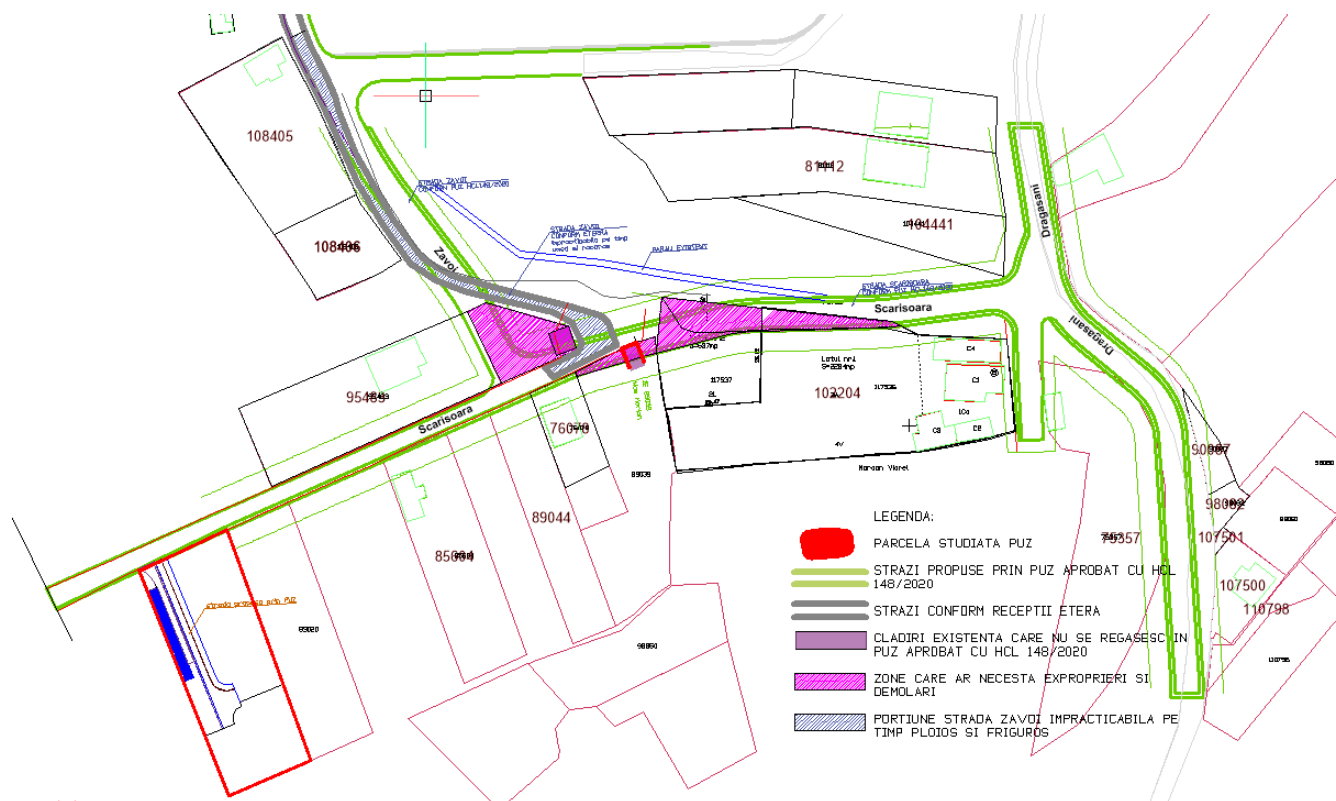
Atât pe strada Scărișoara tronson 3 cât și pe strada Zăvoi frontal construit este compact cu lățime foarte mică (lățime medie 5,0 m) care nu permite circulația în condiții de siguranță în ambele sensuri, chiar dacă se instituie restricție de viteză de 20 km/h.

Intersecția dintre strada Scărișoara și strada Zăvoi este o intersecție fără vizibilitate deoarece este construit un garaj în intersecție care obturează vizibilitatea.

Singura posibilitate este realizarea sensurilor unice care să reducă la minim punctele de conflict de pe traseu.



Strada Zăvoi la ora actuală pe porțiunea de la intersecția cu strada Scărișoara și până la prima stradă de pe partea dreaptă (stradă propusă în PUZ aprobat cu HCL148/2020) este impracticabilă pe timp ploios și răcoros, necesitând urgent măsuri de modernizare.



Primăria mun. Alba Iulia a demarat în acest sens proiectul de modernizare a str. Scărișoara și str. Zăvoi, fiind elaborat studiul de fezabilitate SF - pr. nr. 300/2022 INSTADOC, 125P/2021 VIADROMOS dar trebuie trecut și la etapa următoare de modernizare.

În soluția propusă pentru reglementarea circulației cu sensuri unice s-a ținut cont parțial, de circulația din PUZ aprobat cu HCL 148/2020, de soluția de modernizare din SF-ul mai sus menționat și de situația existentă la ora actuală în teren.

Instituirea soluției de sens unic pe strada Scărișoara și str. Zăvoi se poate face numai în momentul în care porțiunea din stradă Zăvoi cuprinsă între intersecția cu str. Scărișoara și prima stradă de pe partea dreaptă creată prin PUZ va fi adusă la un nivel în care să se poată circula în siguranță tot timpul anului indiferent de vreme.

2.5 Ocuparea terenurilor

■ Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupa zona studiată

Categorie de folosință a terenului studiat: teren curți construcții și arabil (CF 87426, nr. topo/cadastral 87426, 87426-C1). Pe amplasamentul studiat există actualmente o construcție având funcțiunea de locuință individuală ce se va păstra.

- *Relationari intre functiuni*

In zona predomina constructii de locuinte individuale in regim de construire in regim izolat, cuplat sau insiruit si anexe aferente conf. L3A.

- *Gradul de ocupare a zonei cu fond construit*

Suprafata mare de teren neconstruit duce momentan, la un procent mic de ocupare a terenului, si implicit la potential de dezvoltare imobiliara.

- *Aspecte calitative ale fondului construit*

Constructiile de locuinte din vecinatatea zonei studiate sunt relativ noi, se afla intr-o stare buna, zona aflandu-se intr-o continua dezvoltare.

- *Asigurarea cu servicii a zonei in corelare cu zonele vecine*

Terenul studiat se afla in zona de locuinte, asigurarea cu servicii a zonei se va face din zonele de servicii a cartierului Micești in care se afla zona studiata.

- *Asigurarea cu spatii verzi*

Se vor realiza spatii plantate conform plansei de mobilare urbana.

- *Principalele disfunctionalitati*

Principalele disfunctionalitati sunt in domeniul cailor de comunicatie rutiera, strazile nefiind asfaltate si neamenajate cu trotuare.

2.6 Echiparea edilitara

- *2.6.1. Alimentarea cu apa, canalizare si gaze naturale*

In prezent in zona studiata exista retea de alimentare cu apa, canal, si retea de alimentare cu gaze naturale pe strada Scarisoara.

Alimentarea cu apa potabila a obiectivelor propuse, se va asigura prin bransament la reseaua existenta in zona, a municipiului.

Canalizarea apelor uzate menajere a obiectivelor propuse, se va asigura prin bransament la reseaua existenta in zona, a municipiului.

Alimentarea cu gaze naturale a obiectivelor propuse, se va asigura prin bransament la reseaua existenta in zona, a municipiului.

- **2.6.2. Alimentarea cu energie electrica**

Alimentarea cu energiei electrice a obiectivelor propuse, se va asigura prin bransament la rețeaua existentă în zonă, a municipiului.

- *Principalele disfuncționalități*

Nu este cazul.

2.7 Probleme de mediu

Problemele legate de poluarea atmosferică în municipiul Alba Iulia nu afectează teritoriul studiat prin prezentul PUZ.

Obiectivele propuse nu sunt generatoare de noxe.

- *Relația cadrul natural - cadrul construit*

Funcțiunea propusă este aceeași cu funcțiunea zonei.

- *Evidențierea riscurilor naturale și antropice*

Nu există suprafețe supuse unor astfel de riscuri.

- *Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării tehnice edilitare, ce prezintă riscuri în zonă*

Nu este cazul.

- *Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție*

Terenul nu este inclus în listele monumentelor istorice sau în zona de protecție a acestora.

- *Evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz*

Nu este cazul.

2.8 Opțiuni ale populației

- *Puncte de vedere ale populației*

Se va realiza consultarea populației conform regulamentului privind procesul de informare și consultare a publicului, aprobat de Consiliul Local al Municipiului Alba Iulia.

- *Puncte de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei*

Conform avizului de oportunitate.

- *Punct de vedere al elaboratorului documentației privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul PUZ.*

Solicitarea beneficiarului se încadrează în practica urbanistică și nu creează disfuncționalități zonelor învecinate.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Pe terenul având CF 87426 situat în intravilanul municipiului Alba Iulia, cartierul Micesti, urmează să se efectueze lucrări de parcelare în vederea construirii unor locuințe individuale și semicolective, cât și în vederea creării unui drum rezidențial de acces.

Pe amplasamentul studiat există actualmente o construcție având funcțiunea de locuință individuală ce se va păstra.

Prin tema-program se stabilesc condițiile de amplasare a construcțiilor de pe două loturi pentru locuințe izolate (dintre care una este cea existentă) și de pe un alt lot pentru două locuințe cuplate.

Accesul se face din strada Scarisoara, drum aflat în proprietate privată. Se va crea un drum de acces la loturile locuințelor propuse, cu 4 locuri de parcare în lungul drumului.

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Concluziile studiului geotehnic:

CONDIȚII DE FUNDARE

- strat de fundare:
 - argile nisipoase cafenii plastic consistente cu rar pietriș;
- adâncimea minimă de fundare: (fundare directă)

D_{fmin} = variabilă — 1,10 — 1,40m de la cota terenului natural actual, ce asigură adâncimea minimă de îngheț conform STAS 6054/84 și o încăstrare minimă de 0,20m în terenul de fundare recomandat.

- presiunea convențională calculată în conformitate cu prevederile Normativ NP 112/2014, anexa D, pentru fundații cu lățimea tălpii $B = 1,00m$ și adâncimea de fundare $D_f = -2,00m$ de la nivelul terenului natural P_{conv} . (de bază) = **290kPa**

Au fost realizate lucrări topografice. Ridicarea topografică la scară 1:500 a determinat cunoașterea precisă a planimetriei, indicând un teren puțin înclinat Nord-Sud, mai exact 0,90m pe o lungime de aproximativ 60 m.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform PUG și RLU al municipiului Alba Iulia, terenul studiat se afla în intravilan, în partea de nord a localității, zona Micesti. Amplasamentul studiat se afla în UTR = L3A - zona de locuințe individuale și semicolective, cu maxim P+1+M niveluri situate în afara ariilor protejate, în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Amplasamentul studiat nu prezintă elemente speciale; fondul plantațiilor existente nu este semnificativ sau care să atragă o atenție sporită din punct de vedere al protejării anumitor arbori. În acest sens se propune amenajarea spațiilor verzi într-o manieră prin care acestea să fie integrate armonios în funcțiunea propusă. Suprafața ocupată de spațiile verzi va fi de minim 25% pe parcele.

3.4. Modernizarea circulației

▪ Organizarea circulației și a transportului în comun

Accesul se face din strada Scarisoara pentru zona locuințelor individuale și semicolective, al cărui profil va fi completat conform documentațiilor de urbanism aprobate sau în curs de aprobare.

Dezvoltarea, reglementarea și amenajarea strazii Scarisoara se va face conform STUDIULUI DE VIZIBILITATE PENTRU INTERSECȚIA DINTRE STRADA SCARISOARA ȘI STRADA PROPUȘĂ PRIN PUZ și în concordanță cu documentația pentru "ELABORARE P.U.Z. PENTRU ANULARE STRADA SCARISOARA (REGLEMENTATĂ PRIN P.U.Z. APROBAT CU H.C.L. 1481/2020 ȘI REGLEMENTARE ZONA L3A)".

Pentru accesul la locuințele propuse, din strada Scarisoara se va realiza un drum de acces având gabarit de 7.50 m. Acesta va fi un drum carosabil de 3.50 m, parcare în lungimea drumului pe lățimea de 2.50 m și circulație pietonală de 1.50 m.

Drumul de acces este prevăzut cu spațiu de întoarcere pentru autoturisme. Viteza maximă admisă de circulație pe acest drum este de 20 km/h.

Intersecția propusă prin PUZ dintre strada Scărișoara considerată arteră principală și strada propusă prin PUZ considerată arteră secundară nu este o intersecție cu vizibilitate bună care să poată fi controlată cu semnul STOP. De aceea se propune pentru sporirea siguranței în exploatare și diminuarea ricurilor de accidente, instalarea viz a viz a unei oglinzi rutiere de trafic. Deși la ora actuală circulația pe strada Scărișoara nu este reglementată prin indicatoare rutiere, pentru desfășurarea circulației în condiții de siguranță se propune reglementarea circulației ca stradă cu sens unic.

▪ Organizarea circulației feroviare

Nu este cazul.

▪ Organizarea circulației navale

Nu este cazul.

▪ Organizarea circulației aeriene

Nu este cazul.

▪ Organizarea circulației pietonale

Circulația pietonală se propune a se desfășura pe trotuare amenajate la fiecare margine a părții carosabile pe strada Scarisoara, iar pe strada propusă prin PUZ se propune o circulație pietonală pe latura de Est a părții carosabile.

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

Funcțiunea existentă este cea de locuire – L3 A - zona de locuințe individuale și semicolective, cu maxim P+1+M niveluri situate în afara ariilor protejate, în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat. Prin PUZ se propune crearea unei zone rezidențiale L3 Aa, destinată construirii de locuințe individuale și semicolective, cu regimul de înălțime maxim P+1+M / P+1+R, în regim de construire izolat și cuplat.

În zona studiată vor exista două categorii de terenuri:

- domeniul privat constructibil, reprezentat de loturile create pe care vor fi amplasate construcțiile;
- domeniul privat rezervat circulațiilor auto și pietonale, reprezentat de strada propusă și considerată

artera secundară

Prin prezentul P.U.Z. în zona reglementată se propune:

- față de limita de proprietate la drumul propus, clădirile se vor amplasa retrase cu 3.00 m
- retragerea minimă față de limitele laterale = H/2 dar nu mai puțin de 3.00 m
- retragerea minimă față de limita posterioară = H/2 dar nu mai puțin de 3.00 m

POT maxim admis = 40 %

CUT maxim admis = 1.2

pentru înălțimi de P+1+M / P+1+R

Regim de înălțime maxim admis = P+1+M / P+1+R.

Hmax cornișă / atic admis = 9.00 m.

Se admite subsol sau demisol cu condiția ca Hmax cornișă / atic să nu depășească 9.00m.

Hmax coama = 12 m.

Spații verzi amenajate = min 25% din suprafața parcelei.

Minim 1 loc de parcare / imobil.

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Suprafața zonei reglementate	1388	100	1388	100
Zone de Locuințe individuale și semicolective L3 A / L3 Aa	1388	100	1011.38	72.9
CONSTRUCTII	90	6.48	320.05	35
ALEI PIETONALE SI PARCARI	393.63	28.36	404.55	40
ZONA VERDE	849.79	61.22	252.84	25
Zone pt. dezvoltare drum	-	-	375.08	27.1

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

- **Alimentarea cu apa**

Alimentarea cu apa se va rezolva prin racordarea (extindere si racord) la reseaua de alimentare cu apa existenta in zona.

- **Canalizarea apelor uzate menajere**

Canalizarea apelor uzate menajere se va rezolva prin racord (extindere si racord) retelei de canalizare existenta pe strada Scarisoara.

- **Alimentarea cu gaze naturale**

Alimentarea cu gaze naturale se va rezolva prin racordarea la reseaua existenta in zona.

- **Alimentarea cu energie electrica**

Alimentarea cu energie electrica se va rezolva prin racordarea (extindere si racord) la reseaua de alimentare cu energiei electrice existenta in zona.

- **Telecomunicatii**

Toate retele de telecomunicatii existente in vecinatate se vor extinde pana la amplasamentul studiat in functie de viitoarele solicitari.

- **Incalzirea**

Incalzirea spatiilor nou create se va face prin intermediul centralelor termice proprii fiecarei constructii.

- **Salubritate**

Colectarea deseurilor menajere se va face de catre firma de salubritate a orasului pe baza de contract, cu respectarea normelor sanitare in vigoare.

3.7. Protecția mediului

- **Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare**

Construcțiile propuse, prin funcțiunile lor nu constituie un factor poluant în ceea ce privește poluarea mediului (apă, aer, zgomot, noxe etc.)

- **Prevenirea producerii riscurilor naturale**

Nu este cazul.

- **Epurarea si preepurarea apelor uzate**

Nu este cazul.

- **Depozitarea controlata a deseurilor**

Depozitarea deseurilor menajere se va asigura prin dispunerea unei platforme gospodaresti imprejmuita si

europubele.

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

Nu este cazul.

- **Organizarea sistemelor de spatii verzi**

Aferent fiecarei parcele s-a prevazut un procent semnificativ din suprafata totala sa fie ocupat de spatii verzi si plantatii (min25%).

- **Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate**

Nu exista elemente de patrimoniu ce necesita instituirii de zone protejate.

- **Refacerea peisagistica și reabilitare urbana**

Nu este cazul.

- **Valorificarea potentialului turistic si balnear dupa caz**

Nu este cazul.

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

Concluziile studiului de circulatii sunt:

La ora actuală circulația pe strada Scărișoara nu este reglementată prin indicatoare rutiere, pentru desfășurarea circulației în condiții de siguranță se propune reglementarea circulației ca stradă cu sens unic.

Pe strada Scărișoara, pe tronsolele 1 se propune circulație în ambele sensuri. Strada Scărișoara tronson 2 este stradă înfundată și nu poate să se asigure continuitatea tramei stradale numai prin demolare, ceea ce la ora actuală este mai dificil de făcut.

Strada Scărișoara tronson 3 se propune ca stradă cu sens unic până la intersecția cu strada Zăvoi.

Strada Zăvoi se propune ca stradă cu sens unic de la intersecția cu strada Scărișoara până la intersecția cu strada Drăgășani.

Atât pe strada Scărișoara tronson 3 cât și pe strada Zăvoi frontal construit este compact cu lățime foarte mică (lățime medie 5,0 m) care nu permite circulația în condiții de siguranță în ambele sensuri, chiar dacă se instituie restricție de viteză de 20 km/h.

Intersecția dintre strada Scărișoara și strada Zăvoi este o intersecție fără vizibilitate deoarece este construit un garaj în intersecție care obturează vizibilitatea.

Singura posibilitate este realizarea sensurilor unice care să reducă la minim punctele de conflict de pe traseu.

3.8. Obiective de utilitate publica

Daca beneficiarii doresc, dupa aprobarea PUZ-ului, terenul aferent drumului de acces la loturile locuintelor propuse poate fi cedate primariei – domeniu public.

Terenurile a caror proprietari nu doresc participarea in faza PUZ se vor reglementa detaliat urbanistic in viitor (prin PUD) respectand noii indicatori urbanistici.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Prin obiectivul propus în cadrul zonei studiate, se propune o rezolvare urbanistică și edilitară adecvată amplasamentului ce va conduce la imbunatatirea fondului construit si spatiilor adiacente. Terenurile a caror proprietari nu doresc participarea in faza PUZ se vor reglementa detaliat urbanistic in viitor (prin PUD) respectand noii indicatori urbanistici.

Intocmit,

Arh. Raluca BUTA

Sef proiect PUZ - Arh. Mihai Madalin JOLDES



Proiectant specialitate - Urb. Marius OPRUTA



Data :
01.2024