

MEMORIU DE PREZENTARE

1.Introducere

a. *Date de recunoastere a documentatiei*

- ☐ Denumirea lucrarii: **ELABORARE PUZ IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE COLECTIVE**
- ☐ Amplasament: *mun Alba Iulia, str Dupa Gradini, nr FN, jud. Alba (CF 101988,106840 inainte de dezmembrare)*
- ☐ Beneficiar: Macarie Elena
- ☐ Proiectantul general: **SC FLESCHIN CONSULT SRL**
- ☐ *Alba Iulia, str. Motilor, nr. 75B, jud. Alba*
- ☐ Data elaborarii: iunie 2025

b. *Obiectul lucrarii*

- ☐ *Solicitari ale temei program:*
- ☐ 1. DENUMIREA LUCRARII: **ELABORARE PUZ IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE COLECTIVE** , *mun Alba Iulia, str Dupa Gradini, n. FN, jud. Alba (CF 101988,106840 inainte de dezmembrare)*

2. OBIECTUL LUCRARII: PUZ-ul propune construirea a 2 tronsoane de locuinte collective (un tronson cu doua scari de bloc iar cel de-al doilea tronson cu o singura scara de bloc), avand regimul de inaltime P+3E, avand 3 apartamente pe nivel.

Planul Urbanistic Zonal va detalia modul de dezvoltare a zonei analizate

3. AMPLASAMENT: imobil identificat prin CF 101988,106840, in suprafata de 2868,40mp in urma dezmembrarii pentru reglementarea profilului transversal al strazii Dupa Gradini
Suprafata studiata este in intravilanul localitatii Alba Iulia, fiind delimitata de:

- la nord-est domeniul public aflat in proprietatea UAT Alba Iulia – str Dupa Gradini - CA - Zona cai de comunicatie rutiera
- la sud-est - proprietate privata persoana fizica sau juridica (locuinte colective) – MA3 – zona mixta in afara ariei protejate - subzona mixta;
- la sud-vest – proprietati private persoane fizice sau juridice (locuinte individuale) – L3A – zona locuinte individuale si semicolective;
- la nord-vest - proprietate privata persoana fizica sau juridica (locuinte colective) – MA3 – zona mixta in afara ariei protejate - subzona mixta

4. DATE TEHNICE:

Documentatia se va intocmi conform normativelor in vigoare.

Documentatia va solutiona si problemele privind asigurarea cu utilitati a noilor obiective.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata

- in prezent, in incinta analizata nu exista constructii
- obiectivele propuse, conform certificatului de urbanism vor fi detalierea modului de amplasare a trei tronsoane de locuinte colective si amenajarea incintei

c. *Surse documentare:*

- prevederile PUG in vigoare, in curs de reactualizare.
- 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

S.C. FLESCHE CONSULT S.R.L.

Calea Motilor, nr.75B, Alba Iulia, Jud. Alba

tel/fax:0258-833.506; mobil:0721.206.973

2. Stadiul actual al dezvoltării

a. Evoluția zonei

☐ *Date privind evoluția zonei*

Terenul studiat se afla în intravilanul localității Alba Iulia. Zona se dezvoltă prin construire de locuințe colective

Folosința actuală – teren agricol situat în intravilan.

În proximitatea amplasamentului s-au realizat în ultimii ani mai multe locuințe individuale și colective, zona fiind în plină dezvoltare.

☐ *Caracteristici semnificative ale zonei, relatează cu evoluția localității*

Amplasament situat în intravilanul municipiului Alba Iulia.

Sunt oferite condiții optime pentru implementarea obiectivului investiției.

☐ *Potential de dezvoltare*

Condițiile de amplasament sunt favorabile, existând posibilitatea dezvoltării rețelei tehnico-edilitare și infrastructuri pentru facilitarea realizării investiției.

b. Incadrarea în localitate

☐ *Poziția zonei față de intravilanul localității*

Terenul se afla în intravilanul municipiului Alba Iulia, str. Dupa Gradini .

c. Elemente ale cadrului natural

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

Nu sunt probleme din acest punct de vedere, terenul este plat, panza freatică nefiind la adâncimea care să afecteze sau să condiționeze decisiv realizarea infrastructurii construcțiilor.

d. Circulația

☐ *Aspecte critice privind desfășurarea în cadrul zonei, a circulației rutiere:*

Accesul auto și cel pietonal în incintă se realizează pe latura de nord-est, din strada Dupa Gradini, identificat cu CF 101988,106840, aflat tot în proprietatea beneficiarului, dna Macarie Elena. Aleile carosabile vor avea un profil de 6,00m (sens dublu).

Aleile pietonale vor avea zone cu lățimea de minim 1,50m, care să permită întoarcerea persoanelor imobilizate în scaune cu rotile

e. Ocuparea terenurilor

☐ *Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată*

Terenul studiat are folosința actuală de teren agricol, aparținând domeniului privat particular, în intravilan.

☐ *Relaționări între funcțiuni*

Zona are caracter predominant rezidențial, investita propusă încadrându-se în funcțiunile din proximitatea sitului.

☐ *Gradul de ocupare a zonei cu fond construit*

Terenul nu este ocupat cu construcții.

MA3 –zona mixtă în afara ariei protejate - subzona mixtă cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P+3 niveluri

POT maxim 40%

POT propus 23,90%

CUT maxim 2,00

CUT propus 0.98

☐ *Aspecte calitative ale fondului construit învecinat*

Fondul construit existent în proximitatea amplasamentului este caracterizat de locuințe individuale și colective.

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

Zona nu este afectată de riscuri naturale sau de altă natură.

☐ *Principalele disfuncționalități*

- Nu există delimitarea funcțională a terenului.

S.C. FLESCHIN CONSULT S.R.L.

Calea Motilor, nr.75B, Alba Iulia, Jud. Alba

tel/fax:0258-833.506; mobil:0721.206.973

- Lipsa unei bune delimitari a zonelor de circulatie pentru vehicule, pietoni si parcaje in cadrul sitului analizat.

- Lipsa echiparii edilitare.

- Nu este rezolvata preluarea apelor pluviale din zona studiata.

f. Echipare edilitara

□ *Stadiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii*

- **reteaua de apa:** se va extinde reseaua de apa existenta in zona pentru a facilita bransamentul celor doua tronsoane de locuinte colective.

- **reteaua de canalizare:** se va extinde reseaua de canalizare existenta in zona pentru a facilita racordul celor doua tronsoane de locuinte colective si preluarea apelor pluviale din zoneel carosabile si pietonale.

- **retele de transport energie electrica:** se va extinde reseaua electrica de medie tensiune existenta in zona pentru a facilita bransamentul celor doua tronsoane de locuinte colective.

- **retele de telecomunicatii:** se vor extinde retelele de telecomunicatii existente in zona pentru a facilita bransamentul celor doua tronsoane de locuinte colective

- **alimentare cu gaze naturale:** se va extinde reseaua de gaze naturale existenta in zona pentru a facilita bransamentul celor doua tronsoane de locuinte colective

□ *Principalele disfunctionalitati*

- lipsa dotarilor edilitare in cadrul sitului analizat

g. Probleme de mediu

□ *Relatia cadrulul natural - cadrulul construit*

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

Extras din Raportul privind studiul de impact asupra mediului pentru promovarea planului urbanistic general si amenajare a teritoriului:

Zona studiata si vecinatea zonei nu prezinta surse de poluare pentru mediu fiind in zona mixta.

Pe amplasamentul studiat se propune construirea a trei tronsoane de locuinte colective

Zona nu este afectata riscurilor naturale nici de alunecari de teren.

Zona studiata nu este zona de sit istoric sau valori de patrimoniu.

□ *Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie.*

Nu sunt prezente valori de patrimoniu pe terenul studiat.

h. Optiuni ale populatiei

□ *Optiuni ale populatie*

Consultarea populatiei, efectuata prin expunerea planselor din PUZ pentru consultare publica, expunerea panourilor infomative la teren, consultarea vecinilor directi au evidentiat intentia de valorificare superioara a terenurilor din zona prin realizarea investitiei.

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

Se propune dezvoltarea zonei.

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

In urma analizei situatiei existente si a prevederilor PUG existent, precum si a tendintelor de dezvoltare urbana manifestate in zona, se estimeaza ca posibila *construirea a trei tronsoane de locuinte colective*, cu conditia asigurarii infrastructurii in mod unitar.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistica

a. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Documentatia respecta si completeaza caracterul zonei (zona mixta – dominate de locuinte colective si individuale).

Documentatiile topo si geo fundamenteaza propunerile prezentei documentatii.

Fata de datele existente, ca o concluzie generala consideram ca prevederile PUZ sunt

S.C. FLESCHE CONSULT S.R.L.

Calea Motilor, nr.75B, Alba Iulia, Jud. Alba

tel/fax:0258-833.506; mobil:0721.206.973

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

Investitia propusa este in conformitate cu prevederile PUG-ului actual, astfel incat pe imobilul studiat, se va putea realiza *construirea a trei tronsoane de locuinte colective*.

Complementar zonei dominante se constituie zonele cai de comunicatii rutiere.

c. Valorificarea cadrului natural

Se propune construirea a doua tronsoane de locuinte colective, ceea ce va conduce la amenajarea intregului sit (prin amenajarea spatiilor verzi, realizarea de alei carosabile si pietonale)

d. Modernizarea circulatiei☐ *Organizarea circulatiei rutiere si a transportului in comun*

Pentru obiectivul investitiei, este propusa realizarea accesului din strada Dupa Gradini, identificat cu CF 101988,106840, aflat in proprietatea beneficiarului, dna Macarie Elena. Aleile carosabile vor avea un profil de 6,00m (sens dublu).

Aleile pietonale vor avea zone cu latimea de minim 1,50m, care sa permita intoarcerea persoanelor imobilizate in scaune cu rotile.

Sistemul rutier propus se poate realiza in etape succesive, este cel mai indicat din punct de vedere ecologic, permitand totodata interventii facile la lucrarile tehnico-edilitare.

☐ *Organizarea circulatiei pietonale*

Incinta va beneficia de alei pietonale, care sa asigure circulatia oamenilor in siguranta

e. Zonificarea functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici☐ *Principalele functiuni propuse ale zonei, grupate pe unitati si subunitati teritoriale, delimitarea zonelor*

Se propune crearea urmatoarelor zone:

MA3 –zona mixta in afara ariei protejate - subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime maxime de P+3 niveluri

BILANT TERITORIAL – TABEL:

BILANT TERITORIAL - reglementari detaliate										
	DENUMIREA ZONEI	EXISTENT		PROPOS		COMPARATIV		P.O.T.max	C.U.T.max	REGIM INALTIME MAX
		MP	%	MP	%	MP	%			
	suprafata analizata	4464,35								
	SUPRAFATA PROPRIETATE PRIVATAANALIZATA	2996,00	100,00%	2996,00	100,00%	0,00	0,00%			
	SUPRAFATA INTRAVILAN	2996,00	100,00%	2996,00	100,00%	0,00	0,00%			
	zona mixta situata in afara ariei protejate subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime maxime de P+3 niveluri	2996,00	100,00%	2868,40	95,74%	127,60	4,26%	40,00%	2,0	P+3
	MA3-c subzona constructii	0,00	0,00%	690,00	24,05%	-690,00	-24,05%	24,05%	0,96	P+3
	MA3- zvs subzona spatii verzi plantate	0,00	0,00%	718,10	25,03%	-718,10	-25,03%			
	MA3- zvr subzona spatii dotari exterioare	0,00	0,00%	430,26	15,00%	-430,26	-15,00%			
	MA3-ca-p subzona cai de circulatie pietonala	0,00	0,00%	125,30	4,37%	-125,30	-4,37%			
	MA3-ca-a subzona cai de circulatie auto	0,00	0,00%	904,74	31,55%	-904,74	-31,55%			
	zona cai de comunicatie rutiera	0,00	0,00%	127,60	4,26%	-127,60	-4,26%			
	MA3- zvs subzona spatii verzi plantate	0,00	0,00%	16,53	0,55%	-16,53	-0,55%			
	MA3-ca-p subzona cai de circulatie pietonala	0,00	0,00%	31,14	1,04%	-31,14	-1,04%			
	MA3-ca-a subzona cai de circulatie auto	0,00	0,00%	79,93	2,67%	-79,93	-2,67%			

☐ *Principalii indici urbanistici ai PUZ*

Suprafata studiata: 4464,35 mp

Suprafata proprietate privata analizata: 2996,00 mp

MA3 –zona mixta in afara ariei protejate - subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime maxime de P+3 niveluri

POT maxim 40% POT propus 23,92%

CUT maxim 2,00 CUT propus 0.98

f. Dezvoltarea echiparii edilitare

S.C. FLESCHIN CONSULT S.R.L.

Calea Motilor, nr.75B, Alba Iulia, Jud. Alba

tel/fax:0258-833.506; mobil:0721.206.973

☐ *Alimentarea cu apa potabila - Retele de canalizare*

Alimentarea cu apa a zonei studiate se va face prin extindea retelei de apa existenta in zona pentru a facilita bransarea celor doua tronsoane de locuinte colective

Canalizarea zonei va fi rezolvata prin extindea retelei de canalizare existenta in zona pentru a facilita reacordul celor doua tronsoane de locuinte colective.

☐ *Alimentare cu energie electrica*

Se va extinde reseaua electrica de medie tensiune existenta in zona pentru a facilita bransarea celor doua tronsoane de locuinte colective

☐ *Telecomunicatii*

Se vor extinde retelele de telecomunicatii existente in zona pentru a facilita bransarea celor doua tronsoane de locuinte colective

☐ *Asigurarea necesarului de energie termica*

Energia termica pentru incalzirea spatiilor interioare si prepararea apei calde va fi produsa cu ajutorul unor centrale termice alimentate cu combustibil gazos, amplasate in cadrul apartamentelor.

☐ *Alimentare cu gaze naturale*

Se va extinde reseaua de gaze naturale existenta in zona pentru a facilita bransarea celor doua tronsoane de locuinte colective

Gospodarie comunală

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

g. Protectia mediului

☐ *Diminuarea surselor de poluare*

Nu s-au identificat surse de poluare existente, cu exceptia circulatiei auto. La nivel local se are in vedere pastrarea unui procent mare ocupat de suprafetele verzi.

☐ *Epurarea si preepurarea apelor uzate*

Apele uzate se vor prelua de canalizare existenta in zona.

☐ *Organizarea sistemelor de spatii verzi*

In cadrul incintei se vor pastra suprafete verzi care urmeaza sa fie amenajata peisagistic.

h. Obiective de utilitate publica

☐ *Obiective de utilitate publica, denumirea lucrarii, categorii de interes, suprafata sau lungimea lucrarii*

☐ *Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil*

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

S-au identificat urmatoarele tipuri de proprietate:

a) terenuri aflate in proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice.

b) terenuri aflate in proprietate publica de interes local

4. Concluzii, masuri in continuare

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

Conform prevederilor PUG in vigoare, zona studiata este cuprinsa in intravilan, UAT **MA3 – zona mixta in afara ariei protejate - subzona mixta** cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime maxime de P+3 niveluri

Prin PUZ-ul prezentat se propune *construirea a doua tronsoane de locuinte colective*

Realizarea zonelor functionale:

MA3 –zona mixta in afara ariei protejate - subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime maxime de P+3 niveluri

☐ *Categorii principale de interventii*

Schimbarea ponderii intre functiuni, prin schimbarea regimului de folosinta al zonei studiate din teren agricol in teren constructii, zona exclusiv rezidentiala cu cladiri de tip urban.

☐ *Prioritati de interventie*

S.C. FLESCHIN CONSULT S.R.L.

Calea Motilor, nr.75B, Alba Iulia, Jud. Alba

tel/fax:0258-833.506; mobil:0721.206.973

Ca prima prioritate de interventie apare necesitatea realizarii infrastructurii zonei functionale.

a) sistemul rutier:

- consolidarea sistemului rutier in etape succesive.

b) sistemul de retele utilitare:

- realizarea retelelor subterane inaintea consolidarii sistemului rutier in situl analizat.

☐ *Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, restrictii*

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

☐ *Lucrari necesare de elaborat in perioada urmatoare*

Asigurarea infrastructurii, intr-un sistem unitar, gasirea modalitatilor celor mai adecvate de finantare a acestor lucrari de folosinta comuna.

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

Se are in vedere dezvoltarea unitara a infrastructurii zonei.

Se respecta prevederile normative privind insorirea minima a locuintei propuse cat si a constructiilor invecinate, adica cel putin o ora si jumatate in timpul solstitiului de iarna.

Sunt respectate normele de siguranta la foc, privind distanta dintre cladiri atat in incinta cat si fata de vecinatati.

5. Anexe

Se prezinta in anexa urmatoarele:

- Referat geotehnic

Şef proiect,
arh. STELIAN FLESCHIN



Intocmit,
arh. Daniel Nicolae CHIRA

