

**« ELABORARE PUZ IN SCOPUL MODIFICARE REGLEMENTARI
URBANISTICE APROBATE (PENTRU CONSTRUIRE SPALATORIE,
INTRETINERE SI REPARATII AUTO) »
Alba Iulia, Oarda, str.Graului,nr.1**

Pr. nr. 1/2023

BENEFICIAR:
MIHON CONSTANTIN

PROIECTANT GENERAL:
S.C. FLESHIN CONSULT S.R.L.
Alba Iulia, str. Calea Motilor nr. 75B

COLECTIV DE ELABORARE:

arh. Stelian Fleschin
arh. Stelian Fleschin
th.arh. Mariana Oprisa

sef proiect
urbanism

A. PIESE SCRISE

Volumul I - MEMORIUL DE PREZENTARE

BORDEROU

➤ *Foaie de capat*

➤ *Borderoul PUZ*

I. MEMORIUL DE PREZENTARE

1. Introducere

a. Date de recunoastere a documentatiei

b. Obiectul lucrarii

c. Surse documentare

2. Stadiul actual al dezvoltarii

a. Evolutia zonei

b. Incadrarea in localitate

c. Elemente ale cadrului natural

d. Circulatia

e. Ocuparea terenurilor

f. Echipare edilitara

g. Probleme de mediu

h. Optiuni ale populatiei

3. Propuneri de dezvoltare urbanistica

a. Concluzii ale studiilor de fundamentare

b. Prevederi ale PUG

c. Valorificarea cadrului natural

d. Modernizarea circulatiei

e. Zonificarea functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

f. Dezvoltarea echiparii edilitare

g. Protectia mediului

h. Obiective de utilitate publica

4. Concluzii, masuri in continuare

5. Anexe

Volumul II - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

B. PIESE DESENATE

- Incadrare in teritoriu scara 1/5000 pl. U0.0
- Situatia existenta si disfunctionalitati scara 1/1000 pl. U0.1
- Reglementari urbanistice –zonificare scara 1/1000 pl. U0.2
- Reglementari urbanistice –obilare scara 1/1000 pl. U0.2*
- Echiparea tehnico-edilitara scara 1/1000 pl. U0.3
- Proprietatea asupra terenurilor scara 1/1000 pl. U0.4

Intocmit,
th.arh. Mariana Oprisa

MEMORIU DE PREZENTARE

1.Introducere

a. Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea lucrarii: «**ELABORARE PUZ IN SCOPUL MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE APROBATE (PENTRU CONSTRUIRE SPALATORIE, INTRETINERE SI REPARATII AUTO)**» Oarda, str.Graului,nr.1, jud.Alba
- Beneficiar : **MIHON CONSTANTIN**
- Proiectantul general: S.C. FLESCHIN CONSULT S.R.L.
Alba Iulia, Calea Motilor nr. 75B
- Data elaborarii : MARTIE 2024

1. Obiectul lucrarii

Solicitari ale temei program:

1. DENUMIREA LUCRARI: «**ELABORARE PUZ IN SCOPUL MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE APROBATE (PENTRU CONSTRUIRE SPALATORIE, INTRETINERE SI REPARATII AUTO)**»

Documentatia in faza PUZ, se elaboreaza in scopul stabilirii in conformitate cu prevederile legale si ale normativului GM-010-2000 ce reglementeaza elaborarea documentatiilor de urbanism in faza PUZ, conditiile in care se va face modificarea reglementarilor urbanistice din subzona L6A, in care este situat terenul studiat si propunerea trecerii acestuia in UTR A - ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE, cu subzona **MI – subzona mixta – servicii,comert.**

Se analizeaza conditiile urbanistice pentru amplasarea unei spalatorii auto, pe terenul situat din Oarda de Jos, str.Graului, nr.1.

In prezent, terenul este liber de constructii. Terenul studiat este situat in intravilanul municipiului Alba Iulia, Oarda, str.Graului, nr.1, jud.Alba si are o suprafata de 735,0mp conform extras CF nr. 77274, nr.top.77274 si conform documentatiilor de urbanism aprobate face parte din UTR-L6A subzona locuintelor rurale, cu anexe gospodaresti si gradini cultivate pentru productie agricola -subzona locuintelor rurale de tip ardelenesc.

In cadrul zonei studiate se doreste modificarea reglementarilor urbanistice aprobate in subzona L6A **cu propunerea trecerii in UTR A - ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE cu subzona MI – subzona mixta – servicii,comert, in vederea realizarii unei spalatorii auto.**

In zona studiată există următoarele utilități: energie electrică iar la mai puțin de 30m rețea de gaz și rețea de apă. Există rețea de canalizare urmând ca bransarea la acestea să se facă pe cheltuiala investitorului.

Investitia consta in realizarea **unei spalatorii auto, cu doua locuri de spalare, in regim de inaltime P.**

Inaltimea maxima va fi de +5.0m.

Distante fata de vecinatati: la nord 0,0m, la sud 13,20m, la est 8,36m, la vest 7,08m

Se propune un indice maxim de ocupare al terenului de 40%, conform prevederilor PUG aprobat pentru zona functionala propusa.

Se vor respecta directiile de dezvoltare ale zonei, avantajele, prioritatile dar si limitele si restrictiile care se impun.

Accesul la amplasamentul studiat se face auto si pietonal din strada str.Graului, conform plansei de reglementari urbanistice.

Pentru amplasamentul studiat s-a emis avizul de oportunitate nr.1 DIN 2024.

Prin avizul de oportunitate se propune studierea unei zone extinse, respectiv punctul 1 din avizul de oportunitate:

Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin P.U.Z : care specifica :

«Zona functionala propusa este posibil sa genereze o zona cu restrictii pe o raza de 15m in jurul parcelei conform art.5 din OMS 119 din 2014,determinand extinderea zonei,astfel ca teritoriul reglementat este format de toate Cf-urile afectate de interdictia de construire a locuintelor stabilita de limita incintei terenului CF 77274,va cuprinde proprietatile la nord de strada Dumbravitei nr.83,la vest pe Dumbravitei nr.70,terenul vecin pe latura Sud cu CF 77275,si terenurile de la Est cu CF 72885 si teren cu nr.cadastral 3015/98».

3. AMPLASAMENT: Suprafata studiata este situata in partea sud-estica a Municipiului Alba Iulia,in Oarda fiind o parcela de colt si delimitata de strazile Graului si DC 107 (str.Dumbravita)

4. DATE TEHNICE:

Documentatia se va intocmi conform normativelor in vigoare.

Parcela studiata are o suprafata de 735,0mp din care va fi necesar sa se cedeze la modernizarea drumului suprafata de 101,75mp,str.Dumbravitei. Folosinta actuala este -teren arabil intravilan. Parcela studiata are o forma relativ regulata si este proprietatea d-lui Mihon Constantin si sotia Mihon Raluca Speranta,conform extrasului CF nr. 77274 nr. top. 77274.

In zona studiata exista urmatoarele utilitati:energie electrica iar la mai putin de 30m retea de gaz si retea de apa.

Exista retea de canalizare.

Bransarea la utilitati sa va face pe cheltuiala investitorului.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata

- zona studiata este reglementata in cadrul PUG aprobat, si face parte din UTR-L6A subzona locuintelor rurale,cu anexe gospodaresti si gradini cultivate pentru productie agricola -subzona locuintelor rurale de tip ardelenesc.

Obiectivul propus conform certificatului de urbanism va fi :**CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO**

Surse documentare:

- Prevederile PUG in vigoare.
- Lista studiilor si proiectelor intocmite concomitent PUZ:
- Studiu geotehnic
- Ridicare topografica a terenului studiat

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

Conform aviz de oportunitate se specifica PUZ 124, L3 PUZ BOCSA FLORIN SI ROS IOAN -HCL 147 DIN 2012-ART.17.

2. Stadiul actual al dezvoltarii

a. Evolutia zonei

Date privind evolutia zonei

Suprafata studiata este situata in partea de sud-est a Municipiului Alba Iulia,in Oarda de Jos fiind o parcela de colt si este delimitata de strazile Graului si DC 107 (str.Dumbravita)

Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Zona din care face parte terenul este una cu caracter rezidential, cu case de locuit individuale, cu o arhitectura specifica zonelor rurale din depresiuni.

Potential de dezvoltare

Zona are un potential redus de dezvoltare datorita lipsei unor utilitati edilitare,in ultimii ani volumul de investitii in localitate scazand semnificativ.

b. Incadrarea in localitate

Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Terenul se afla in partea de sud-est a localitatii, in intravilan la iesirea din Oarda spre Limba.

c. Elemente ale cadrului natural

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

Date geologice generale;

Conform anexei studiului geotehnic.

C Caracteristici din punct de vedere topografic stabilite în baza studiilor existente, a documentărilor, cu indicarea surselor de informare enunțate bibliografic.

Din punct de vedere topografic, terenul prezintă o planeitate constantă, fără variații mari ale declivităților.

Clima:

Conform SR 10907/1-97, Municipiul Alba Iulia se încadrează în zona III climaterică „Zonarea Climatică a României”, temperaturi de calcul iarna de -18 °C.

Conform STAS 6472/2-83, Municipiul Alba Iulia se încadrează în zona III climaterică „Zonarea Climatică a României”, temperaturi de calcul pe timp de vară de +28 °C.

Conform STAS 10101/20-90, Municipiul Alba Iulia se încadrează în zona “A”, având altitudinea - 800 m, viteza - 22 m/sec și presiunea dinamică - 0,30 kN/m², iar din punct de vedere al zonării potențialului vântului, în zona “E” cu 1500 de ore.

Conform STAS 10101/21-92, Municipiul Alba Iulia se încadrează în zona “A”, având greutatea de referință $g_z = 0,9/1,2/1,5$ kN/m².

Repartiția precipitațiilor medii anuale se încadrează între 500-700 mm.

d. Circulația

Aspecte critice privind desfasurarea in cadrul zonei, a circulatiei rutiere:

Nu este cazul.

Accesul pietonal si auto in incinta se realizeaza din str. Graului.

e. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

Terenul studiat are folosinta actuala arabil.

Functiunea dominanta din zona este cea de locuire individuala.

Relationari intre functiuni

Functiunile din zona sunt compatibile, nu exista disconfort creat de nici una dintre ele.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Majoritatea parcelelor din zona studiata sunt mobilate cu constructii in stare buna.

Aspecte calitative ale fondului construit

Fondul construit existent in zona este mixt, atat constructii ridicate inainte de anii 1990 cat si constructii mai recente

Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

Zona nu este afectata de riscuri naturale sau de alta natura.

Principalele disfunctionalitati

Nu sunt.

f. Echipare edilitara

Stadiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii

- reseaua de apa: exista pe str. Graului

- reseaua de canalizare: exista pe str. Graului

- retele de energie electrica exista pe str. Graului

- alimentare cu gaze naturale: exista in zona la mai putin de 30m de amplasament

Principalele disfunctionalitati

- nu sunt

g. Probleme de mediu

Relatia cadrul natural - cadrul construit

Nu sunt suprafete supuse unor riscuri naturale, in acest sens nu sunt prevazute nici un fel de masuri de reabilitare a terenului.

Starea actuala de calitate a mediului este afectata de o serie de emisii poluante datorate intensitatii traficului auto, si noxelor de la sistemele de incalzire cu combustibil solid,insa nu au fost semnalate depasiri ale normelor in vigoare privind calitatea factorilor de mediu.

Managementul deseurilor este asigurat de catre o firma specializata.

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie.

Nu sunt prezente valori de patrimoniu pe terenul studiat nici in vecinatate.

h. Optiuni ale populatiei

Optiuni ale populatiei

Consultarea populatiei se va efectua prin expunerea planselor din PUZ pentru consultare publica, expunerea panourilor informative la teren.

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

Se propune modificarea reglementarilor urbanistice privind caracterul zonei.

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

Investitia fundamentata prin prevederile prezentului PUZ, va avea un impact cu consecinte benefice la nivelul unitatii teritoriale de referinta (UTR) si implicit la nivelul zonei prin:

- sistematizarea si urbanizarea terenului la un standard calitativ ridicat
- dezvoltarea infrastructurii zonei, in principal prin efortul financiar al investitorului
- completarea zonei rezidentiale cu o noua functiune complementara
- functiunea propusa este necesara avand in vedere serviciile oferite

3. Propuneri de dezvoltare urbanistica

a. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Documentatia va reglementa si completa caracterul zonei.

Documentatiile topo si geotehnic fundamenteaza propunerile prezentei documentatii.

Fata de datele existente, ca o concluzie generala consideram ca prevederile PUZ sunt corespunzatoare cerintelor de dezvoltare durabila a localitatii, reprezentand un bun fundament al reglementarii cadrului general al functionarii atat al localitatii cat si al unitatii functionale analizate.

b. Prevederi ale PUG

Prin documentatia de urbanism prezentata se doreste ***Construirea unei spalatorii auto cu doua locuri.***

c. Valorificarea cadrului natural

Se pastreaza o zona verde in incinta.

d. Modernizarea circulatiei

Organizarea circulatiei rutiere si a transportului in comun

Accesul permis este din strada Graului. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor si de interventie Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire eliberate de administratorul acestuia.

In situatia analizata se va ceda o suprafata de 102mp la dezvoltarea strazii Dumbravitei.

Organizarea circulatiei pietonale

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale ,care pot fi : trotuare, strazi pietonale precum si orice cale de acces

public pe terenuri proprietate publica sau pe proprietate privata gravate de servitutea de trecere publica.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap locomotor si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

e. Zonificarea functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

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

Se propune urmatoarea zona functionala:

UTR A - ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE cu subzona MI – zubzona mixta – servicii,comert, in vederea realizarii unei spalatorii auto.

Bilant teritorial de zona

Anexat

Principalii indici urbanistici ai PUZ

Suprafata studiata conform conditii aviz de oportunitate :	11.635 mp
Intravilan existent studiat:	11.635 mp
Intravilan existent propus:	11.635 mp
Suprafata proprietate privata	735,0mp
Regimul maxim de inaltime va fi P	

Suprafata la care se va roporta POT, CUT , este de 633,25mp, dupa cedarea la drum.

Procentul MAXIM de ocupare a terenului va fi 36%, REZULTAT 13 %

Coeficientul MAXIM de utilizare a terenului va fi 0,96 REZULTAT 0,13

f. Dezvoltarea echiparii edilitare

Alimentarea cu apa potabila - Retele de canalizare

Alimentarea cu apa se va face prin bransare din reseaua existenta pe str.Graului

Canalizarea se va face prin racordarea la canalizare existenta pe str.str.Graului

Apele pluviale se vor deversa in zona verde.

Alimentare cu energie electrica

Exista retea de curent pe str. str.Graului

Telecomunicatii

Exista retea de *telecomunicatii* pe str.Graului

Asigurarea necesarului de energie termica

Nu este cazul

Alimentare cu gaze naturale

Exista retea de gaze naturale pe str.Dumbravitei.

Gospodarie comunala

Colectarea si evacuarea deseurilor se va face prin serviciile de utilitate publica ale localitatii cu respectarea normelor de protectie sanitara.

g. Protectia mediului

Diminuarea surselor de poluare

Nu s-au identificat surse de poluare existente, cu exceptia circulatiei auto si a noxelor care rezulta din arderea combustibilului solid si afumarea produselor din carne . La nivel local se are in vedere cresterea in general a procentului ocupat de suprafetele verzi si a numarului de arbori.

Epurarea si preepurarea apelor uzate

Apele uzate menajere vor fi preluate si trecute printr-un separator de hidrocarburi si apoi se vor deversa in zona verde.

Organizarea sistemelor de spatii verzi

Terenul studiat se va amenaja cu spatii verzi pe aproximativ 30% din suprafata acestuia.

h. Obiective de utilitate publica

Obiective de utilitate publica, denumirea lucrarii, categorii de interes, suprafata sau lungimea lucrarii: Nu sunt.

Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil

Plansa 4 - Proprietatea si circulatia terenurilor - identifica tipul de proprietate.

S-au identificat urmatoarele tipuri de proprietate:

- a) TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SA JURIDICE
- b) DOMENIUL PUBLIC AL STATULUI SAU AL UAT ALBA IULIA

4. Concluzii, masuri in continuare

Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile PUG.

Investitia propune realizarea unei Spalatorii auto.

Propunerea privind realizarea acesteia respecta prevederile Regulamentului General de Urbanism.

Se prevede alinierea constructiei la strada Dumbravitei.

Se va realiza o amenajare a terenului d.p.d.v. urbanistic, tinand cont de conditiile cadrului natural existent.

Categoriile principale de interventii

Stabilirea pentru terenul studiat a unor reglementari compatibile in L3A.

Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, restrictii

Investitia fundamentata prin prevederile prezentului PUZ, va avea un impact cu consecinte benefice la nivelul unitatii teritoriale de referinta (UTR) si implicit la nivelul zonei prin:

- sistematizarea si urbanizarea zonei la un standard calitativ ridicat
- asigurarea unor servicii implementare locuirii

Pentru realizarea concreta a propunerilor facute este necesara o abordare etapizata, pe faze care sa permita realizarea scopului propus.

In acest sens definitorie este vointa de actiune a forurilor administratiei publice locale, ce vor trebui sa asigure cadrul legal de desfasurare a lucrarilor propuse.

Lucrari necesare de elaborat in perioada urmatoare

Consultarea populatiei, obtinerea avizelor si a studiilor specificate in avizul de oportunitate , in vederea construirii unei spalatorii auto, obtinerea autorizatiei de construire.

Etape viitoare, actori implicati, atragerea de fonduri, etape de realizare, programe de investitii

Toate catagoriile de costuri privind retele tehnico-edilitare, parcaje care se vor amenaja in incinta, sunt suportate de investitorul privat.

5. Anexe

Se prezinta in anexa urmatoarele:

Studiu geotehnic

Bilant Teritorial

Întocmit,
arh. Stelian FLESCHIN