

1. INTRODUCERE

□ 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

▪ DENUMIRE LUCRARE

Plan Urbanistic Zonal – **REGLEMENTARE ZONA REZIDENTIALA - LOCUINTE INDIVIDUALE, SEMICOLECTIVE, SPATIU COMERCIAL, CAI DE ACCES SI ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA**

▪ BENEFICIAR

CASA RUSAN SRL, si restul proprietarilor, prin RUSAN ADRIAN IONEL

▪ PROIECTANT GENERAL

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA LAURA IOANA BAURDA

▪ COLECTIV ELABORARE, SUBPROIECTANTII, COLABORATORI

ARH. LAURA IOANA BAURDA

TH. ADRIAN GOTA

▪ DATA ELABORARII

IULIE 2023

▪ NR. PROIECT

03-22

▪ ADRESA OBIECTIV

JUDETUL ALBA, IN INTRAVILAN ALBA IULIA, STRADA ADRIAN PAUNESCU

□ 1.2. OBIECTUL P.U.Z.

▪ Solicitari ale temei program

Prin tema-program se solicita intocmirea unui P.U.Z. Se stabilesc conditiile de amplasare a 13 loturi pentru locuinte familiale individuale, un lot cu pentru 4 locuinte semicolective si un spatiu comercial la parterul locuintei dinspre str. Ana Ipatescu, precum si realizarea unei alei de acces la acestea. Spatiul comercial situat la parterul primei locuinte, va deservi intregul cartier cu produse de prima necesitate conform regulamentului specific functiunii L3A (locuinte individuale si semicolective).

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata

Planul Urbanistic Zonal va detalia modul de dezvoltare a acestui teritoriu, in corelare cu prevederile P.U.G si PUZ aprobat si cu necesitatile actuale ale localitatii, stabilind obiectivele, prioritatile si reglementarile de urbanism ce vor fi aplicate in utilizarea terenurilor din teritoriul analizat.

In cadrul P.U.Z. s-au elaborat urmatoarele lucrari de proiectare:

- aducerea la zi a suportului topografic si a datelor cadastrale;
- elaborarea P.U.Z., ca lucrare de proiectare de urbanism ce va reanaliza si detalia prevederile P.U.G. aprobat, in toate domeniile, mod de ocupare a terenurilor, circulatie, dotare tehnico-edilitara, protectia mediului, obiective de interes public, circulatia terenurilor;

- elaborarea Regulamentului Local de Urbanism, prin care sa se stabileasca cu precizie conditiile de constructibilitate astfel incat pe baza lui sa poata fi eliberate Certificate de Urbanism.

Documentatia P.U.Z. se va elabora conform cadrului continut prevazut in "Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal", indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul nr. 176N/16.08.2000.

Regulamentul Local de Urbanism va fi intocmit in corelare cu Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al R.G.U. aprobat prin Ordinul MLPTL nr. 21/N/10.04.2000.

□ 1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

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

P.U.G. municipiul Alba Iulia

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

Ridicare topografica a terenului studiat.

- **Date statistice**

Terenul se invecineaza:

- strada Ana Ipatescu la Nord
- strada Adrian Paunescu la Est
- dig raul Mures la Sud
- proprietati private pe latura de Vest

Terenul este liber de orice constructie.

Terenul studiat are o suprafata de 12674 mp si se afla in proprietatea CASA RUSAN, RUSAN ADRIAN IONEL, RUSAN IULIA ROXANA, conform CF 71743, 80283, 110998, 112061, 112062, 112069, 112070, 112071, 112072, 112073, 112074, 115028, 117496, 117497.

- **Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei**

Pentru terenurile din zona s-a solicitat Primariei Alba Iulia, eliberarea unui certificat de urbanism in vederea obtinerii de autorizatii de constructie pentru locuinte si dotari aferente.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

□ 2.1. EVOLUTIA ZONEI

- **Date privind evolutia zonei**

Pana in prezent, folosinta actuala este teren agricol, respectiv drum (CF 71743).

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

Zona in care urmeaza sa fie amplasat obiectivul face parte din teritoriul municipiului Alba Iulia, fiind situata in intravilanul acestuia.

- **Potential de dezvoltare**

Pe terenurile invecinate s-au elaborat documentatii de urbanism pentru dezvoltarea zonei rezidentiale.

□ 2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

- **Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii**

Terenul studiat, aflat in intravilanul municipiului Alba Iulia este amplasat in partea de Sud a localitatii si este incadrat conform P.U.G. municipiului Alba Iulia, aprobat prin H.C.L. nr. 158 din 2014, se afla in zona de locuinte individuale si semicolective, L3A.

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

Amplasarea in limita intravilanului localitatii, 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**

Morfologia zonei – din punct de vedere al geomorfologiei majore, amplasamentul incadreaza in zona "culoarului depresionar al Muresului (sector Alba Iulia –Turda)" în zona de pod a a terasei a II-a a raului Mures, situata altimetric in jurul cotelor de 250,00-260,00m (altimetrie relativa cca. 25.00m). Amplasamentul prezinta a suprafata cvasi-plana si usor sub-orientala cu o buna stabilitate din punct de vedere al potentialului de degradare prin declansarea de alunecari de teren sau altor fenomene geodinamice distructive.

Geologia perimetrului – din punct de vedere geologic, amplasamentul in cauza se incadreaza in sectorul extrem sud-vestic al Bazinului (Depresiunea) Transilvaniei.

Seismicitatea – in conformitate cu prevederile Normativului P 100-1/2006, amplasamentul in cauza se caracterizeaza prin valoarea $a_g = 0.08g$ (valoarea de varf a acceleratiei terenului pentru proiectare - pentru cutremure avand intervalul mediu de recurenta $IMR=100$ ani); din punct de vedere al perioadelor de colt, caracteristica este valoarea $T_c=0.7$ sec.

Adincimea de inghet – conf. STAS 6054/1977, este de circa 0,80–0,90m de la nivelul terenului natural sau sistematizat.

Hidrografia si hidrogeologia zonei – cel mai important curs de apa din zona este raul Mures care prin intermediul principalilor sai afluenti, raurile Ampoi si Sebes, dreneaza intreaga retea hidrografica cu caracter permanent si/sau semipermanent-torential.

□ 2.4. CIRCULATIA

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

Strada Ana Ipatescu se va dezvolta la un profil de 10m. Strada Adrian Paunescu isi pastreaza profilul transversal dezvoltat conform documentatiilor de urbanism anterioare. Drumul propus in zona locuintelor individuale, va forma un inel ca re permite intoarcerea si fluidizarea circulatiei. Profilul acestuia va fi de 4m.

- **Capacitati de transport, greutati in fluanta 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**

Terenul se invecineaza cu strada Ana Ipatescu si Adrian Paunescu.

□ 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

- **Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata**

In prezent terenul este folosit ca arabil respectiv drum (CF 71743).

- **Relationari intre functiuni**

Se doreste ca intreaga zona sa aiba un caracter rezidential.

- **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

Folosinta actuala a terenului studiat fiind agricol, prin P.U.Z. se propune schimbarea destinatiei in teren pentru constructii.

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

Constructiile invecinate au functiunea de locuinte

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

In zona exista deja dotari pentru zona rezidentiala.

- **Asigurarea cu spatii verzi**

Se vor realiza spatii plantate conform plansei de reglementari urbanistice.

- **Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine**

Zona nu este afectata de riscuri naturale.

- **Principalele disfunctionalitati**

Sunt necesare dotari de interes local in aceasta zona care sa permita dezvoltarea unei zone rezidentiale.

□ 2.6. ECHIPAREA EDILITARA

- **Stadiul echiparii edilitare a zonei in corelare cu infrastructura localitatii**

2.6.1. Alimentarea cu apa, canalizare si gaze naturale

Alimentarea cu apa se va face prin racordarea la reseaua existenta, iar canalizarea in sistem individual.

Locuintele individuale vor avea fose septice individuale, iar pentru lotul de locuinte semicolective se va amplasa o fosa septica dimensionata pentru toate locuintele propuse, conform plansei de reglementari urbanistice si conform proiectului intocmit de ing. specialist instalatii si a avizelor de la Apele romane si Mediu corespunzatoare acestui proiect.

2.6.2. Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica se va face prin racordarea la reseaua de joasa tensiune existenta in vecinatatea zonei studiate pe cheltuiala proprie a beneficiarului.

- **Principalele disfunctionalitati**

Nu este cazul

□ 2.7. PROBLEME DE MEDIU

Conform Ordinului comun al M.A.P.P.M. (nr. 214/RT/1999) – M.L.P.A.T. (nr. 16/NN/1999) si ghidului sau de aplicare, problemele de mediu se trateaza in cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului si planurilor de urbanism.

- **Relatia cadrul natural - cadrul construit**

Propunerea se incadreaza in functiunea zonei

- **Evidentierea riscurilor naturale si antropice**

Nu sunt suprafete supuse unor astfel de riscuri

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

Nu este cazul

- **Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie**

Nu sunt prezente valori de patrimoniu pe terenul studiat.

- **Evidentierea potentialului balnear si turistic – dupa caz**

Nu este cazul

□ 2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

▪ Puncte de vedere ale populatiei

Se va face consultarea populatiei conform regulamentului privind procesul de informare si consultare a publicului, aprobat de Consiliul local al Municipiului Alba Iulia

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

Conform avizului de oportunitate

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

Solicitarea beneficiarului se incadreaza in practica urbanistica si nu creaza disfunctionalitati pentru zonele invecinate

3. PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICA

Prin aceasta documetatie se stabilesc conditiile de amplasare a 13 loturi pentru locuinte familiale individuale, un lot cu pentru 4 locuinte semicolective si un spatiu comercial la parterul locuintei dinspre str. Ana Ipatescu, precum si realizarea unei alei de acces la acestea. Spatiul comercial situat la parterul primei locuinte, va deservi intregul cartier cu produse de prima necesitate conform regulamentului specific functiunii L3A (locuinte individuale si semicolective).

Conform PUG terenul studiat se afla in zona de locuinte individuale L3A. In aceasta zona au mai fost elaborate si aprobate o serie de documentatii de urbanism pentru locuinte individuale, semicolective si dezvoltare retea de strazi.

Accesul se face din strada Adrian Paunescu pentru zona locuintelor individuale al carei profil va fi completat conform documentatiilor de urbanism aprobate anterior, respectiv din Ana Ipatescu, pentru zona locuintelor semicolective a carei profil va fi dezvoltat la 10m. Aleea de incinta din zona locuintelor semicolective comunica atat cu strada Ana Ipatescu, cat si cu Str. Adrian Paunescu.

Incinta pentru locuinte semicolective va fi organizata in asa fel incat sa permita accesul facil (inclusiv pentru masinile de interventie), 16 locuri de parcare, din care 8 pentru spatiul comercial.

Regimul de inaltime propus este D+P+1(M), regim de construire izolat si semicolectiv, respectiv P+1+M pentru locuinta cu spatiu comercial la parter, POT 40% si CUT 1.2. Aliniamentul la strada Ana Ipatescu este de 5.00m iar la strada Adrian Paunescu este de 3.00m. Retragerile fata de limitele laterale 3.00m si 0.60m, iar posterioare de 3.00m.

Terenul studiat are o suprafata de 12674 mp si se afla in proprietatea CASA RUSAN, RUSAN ADRIAN IONEL, RUSAN IULIA ROXANA, conform CF 71743, 80283, 110998, 112061, 112062, 112069, 112070, 112071, 112072, 112073, 112074, 115028, 117496, 117497.

Suprafata terenului = 12674 mp

Suprafata terenului studiat prin acest studiu de oportunitate = 12674mp;

POT max. admis =40%, CUT max.admis = 1.2

REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilan

Natura proprietatii: privata

Imobilul este nu este inclus in listele monumentelor istorice sau in zonele de protectie a acestora

Servituti care greveaza asupra imobilelor: nu exista

REGIMUL ECONOMIC

Funcțiunea dominantă : Zona de locuinte familiale izolate si semicolective

Alte funcțiuni reglementate : Zona cailor de comunicatie rutiera (UTR = Cr)

REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire : izolat si semicolectiv

Regim maxim de inaltime admis : D+P+1(M), respectiv P+1+M

Regimul de aliniere a constructiilor

retrageri minime fata de aliniament: 3 m la strada propusa si strada Adrian Paunescu, respectiv 5 m fata de strada Ana Ipatescu.

Retrageri fata de proprietatile vecine: Cod Civil si Pompieri

fata de limitele laterale ale parcelei :

- retragerile obligatorii fata de limitele laterale ale parcelei sunt de 0.6, respectiv 3m conform HCL 106/2009

POT max. admis =40%, CUT max.admis = 1.2

Organizarea circulatiei : Accesul se face din strada Adrian Paunescu pentru zona locuintelor individuale al carei profil va fi completat conform documentatiilor de urbanism aprobate anterior, respectiv din Ana Ipatescu, pentru zona locuintelor semicolective a carei profil va fi dezvoltat la 10m. Aleea de incinta din zona locuintelor semicolective comunica atat cu strada Ana Ipatescu, cat si cu Str. Adrian Paunescu. Pentru strada propusa se va crea parcela distincta si se va schimba folosinta in drum.

La strada imprejmuirea va avea partea inferioara opaca pe o inaltime de 0.6m iar partea superioara transparenta pina la o inaltime de 1.60m.

Gardurile dintre proprietati vor avea inaltimea maxima de 2.00 m.

□ 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

In preambulul elaborarii prezentului P.U.Z. au fost realizate lucrari topografice, insotite de o lucrare de identificare a proprietarilor actuali si respectiv a limitelor de proprietate, astfel incat propunerile P.U.Z. sa asigure o cat mai adecvata abordare a investitiilor in conditiile unor cat mai reduse miscari in regimul proprietatii.

In studiul de impact asupra mediului, elaborat pentru aprobarea P.U.G. municipiul Alba Iulia, au fost identificate urmatoarele surse de poluare care afecteaza calitatea mediului: traficul auto prin emisiile de gazelor de esapament si poluarea fonica, precum si colectarea si depozitarea defectuasa a deseurilor.

□ 3.2. PREVEDERI ALE PUG

P.U.G. aprobat stabileste ca suprafata studiata se afla in perimetrul intravilan, zona rezidentiala.

□ 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se propune un regim de inaltime al constructiilor maxim D+P+1(M), respectiv P+1+M si un procent de ocupare al terenului de maxim 40%.

Prin plastica arhitecturala adoptata, prin materialele folosite si prin volumul acesteia, constructiile se vor armoniza si integra in zona.

□ **3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI**

▪ **Organizarea circulatiei si a transportului in comun**

Accesul se face din strada Adrian Paunescu pentru zona locuintelor individuale al carei profil va fi completat conform documentatiilor de urbanism aprobate anterior, respectiv din Ana Ipatescu, pentru zona locuintelor semicolective a carei profil va fi dezvoltat la 10m. Aleea de incinta din zona locuintelor semicolective comunica atat cu strada Ana Ipatescu, cat si cu Str. Adrian Paunescu. Pentru strada propusa se va crea parcela distincta si se va schimba folosinta in drum.

▪ **Organizarea circulatiei feroviare**

Nu este cazul

▪ **Organizarea circulatiei navale**

Nu este cazul

▪ **Organizarea circulatiei aeriene**

Nu este cazul

▪ **Organizarea circulatiei pietonale**

Accesul la locuinte se va realiza pe o alee auto si pietonala, parcarile vor fi rezolvate in interiorul proprietatii

□ **3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

Principalele functiuni propuse ale zonei, grupate pe unitati si subunitati teritoriale, delimitarea zonelor

Se propune crearea unei zone rezidentiale destinata construirii de locuinte familiale.

Bilant teritorial

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA ZONEI STUDIATE	12674	100	12674	100
ZONA de LOCUINTE INDIVIDUALE si SEMICOLECTIVE – L3A	12674	100	11898.94	93.88
CONSTRUCTII	-	-	4759.58	40
ALEI PIETONALE SI PARCARI	-	-	4759.58	40
ZONA VERDE	-	-	2379.79	20
ZONA PENTRU DEZVOLTARE DRUMURI	-	-	775.06	6.12

POT max. admis =40%, CUT max.admis = 1.2

□ 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

▪ Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa se va face prin racordarea la reseaua existenta.

▪ Canalizarea apelor uzate menajere

Locuintele individuale vor avea fose septice individuale, iar pentru lotul de locuinte semicolective se va amplasa o fosa septica dimensionata pentru toate locuintele propuse, conform plansei de reglementari urbanistice, conform proiectului intocmit de ing. specialist instalatii si a avizelor de la Apele romane si Mediu corespunzatoare acestui proiect.

▪ Alimentarea cu energie electrica

Se va face prin racordarea la reseaua existenta in zona

▪ Telecomunicatii

Nu sunt retele in zona studiata, conectarea la acest tip de retele se va face in functie de viitoare solicitari

▪ Incalzirea

Energia termica pentru incalzirea spatiilor si prepararea apei calde va fi produsa in centralele proprii ale fiecarei constructii

▪ Alimentarea cu gaze naturale

Prin extinderea retelei de gaz

▪ Salubritate

Colectarea si evacuarea deseurilor menajere se va face de catre serviciile de salubritate, cu respectarea normelor sanitare in vigoare

□ 3.7. PROTECTIA MEDIULUI

▪ Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare

Singura sursa de poluare din zona este circulatia auto din zona, pentru care se are in vedere crearea de perdele plantate de protectie, precum si amenajarea unui procent cat mai mare din spatiile verzi.

▪ Prevenirea producerii riscurilor naturale

Nu este cazul

▪ Epurarea si preepurarea apelor uzate

Apele uzate colectate de catre reseaua de canalizare a zonei, vor fi preepurate si epurate inaintea deversarii lor in emisar

▪ Depozitarea controlata a deseurilor

Depozitarea deseurilor menajere se va face in pubele individuale sau in containere colective, colectarea lor facandu-se de catre o firma de salubritate.

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

In zona studiata nu exista terenuri degradate sau maluri care sa necesite lucrari de consolidare

▪ Organizarea sistemelor de spatii verzi

In cadrul zonei s-a prevazut ca un procent semnificativ din suprafata totala sa fie ocupat de spatii verzi si plantatii

▪ Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu exista elemente de patrimoniu care sa necesite instituirea de zone protejate

▪ Refacerea peisagistica si reabilitare urbana

Nu este cazul

▪ Valorificarea potentialului turistic si balnear dupa caz

Nu este cazul

▪ **Eliminarea disfuncionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si a retelelor edilitare majore**

In momentul de fata nu exista disfuncionalitati, la proiectarea infrastructurii se va tine cont de toti factorii care pot duce la aparitia acestora.

□ **3.8. Obiective de utilitate publica**

Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil

S-au identificat urmatoarele tipuri de proprietate:

- terenuri aflate in proprietate publica de interes local (domeniul public) constituite din terenul ocupat de caile de circulatie;
- terenuri aflate in proprietate privata a persoanelor fizice si juridice constituite din terenul ocupat de constructii.

Circulatia terenurilor intre detinatori

Se vor crea parcele distincte pentru dezvoltarea strazilor conform plansei de reglementari si se va opera in cartea funciara schimbarea categoriei de folosinta din arabil in drum. Pe parcelele rezultate pentru drumuri se va nota servitute de utilitate publica in favoarea primariei.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile P.U.G.

Conform prevederilor P.U.G., zona studiata va fi cuprinsa in intravilanul localitatii. Prin prezentul P.U.Z. se propune configurarea unei zone rezidentiale si mixte

Categori principale de interventie

Schimbarea ponderii intre functiuni prin schimbarea caracterului functional a intregii zone studiate.

Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii

Nu este necesara realizarea de P.U.D.-uri pentru detalieri.

**INTOCMIT
ARH. LAURA BAURDA**