

pr.nr.13/2023

**•” ELABORARE PUZ PENTRU SCHIMBARE REGLEMENTARI
URBANISTICE IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI CORP DE
LOCUINTE SEMICOLECTIVE ”
Str.Poiana Narciselor,fn, Alba Iulia,jud.Alba**

**BENEFICIAR:
SICOE MARIA MAGDALENA**

**PROIECTANT:
S.C. B.P. FLESCHEIN S.R.L.
Alba Iulia, str. Motilor, nr. 75 B**

COLECTIV DE ELABORARE:

arh. Stelian FLESCHEIN
arh. Stelian FLESCHEIN
arh.Daniel CHIRA

sef proiect
urbanism

ing. geo Paul Preda
ing. Sergiu Lapadus

studiu geotehnic
studiu topo

DATA: Iunie 2024
FAZA: PUZ
Ex.1

B. PIESE DESENATE

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

Întocmit:
arh.Daniel CHIRA

MEMORIU DE PREZENTARE

1.Introducere

–Date de recunoastere a documentatiei

–Denumirea lucrării:” **ELABORARE PUZ PENTRU SCHIMBARE REGLEMENTARI URBANISTICE IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI CORP DE LOCUINTE SEMICOLECTIVE ”**
Str.Poiana Narciselor,fn,Alba Iulia,jud.Alba

–Beneficiar: **SICOE MARIA MAGDALENA**

–Proiectantul general:**S.C. BP FLESCHEIN S.R.L.**

–Data elaborării: **IUNIE 2024**

–Obiectul lucrării

–Solicitari ale temei program:

1. DENUMIREA LUCRĂRII: ” **ELABORARE PUZ PENTRU SCHIMBARE REGLEMENTARI URBANISTICE IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI CORP DE LOCUINTE SEMICOLECTIVE”** mun.Alba Iulia,str.Poiana Narciselor, fn jud.Alba.

2. OBIECTUL LUCRĂRII: 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 construirea **unui corp de locuinta cuplata (de tip semicolectiv cu maxim doua unitati de locuit) si imprejmuirea terenului.**

Pentru amplasamentul studiat s-a emis avizul de oportunitate nr.25 din 2024.

Prin avizul de oportunitate se propune studierea unei zone extinse, respectiv pentru urmatoarele vecinati: Insula formata de str.Fagaras la sud, Str.Poiana Narciselor la Est si Nord, si la vest proprietati private inscrise in CF nr. 113104 si 104225, inclusiv.

• **Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei:** Parcela de teren inscrisa in CF 83253 are un PUZ propriu aprobat,prin articolul 12 din HCL 155 din 2011, pentru zona de locuinte individuale,si functiuni complementare de servicii si comert.

•Regimul de construire este izolat, utilizarile admise sunt case de vacanta, anexe gospodaresti.

3. AMPLASAMENT : Suprafata studiata este situata in partea **vestica** a Municipiului Alba Iulia intr-o zona de intravilan situata in ZONA L7,SUBZONA CASELOR DE VACANTA,fiind delimitata de strazile **Poiana Narciselor** si **str.Fagaras**

4. DATE TEHNICE :

Parcela care a generat elaborarea prezentului PUZ, are o suprafata de 1300 mp.
Folosinta actuala este teren arabil.

Parcela studiata are o forma regulata si este proprietatea d-lui Sicoe Marius si sotia Sicoe Maria Magdalena, conform extrasului CF nr. 81458 nr. Top. 81458, Alba Iulia.

•**Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata**

- zona studiata este reglementata in cadrul PUG aprobat, *intr-o zona de intravilan*

situata in ZONA L7, SUBZONA CASELOR DE VACANTA

*Obiectivul propus conform certificatului de urbanism va fi **ELABORARE PUZ PENTRU SCHIMBARE REGLEMENTARI URBANISTICE IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI CORP DE LOCUINTE CUPLAT (DE TIP SEMICOLECTIV CU MAXIM 2 UNITATI DE LOCUIT)***

–Surse documentare:

- Prevederile PUG in vigoare.
- Lista studiilor si proiectelor intocmite concomitent PUZ :

- Studiu geotehnic
- Ridicare topografica a terenului studiat

2. Stadiul actual al dezvoltarii

a. Evolutia zonei

•*Date privind evolutia zonei*

Suprafata studiata este situata in intr-o zona de intravilan cu potential de dezvoltare, unde au fost realizate investitii cu caracter rezidential.

Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

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

Potential de dezvoltare

Avand in vedere existenta in proximitate a dotarilor tehnico edilitare, zona are potential de dezvoltare pentru constructii rezidentiale si functiuni complementare acesteia.

b. Incadrarea in localitate

●*Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii*

Terenul se afla in partea de vest a intravilanului localitatii.

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:*

Terenul are o usoara panta de la nord la sud pe prima jumatate, dupa care panta se accentueaza, conditiile geotehnice sunt prielnice construirii, deci nu putem discuta de elemente ale cadrului natural care influenteaza negativ sistematizarea zonei.

d. Circulatia

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

Accesul pietonal si auto in incinte se realizeaza din str. Poiana Narciselor si str.Fagaras.

Nu sunt impedimente in rezolvarea circulatiei rutiere, in cadrul zonei, in conformitate cu prevederile PUG

e. Ocuparea terenurilor

●*Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata*

Terenul studiat are folosinta actuala de curti constructii, arabil.

Functiunea dominanta din zona este cea de locuire individuala si case de vacanta.

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 individuale, in stare

buna, procentul de ocupare fiind redus.

● *Aspecte calitative ale fondului construit*

Fondul construit existent in zona este de data relativ recenta, deci bun din punct de vedere calitativ, atat constructii ridicate inainte de anul 2000 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*

f. Echipare edilitara

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

- reseaua de apa potabila se va realiza in sistem individual printr-un put forat, pana la momentul extinderii retelelor in zona..

- reseaua de canalizare: se va realiza in sistem individual printr-un bazin vidanjabil etans, pana la momentul extinderii retelelor in zona.

-retele de energie electrica exista pe strada Poiana Narciselor

-retele de telecomunicatii: exista in zona

- alimentare cu gaze naturale:exista pe strada Poiana Narciselor

Principalele disfunctionalitati

-Lipsa canalizarii pe strada Poiana Narciselor.

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 emisii poluante datorate noxelor de la sistemele de incalzire cu combustibil solid,insa nu au fost semnalate depasiri ale normelor in vigoare privind calitatea factorilor de mediu, nici sesizari ale locuitorilor, incalzirea cu lemne fiind inca specifica zonei.

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, efectuata prin expunerea planselor din PUZ pentru consultare publica, expunerea panourilor informative la teren, consultarea vecinilor directi au evidentiat intentia unanima de valorificare superioara a terenurilor din zona prin realizarea unor investitii, in principal cu caracter rezidential..

Se propune informarea si consultarea publicului folosind regulamentul *Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism – publicat in Monitorul Oficial nr. 47/19.01.2011*

In etapa elaborării propunerilor :

-se propune identificarea si notificarea proprietarilor ale căror proprietăți vor fi direct afectate de propunerile PUZ;

-initiator al PUZ va afișa anunțul pe panouri rezistente la intemperii, cu caracteristici stabilite prin procedurile specifice, în loc vizibil la parcela care a generat intenția elaborării PUZ;
-informarea în scris a proprietarilor ale căror imobile sunt direct afectate de propunerile PUZ și care au trimis opinii, cu privire la observațiile primite și răspunsul argumentat la acestea.

Etapa aprobării PUZ :

Informarea și consultarea publicului se face conform Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu completările ulterioare, și conform Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare.

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

Conform CU se propune modificarea reglementărilor urbanistice, privind UTR din zona studiată conform anexa la avizul de oportunitate nr.25 din 2024, în ce privește teritoriul studiat.

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

Investiția fundamentată prin prevederile prezentului PUZ, va avea un impact cu consecințe benefice la nivelul unității teritoriale de referință (UTR) și implicit la nivelul zonei prin:

- sistematizarea și urbanizarea terenului la un standard calitativ ridicat
- dezvoltarea infrastructurii zonei, în principal prin efortul financiar al investitorului
- completarea zonei rezidențiale cu o nouă funcțiune complementară
- funcțiunea propusă este compatibilă cu cele existente

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

a. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Prin avizul de oportunitate la punctul 2.3

Documentația respectă și completează caracterul zonei (zona pentru locuințe individuale și case de vacanță).

Documentațiile topo și studiul geotehnic fundamentează propunerile prezentei documentații.

Față de datele existente, ca o concluzie generală considerăm că prevederile PUZ sunt corespunzătoare cerințelor de dezvoltare durabilă a localității, reprezentând un bun fundament al reglementării cadrului general al funcționării atât al localității cât și al unității funcționale analizate.

b. Prevederi ale PUG

- zona studiată este reglementată în cadrul PUG aprobat, într-o zonă de intravilan situată în ZONA L7, SUBZONA CASELOR DE VACANȚĂ

c. Valorificarea cadrului natural

Conform condițiilor din avizul de oportunitate se va respecta limitarea sistematizării excesive a terenului: “se va păstra imaginea terenului în pantă, nu se va face sistematizarea terenului cu ziduri înalte de sprijin”

d. Modernizarea circulației

- Organizarea circulației rutiere și a transportului în comun

Se folosește trama existentă strădala, cu profilele caracteristice aprobate prin documentațiile de urbanism.

Accesul autovehiculelor în incinte se va realiza din str. Poiana Narciselor și str. Făgăraș, pe laturile de nord și sud, conform structuri parcelare existente, dintr-un carosabil cu două sensuri (total 8m), câte o bandă pentru fiecare sens.

Parcarea privată pentru autoturisme se va amenaja în incinte.

Îmbrăcămintea va fi din dale înerbate.

Sistemul rutier propus este format din dale prefabricate fie din piatră, fie din beton.

● **Organizarea circulației pietonale**

Pe str. Poiana Narciselor sunt prevăzute două trotuare de 1,0m lățime pe ambele părți.

În incinte circulația pietonală se realizează pe aceleași alei ca și cea auto.

e. Zonificarea funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

● **Principalele funcțiuni propuse ale zonei, grupate pe unități și subunități teritoriale,**

● **Delimitarea zonelor :**

Se propune următoarea zonă funcțională:

Se vor respecta prevederile specificate în zona funcțională din PUG și PUZ aprobate cu posibile modificări punctuale care să permită realizarea investiției dorite, dar care să nu modifice caracterul zonei existente și care să nu creeze disfuncționalități în contextul urban, se va crea o nouă subzonă funcțională L3V Subzonă locuințelor în regim de construire izolat sau cuplat (de tip semicolectiv cu maxim două unități de locuit) și a caselor de vacanță cu P, P+1, P+1+M niveluri și L7A Subzonă locuințelor individuale cu P, P+1, P+1+M niveluri în regim de construire izolat în afara ariilor protejate, pentru parcelele vecine studiate prin avizul de oportunitate.

● **Bilanț teritorial de zonă**

Anexat

● **Principalii indici urbanistici ai PUZ**

Suprafața studiată: 21965.57 mp

Intravilan existent studiat: 21965.57 mp

Intravilan existent propus: 21965.57 mp

Suprafața proprietate privată 1300,0 mp

Regimul maxim de înălțime va fi P, P+1, P+1+M.

Procentul de ocupare a terenului : 24%.

Coeficientul maxim de utilizare a terenului va fi 0,48

f. Dezvoltarea echipării edilitare

● **Alimentarea cu apă potabilă – Put forat**

Alimentarea cu apă se va face prin folosirea putului forat, până la momentul extinderii rețelelor în zonă

Canalizarea se va face cu bazin vidanabil etans

Apele pluviale se vor deversa în zonă verde.

● **Alimentare cu energie electrică**

Există rețea de curent pe str. Narciselor.

Telecomunicatii

Exista retea de *telecomunicatii* pe str.Narciselor.

Asigurarea necesarului de energie termica

Energia termica pentru incalzirea spatiilor si prepararea apei calde va fi produsa local, in centrala proprie alimentata cu combustibil solid sau gazos si din surse regenerabile.

- *Alimentare cu gaze naturale*

Exista retea de gaze naturale pe str.Narciselor

- *Gospodarie comunală*

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 noxelor care rezulta din arderea combustibilului solid. La nivel local seare 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 in bazin vidanjabil etans.

- *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 SAU 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.*

Solutia arhitecturala consta in realizarea unui corp de cladire cu functiune de locuinte cuplata (de tip semicolectiv cu maxim doua unitati de locuit) care va cuprinde 2 apartamente de cate 3 camere.

Propunerea privind realizarea acesteia respecta prevederile Regulamentului General de Urbanism.

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

- *Categorii principale de interventii*

Stabilirea pentru terenul studiat a unor reglementari compatibile in

L3V Subzona locuintelor in regim de construire izolat sau cuplat (de tip semicolectiv cu maxim doua unitati de locuit) si a caselor de vacanta cu P, P+1, P+1+M niveluri

L7A Subzona locuintelor individuale cu P,P+1,P+1+M niveluri in regim de construire izolat in afara ariilor protejate.

- *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
- extinderea retelelor tehnico edilitare in zona

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*

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

Toate catagoriile de costuri privind retele tehnico-edilitare, parcaje, imprejmuiiri, precum si amenajarea incintelorsss, sunt suportate de investitorul privat.

5. Anexe

Se prezinta in anexa urmatoarele:

- Studiu geotehnic
- Bilant Teritorial

Întocmit,

arh. Stelian FLESCHEIN