

MEMORIU DE PREZENTARE

AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU

ELABORARE PUZ PENTRU ANULARE TRONSON STR.
STÂNJENELULUI ȘI PARCELARE ÎN VEDEREA CREĂRII DE
LOCUINȚE INDIVIDUALE

Conform certificat de urbanism nr. 436 din 25.03.2024
Primăria Municipiului Alba Iulia

BENEFICIAR

CRIȘAN MARIA

ADRESA AMPLASAMENT

JUDEȚUL ALBA, MUNICIPIUL ALBA IULIA, STRADA BRANDUȘEI, FN

PROIECTANT DE SPECIALITATE

SC BARBIERI PROIECT SRL
ALBA IULIA, STRADA TRAIAN, NR. 17A, JUD. ALBA

DATA
10.2024

Borderou general

A. PARTE SCRISĂ

1. Memoriu General
2. Regulament Local de Urbanism

B. PARTE DESENATĂ

1. Plan de încadrare în PUG
2. Plan de încadrare în zonă
3. Situația existentă
4. Reglementări urbanistice și unități teritoriale de referință
5. Posibilități de mobilare
6. Proprietatea asupra terenurilor
7. Rețele edilitare

Cuprinsul memoriului de prezentare

1. Introducere

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației.
- 1.2. Obiectul lucrării.
- 1.3. Surse documentare.

2. Stadiul actual al dezvoltării

- 2.1. Evoluția zonei.
- 2.2. Încadrare în localitate.
- 2.3. Elemente ale cadrului natural.
- 2.4. Circulația.
- 2.5. Ocuparea terenurilor.
- 2.6. Echipare edilitară.
- 2.7. Probleme de mediu.
- 2.8. Opțiuni ale populației.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare.
- 3.2. Prevederi ale Planului Urbanistic General.
- 3.3. Valorificarea cadrului natural.
- 3.4. Modernizarea circulației.
- 3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici.
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare.
- 3.7. Protecția mediului.
- 3.8. Obiective de utilitate publică.
- 3.9. Cadru legal.

4. Concluzii, măsuri în continuare

5. Plan de acțiune

S.C. BARBIERI PROIECT S.R.L.
Str. Traian , nr.17 A
510 109, Alba Iulia, jud. Alba
J01/567/2005
CUI 17574610

Tel/fax : (+40)258 811 500
Tel: (+40)744 633 713
E-MAIL: capitel_proiect@yahoo.com



1.1. Date de recunoaștere a documentației

Proiect nr. 12 / 2024

DENUMIREA LUCRĂRII: Elaborare PUZ – pentru „ANULARE TRONSON STR. STÂNJENELULUI ȘI PARCELARE ÎN VEDEREA CREĂRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE”

FAZA DE PROIECTARE: Plan Urbanistic Zonal:
documentare, fundamentare, propuneri, reglementări

SPECIALITATEA: URBANISM

AMPLASAMENT: Județul Alba, municipiul Alba Iulia, Str. Brândușei, FN

BENEFICIAR: CRIȘAN MARIA
adresa de contact: județul Alba, municipiul Alba Iulia, str. Livezii, nr. 50B, bl. 72, et. 2, ap. 28

PROIECTANT GENERAL: S.C. BARBIERI PROIECT S.R.L.

ȘEF PROIECT: *arh. Marius Barbieri*
Specialist cu drept de semnătură RUR

URBANISM: *arh. Marius Barbieri*
ing. Gabriela Dumitrache

DESENAT: *ing. Gabriela Dumitrache*

DATA ELABORĂRII: octombrie 2024

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Solicitări ale temei program

În temeiul prevederilor legale din domeniul urbanismului, respectiv Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, ce completează cadrul legal pentru desfășurarea actului de gestionare a teritoriului, cât și legea 50/1991, republicată, autorizarea lucrărilor de construcții se face în baza unor documentații de urbanism aprobate (PUG, **PUZ**, PUD).

Elaborarea prezentului Plan Urbanistic Zonal presupune o analiză complexă și în perspectivă a problemelor urbanistice ale zonei, având în vedere prevederile temei de proiectare întocmite cu beneficiarul lucrării.

Obiectul lucrării este elaborarea soluției urbanistice pentru **ELABORARE PUZ ÎN SCOPUL „ANULARE TRONSON STR. STÂNJENELULUI ȘI PARCELARE ÎN VEDEREA CREĂRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE”**.

Zona care face obiectul acestui studiu este un imobil situat în intravilanul Municipiului Alba Iulia în partea de sud-vest a localității, cu acces din strada Brândușei.

Conform extrasului de carte funciară anexat la tema de proiectare (CF nr. 93744 Alba Iulia), terenul are categoria de folosință:

1. CF nr. 93744 Alba Iulia – arabil, intravilan, suprafața – 4.497 mp:

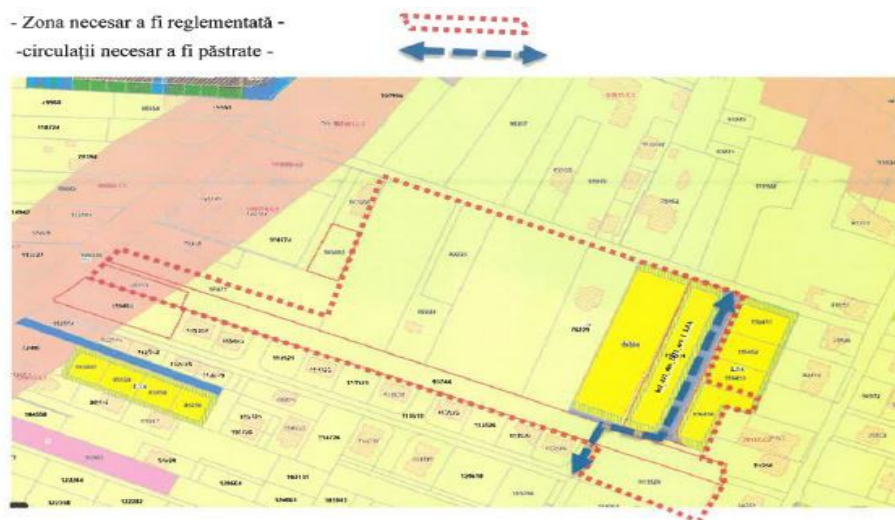
- proprietar CRIȘAN MARIA – Întabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de moștenire, dobândit prin Succesiune, cota actuală 1/4 (provenită din conversia CF 31044/Alba Iulia);
- proprietar CRIȘAN ANTONIO – Întabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de moștenire, dobândit prin Succesiune, cota actuală 1/4 (provenită din conversia CF 31044/Alba Iulia);
- proprietar CRIȘAN MEDA CLEOPATRA – Întabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de moștenire, dobândit prin Succesiune, cota actuală 1/4 (provenită din conversia CF 31044/Alba Iulia);
- proprietar CRIȘAN MIREL DORIN – Întabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de moștenire, dobândit prin Succesiune, cota actuală 1/4 (provenită din conversia CF 31044/Alba Iulia).

*În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, s-a emis **Avizul de Oportunitate nr. 3 din 2025**, eliberat de Primăria Municipiului Alba Iulia.*

Prin Avizul de Oportunitate nr. 3 din 2025 s-a stabilit teritoriul ce va fi reglementat prin Planul Urbanistic Zonal, astfel este inclus și terenul (CF nr. 113529 Alba Iulia) care are categoria de folosință:

2. CF nr. 113529 Alba Iulia – arabil, intravilan, suprafața – 1.757 mp:

- proprietar BUCEA MARIA, – Întabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de partaj, dobândit prin Convenție, cota actuală 6139/9609.



Se vor stabili obiectivele, acțiunile, prioritățile, regulamentul local de urbanism – permisiuni/restricții, necesar a fi aplicate în parcelarea terenului, conformarea construcțiilor din zona studiată.

În baza analizei situației existente, a prevederilor PUZ, a necesităților actuale de reorientare economică, a concluziilor studiilor de fundamentare și a opiniilor inițiatorilor, în conținutul PUZ se vor trata următoarele categorii generale de probleme:

- Organizarea urbanistic-arhitecturală, în funcție de caracteristicile structurii parcelare și indicatorilor urbanistici (regim de înălțime, alinierea construcțiilor, POT, CUT etc.)
- Rezolvarea accesului carosabil și pietonal pe loturi
- Dezvoltarea infrastructurii edilitare
- Statutul juridic și circulația terenurilor
- Delimitarea și protejarea fondului arhitectural-urbanistic de valoare deosebită (dacă există)
- Măsuri de delimitare, până la eliminarea unor riscuri naturale și antropice (dacă există)
- Menționarea obiectivelor de utilitate publică
- Măsuri de protecție a mediului
- Reglementări specifice detaliate, permisiuni/restricții, incluse în Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ.

Documentația se va redacta pe suport topografic și cadastral, actualizat și cu concluziile investigațiilor de specialitate.

Se vor corela reglementările propuse cu cele din PUG aprobat și cu concluziile investigațiilor de specialitate.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

Conform Planului Urbanistic General, terenul studiat este amplasat în intravilanul Municipiului Alba Iulia, în temeniul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 716/2012, faza **PUG**, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Alba Iulia, nr. 158/2014.

Destinația stabilită prin documentații de urbanism:

L3A – Subzona locuințe individuale și semicolective cu maxim P+1+M situate în afara ariilor protejate, în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat

MA3 - ZONA MIXTĂ SITUATĂ ÎN AFARA ARIEI PROTEJATE – SUBZONA MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU, DISCONTINUU SAU PUNCTUAL ÎN ÎNĂLȚIMI MAXIME DE P+3 NIVELURI.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

- Certificat de urbanism nr. 436 din 25.03.2024;
- Extras de carte funciară: CF nr. 93744 Alba Iulia;
- Extras de carte funciară: CF nr. 113529 Alba Iulia;
- Aviz de Oportunitate: 3 din 2025.

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z

- Plan Urbanistic General Municipiul Alba Iulia, aprobat prin H.C.L. nr. 158/2014
- Plan Urbanistic Zonal “La Recea” Alba Iulia, aprobat prin H.C.L. nr. 4592/2003
- Plan Urbanistic Zonal „Modificare Plan Urbanistic Zonal “La Recea” Alba Iulia, Cartier La Recea”, aprobat prin H.C.L. nr. 244 din 27/09/2010, Art. 18

La elaborarea documentației s-a ținut cont de prevederile următoarelor documente:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z., indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu completările și modificările ulterioare.
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu

modificările și completările ulterioare.

- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.

- Studiul geotehnic
- Ridicare topografică a terenului studiat

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Date privind evoluția zonei

În prezent, terenul liber de construcții, este situat în intravilan, fiind utilizat ca teren “arabil”, conform categoriei de folosință din extrasul CF. Funcțiunile propuse prin prezentul PUZ se vor integra foarte bine în caracterul zonei, unele fiind similare, iar altele complementare acestora.

Arealul înconjurător al zonei de studiu a cunoscut în ultima perioadă o intensă dezvoltare a unui cartier rezidențial, începând cu anul 2003, după ce înainte terenul a avut o funcțiune agricolă.

Anterior elaborării Planului Urbanistic General al Municipiului Alba Iulia au fost aprobate două documentații de urbanism, faza PUZ, respectiv: Plan Urbanistic Zonal “La Recea” Alba Iulia, aprobat prin H.C.L. nr. 4592/2003 și Plan Urbanistic Zonal „Modificare Plan Urbanistic Zonal “La Recea” Alba Iulia, Cartier La Recea”, aprobat prin H.C.L. nr. 244 din 27/09/2010, Art. 18.

În R.L.U. aferent Planul Urbanistic General al Municipiului Alba Iulia au fost preluate regulamentele locale aferente PUZ-urilor aprobate pentru această zonă.

Astfel prin prezentul PUZ se propune, eliminarea tronsonului de strada de pe proprietatea privată a beneficiarilor CRIȘAN MARIA, CRIȘAN ANTONIO, CRIȘAN MEDA CLEOPATRA și CRIȘAN MIREL DORIN.



Planșa „Situția existentă”

Terenul în studiu are o formă neregulată.

Conform Planului Urbanistic General, terenul este situat în Municipiul Alba Iulia, intravilan, în zona funcțională UTR- L3A - Subzona locuințe individuale și semicolective și zonă funcțională UTR-MA3.

Potențial de dezvoltare

Tema-program impusă de beneficiar are ca obiectiv eliminarea tronsonului de strada de pe proprietatea privată a beneficiarilor și parcelare în vederea creării de locuințe individuale.

Conform Avizului de Oportunitate nr. 3 din 2025 s-a stabilit reglementarea unei zone mai ample în suprafață de aproximativ 30560.35 mp. Astfel, se reglementează și parcela cu nr. CF 113529, în suprafață totală de 1757 mp, având categoria de folosință „arabil”. Beneficiarul dorește construirea unei locuințe individuale pentru parcela în rândul 2. Pentru a avea acces la parcela nr. 2 s-a propus o stradă care va avea profilul carosabil de 3.5 m ce va comunica cu strada Daliei.

Zona deține potențial de dezvoltare atât datorită poziției sale în teritoriu cât și faptului că zona este ocupată în mare parte cu construcții, existând și alte tipuri de funcțiuni în zona: zona de locuit cu funcțiuni complementare, zona servicii, zona unități industriale etc. Propunerea de față vine să completeze funcțional și să reglementeze din punct de vedere urbanistic zona. Cadrul natural și poziția în teritoriu a noii dezvoltări sunt favorabile unei dezvoltări de tipul celei conturate prin prezentul proiect.

2.2. INCADRAREA ÎN LOCALITATE

Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenul care face obiectul investiției este situat în intravilan, în partea de sud, semi-centrală a municipiului Alba Iulia, cu acces din strada Brândușei.

Din punct de vedere teritorial și administrativ, terenul studiat este amplasat în intravilan (conform certificatului de urbanism, a Planului Urbanistic General și extrasului de carte funciară), pe teritoriul administrativ al Municipiului Alba Iulia.

Terenul este situat la ~ 1.5 km distanță față de centrul localității.

Terenul se învecinează:

- pe latura de nord cu terenuri aflate în proprietate privată;
- pe latura de sud cu terenuri proprietate privată și străzi private;
- pe latura de est cu terenuri aflate în proprietate privată;
- pe latura de vest cu Strada Brândușei, domeniul public al UAT Alba Iulia.

Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general, etc.

Relația terenului cu Alba Iulia și localitățile înconjurătoare se realizează momentan prin intermediul Străzii Brândușei, ce reprezintă limita de vest a terenului în studiu.

În zonă studiată prin prezentul Plan Urbanistic Zonal există rețele de alimentare cu apă, rețele de alimentare cu energie electrică, rețele de canalizare și rețele de alimentare cu gaze naturale în regim de joasă presiune.

Toate rețelele majore sunt prezente în proximitatea amplasamentului și prezintă posibilități de extindere pentru echiparea amplasamentului studiat.

Deservirea cu servicii de interes public/general care ar putea fi necesare pentru desfășurarea activității este asigurată de municipiul Alba Iulia (~1.5 km).

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Zona studiată este un platou cu o declivitate insesizabilă.

Conform normativului NP 074/2014 “*Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții*”, amplasamentul studiat se încadrează în categoria geotehnica 1, cu risc geotehnic scăzut - punctaj 7.

Condițiile geotehnice și geomecanice:

- adâncimea maximă de îngheț: 80-90 cm, conform STAS 6054/1977

Cota de fundare se recomandă a fi 0.90-1m de la nivelul Ts/Tn

- *stratul de fundare*: stratul superficial constituit local din argile prăfoase și/sau nisipoase cu carbonați, cafenii-galbui la brun-roșcate, plastic vâtoase.

- presiunea convențională este de : P_{conv} de baza = 330 kPa;

- Conform reglementării tehnice *"Cod de proiectare seismică - Partea 1 - Prevederi*

de proiectare pentru clădiri" indicativ P 100-1/2013, amplasamentul se situează în zona seismică caracterizată de accelerația terenului $a_g=0,10g$ și perioada de colt $T_c=0.7sec$.

La data execuției forajelor de studiu (februarie 2015), apa subterană a fost întâlnită la adâncimea de 2-3m.

Date suplimentare referitoare la caracteristicile geotehnice ale amplasamentului sunt descrise în Studiul Geotehnic anexat, întocmit de S.C. GEO COLD TEAM S.R.L.

2.4. CIRCULATIA

Circulații carosabile și pietonale

Conform analizei documentațiilor faza PUD și PUZ aprobate pe zona respectivă și a situației constatate în teren, circulația în zona este compusă dintr-o rețea de strazi bine definite. Rețeaua stradală, în zona studiată este bine conturată de P.U.Z. „La Recea” și P.U.Z. „Dealul Furcilor”.

Accesul la zona reglementată se va efectua din strada Brânsușei, prin intermediul străzii Daliei.

Prin Planul Urbanistic Zonal se dorește anularea tronsonului străzii Stânjenelului care afectează terenul beneficiarului cu o lungime de aproximativ 365 m, prevăzut prin Planul Urbanistic Zonal „Dealul Furcilor”, aprobat cu HCL nr. 51/1996.

Pentru o bună funcționare a dotărilor propuse, va fi necesară dezvoltarea și modernizarea sistemului de circulații existent, propunându-se noua variantă de acces la teren și parcelarea terenului care este în suprafață totală de 4497 mp, în 9 loturi.

Capacități de transport greutăți, influența circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități.

În zona, predominant este transportul rutier.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Terenul propriu-zis pentru care se elaborează PUZ are categoria de folosință „arabil”, fiind liber de construcții sau alte amenajări complexe.

Prin Avizul de Oportunitate s-a stabilit teritoriul ce va fi reglementat prin Plan Urbanistic Zonal; acesta este delimitat pe planșa anexă la Avizul de Oportunitate. Astfel, se reglementează și parcela cu nr. CF 113529 Alba Iulia, în suprafață totală de 1757 mp, având categoria de folosință „arabil”.

Suprafața totală a terenului care va fi reglementată – 30560.35 mp.

Suprafața totală a terenului care a generat PUZ – 4497.00 mp.

Relaționări între funcțiuni

Având în vedere că terenul are în vecinătate directă și indirectă doar zone ocupate în mare parte cu construcții, nu există nici o posibilă incompatibilitate din punct de vedere funcțional cu zonele înconjurătoare. Funcțiunile propuse prin prezentul PUZ se vor integra foarte bine în caracterul zonei, unele fiind similare, iar altele complementare acestora.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Terenul studiat este liber de construcții, și se învecinează la nord cu terenuri ocupate de construcții cu funcțiuni de locuințe individuale.

Aspecte calitative ale fondului construit

Construcțiile de locuințe din vecinătatea zonei studiate sunt relativ noi, se află într-o stare foarte buna, zona aflându-se într-o continuă dezvoltare.

Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine

Deservirea cu servicii de interes public/general care ar putea fi necesare pentru desfășurarea activității este asigurată de Municipiul Alba Iulia.

Asigurarea cu spații verzi

În prezent, folosința terenului este arabilă deci are potențial de dezvoltare pentru zone verzi.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Zona nu este afectată de riscuri naturale.

Principalele disfuncționalități

Ca principale disfuncționalități ale zonei se pot menționa:

- Dezvoltare urbană neplanificată pe terenurile înconjurătoare
- Lipsa unui sistem de circulații care să deservească întregul teren în studiu, fiind necesară extinderea acestuia pentru a deservi funcțiunile propuse
- Lipsa rețelelor edilitare în interiorul zonei de studiu, fiind necesară extinderea acestora pentru a deservi funcțiunile propuse.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

Din punct de vedere al accesului la rețelele tehnico-edilitare, în zonă există rețele necesare dezvoltării propunerilor (alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaz, telecomunicații, iluminat public), urmând a se realiza extinderea rețelelor până la amplasamentul studiat.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Relația cadrul natural - cadrul construit

Nu sunt prevăzute nici un fel de măsuri de reabilitare a terenului, neexistând din acest punct de vedere disfuncții majore.

Includerea imobilului în listele monumentelor istorice/ale naturii ori în zona de protecție a acestora: Ansamblu de situri: Zona de protecție a bunului cultural înscris în Lista Patrimoniului Mondial UNESCO; Cod: FRONTIERELE IMPERIULUI ROMAN ÎN ROMÂNIA și parțial suprapune: Necropola de înhumăție și incinerăție Podei, cod LMI: AB-I-s-B-00003;

Imobilul este situat în ZONA DE PROTECȚIE STAȚIE METEO.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

- nu este cazul

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul cailor de comunicații și din categoriile echipării tehnico edilitare, ce prezintă riscuri în zona

- nu este cazul, în zonă nu există rețele edilitare majore ce prezintă riscuri.

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

S-a efectuat o dezbatere publică în data de 07.11.2024, care a avut loc la sediul Primăriei Alba Iulia, cu privire la prezenta documentație de urbanism.

Consultarea populației, efectuată prin expunerea planșelor pentru consultare publică și analiza în Consiliul local, conf. HCL 28/2011 în curs de derulare.

3. PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

S-a executat o ridicare topografică la scara 1/1000 pentru zona aferentă P.U.Z.-ului.

S-au executat studii geotehnice ale zonei evidențiindu-se următoarele condiții geotehnice și hidrogeotehnice.

Profilul litologic prezintă următoarea succesiune a straturilor:

În urma interpretării și analizării lucrărilor geotehnice pe amplasamentul propus a fost identificată următoarea stratificație a terenului:

- în suprafață un strat superficial de sol vegetal (cu grosimea de 0,35 – 0,50 m)
- urmează un complex de strate aluvionare fine argiloase - prăfoase - nisipoase cu o grosime de 1,20 - 4,50 m, alcătuit din argile prăfoase, prafuri argiloase.
- adâncimea minimă de fundare: $D = 0,85 - 2,00$ m de la cota terenului natural;

Seismicitatea conf. normativ P100 / 2005 este de gradul VII zona "D" având $a_g = 0,08g$ și $T_c = 0,7$ sec.

Conform STAS 6054/77 adâncimea de îngheț în zonă studiată este de 0.80 - 0.90 m de la nivelul terenului natural sau sistematizat.

Principalul curs de apă din zonă este râul Mureș, care prin intermediul afluentului său pe dreapta, râul Ampoi drenează întreaga rețea hidrografică locală.

Apa subterană este cantonată sub formă de pânză freatică cu nivel liber în aluviunile detritice groșiere din zona de luncă și de terasă la adâncimi variabile de la 3,00 - 4,00 m.

3.2. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL

Zona care face obiectul prezentului PUZ este reglementată urbanistic, conform PUG aparținând Municipiului Alba Iulia.

De asemenea, prin PUZ-urile aprobate anterior pe amplasamentul care face obiectul prezentului proiect, au mai fost reglementate o serie de zone funcționale, compatibile cu reglementarea directoare dată de PUG.

Destinația stabilită prin documentații de urbanism:

L3A – Subzona locuințe individuale și semicolective cu maxim P+1+M situate în afara ariilor protejate, în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat

MA3 - ZONA MIXTĂ SITUATĂ ÎN AFARA ARIEI PROTEJATE – SUBZONA MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU, DISCONTINUU SAU PUNCTUAL ÎN ÎNĂLȚIMI MAXIME DE P+3 NIVELURI.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Relaționarea cu formele de relief și cadrul natural

Terenul nu prezintă declivități, de aceea, amenajarea și construirea în această zonă se va realiza facil.

Construibilitate și spații libere de construcții

Unul dintre principalele scopuri ale proiectului de față este anularea tronsonului strazii Stânjenelului și parcelarea în vederea realizării de locuințe individuale a terenului aflat în domeniul privat a beneficiarilor Crișan Maria, Crișan Antoniu, Crișan Meda Cleopatra, Crișan Mirel Dorin, pentru a se putea realiza parcelarea terenului în 9 loturi, loturi care vor fi destinate construirii locuințelor individuale și dezvoltării stradale.

De asemenea, prin prezentul PUZ se reglementează și parcela cu nr. CF 113529, în suprafață totală de 1757 mp, având categoria de folosință „arabil”. Beneficiarul dorește construire unei locuințe individuale pentru parcela în rândul 2. Pentru a avea acces la parcela nr. 2 s-a propus o stradă care va avea profil carosabil de 3.5 m ce va comunica cu strada Daliei.

Se dorește ca procentul de ocupare a parcelelor nou create cu construcții pentru întreaga propunere să fie de maxim 40%, conform prevederilor Anexei 2 la HG 525/1996 republicată pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, iar coeficientul de utilizare a terenului maxim pentru înălțimi $P=0,4 \text{ mp.ADC/mp.teren}$, iar pentru înălțimi $P+1+M = 1,2 \text{ mp.ADC/mp.teren}$, conform Planului Urbanistic General.

În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi, spații plantate și spații amenajate în suprafață de minim 45% care vor fi amplasate astfel încât să participe la agrementarea spațiului public. Acestea vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie, înaltă). Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50mp.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Organizarea circulației rutiere

Relația terenului cu Municipiul Alba Iulia se realizează majoritar din strada Brândușei care face legătura cu terenul studiat.

Accesul la zona reglementată se va efectua din strada Brândușei, prin intermediul Daliei.

Este obligatorie păstrarea și realizarea legăturii între strada Petuniei și strada Labiș – aceasta se consideră de utilitate publică.

Pentru o bună funcționare a dotărilor propuse, va fi necesară dezvoltarea și modernizarea sistemului de circulații existent, pentru a deservi cât mai optim funcțiunile propuse prin prezentul plan.

Autorizarea executării construcțiilor sau intervențiilor este permisă numai dacă parcela are asigurat un acces carosabil direct de minim 3.5 metri dintr-o circulație publică proprietate domeniu public având profil reglementat printr-o documentație de urbanism aprobată.

Dimensionarea căilor de circulație în interiorul parcelelor va avea în vedere necesitatea accesului autospecialelor de intervenție și va ține seama de respectarea prevederilor Art. 78 din Normele generale de apărare împotriva incendiilor, aprobate cu Ordinul Ministrului Administrației și Internelor nr. 163/2007, cu modificările și completările ulterioare.

Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se vor folosi materiale permeabile.

Se propune modernizarea tuturor străzilor existente în prezent în interiorul zonei de studiu conform **profilelor stradale reglementate** prin prezentul PUZ.

Pe durata execuției lucrărilor propuse, beneficiarii și executanții vor fi obligați să respecte normele de protecția muncii și siguranța circulației, pentru a evita producerea de accidente de circulație.

Staționarea autovehiculelor

Prin documentația prezentată se propun amenajări de incintă, carosabile și pietonale, precum și dimensionarea unor străzi la nivel de cartier care să asigure legătura cu circulațiile principale din zonă.

Căile de circulație vor fi dimensionate în vederea suportării dimensiunilor și a gabariturii vehiculelor care vor deservi funcțiunilor propuse și vor fi reglementate și amenajate ca străzi cu dublu sens sau cu sens unic, conform avizelor autorităților în domeniu.

Este obligatoriu ca pe fiecare parcelă, fiecare investitor să își amenajeze spații de parcare, conform normelor și legislației în vigoare, în funcție de activitatea desfășurată.

Organizarea circulației pietonale

Circulația pietonală se va realiza pe trotuarele propuse spre amenajare.

Organizarea circulației feroviare

- nu este cazul

Organizarea circulației navale

- nu este cazul

Organizarea circulației aeriene

– nu este cazul.

Organizarea pistelor de biciclete

Zona este conectată la sistemul Velo prin pista de biciclete de pe strada Brândușei ce leagă cartierul de partea centrală a orașului și de Pâclișa. Pe viitor, dacă se vor realiza trasee teritoriale pentru acest tip de deplasare, sistemul local propus prin acest proiect se poate conecta la sistemul regional.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

– REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Prin PUZ se dorește anularea tronsonului străzii Stânjenelului care afectează terenul beneficiarului și are o lungime de 365m. Este propusă noua variantă de acces la teren și parcelarea terenului care este în suprafață totală de 4497 mp în 9 loturi, astfel:

- Lotul nr. 1 = 150 mp – lot arabil;
- Lotul nr. 2 = 600 mp – locuință individuală;
- Lotul nr. 3 = 180 mp – lot pentru realizare stradă privată;
- Lotul nr. 4 = 1331 mp – locuință individuală;
- Lotul nr. 5 = 676 mp – lot neconstruibil până la realizarea studiului de coexistență;
- Lotul nr. 6 = 500 mp – locuință individuală ;
- Lotul nr. 7 = 180 mp – lot pentru realizare stradă privată;
- Lotul nr. 8 = 90 mp – lot ce va fi cedat pentru dezvoltare stradală;
- Lotul nr. 9 = 790 mp – lot ce va fi cedat pentru dezvoltare stradală.

De asemenea, conform Avizul de Oportunitate va fi reglementată și parcela cu nr. CF 113529, în suprafață totală de 1757 mp, având categoria de folosință „arabil”. Beneficiarul dorește construire unei locuințe individuale pentru parcela în rândul 2. Pentru a avea acces la parcela nr. 2 s-a propus o stradă care va avea profil carosabil de 3.5 m ce va comunica cu strada Daliei.

Conform PUG și RLU mun. Alba Iulia, zona aparține intravilanului mun. Alba Iulia. Destinația zonei conform PUG este **UTR L3A** – subzona locuințelor individuale și semicolective cu maxim P+1+M niveluri situate în afara ariilor protejate, în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat. Funcțiunea dominantă: locuinrea.

Funcțiuni complementare: comerț, dotări publice de mică capacitate, anexe gospodărești.

Conform planșei de Reglementări Urbanistice, suprafața în studiu va fi ocupată cu:

- Terenuri construibile pentru locuințe individuale;
- Terenuri pentru realizare stradă privată;
- Teren ce va fi construibil doar după rezolvarea problemelor de coexistență.

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

Față de aliniament, clădirile se vor amplasa la minim 3.00m.

Față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, clădirile se vor amplasa, la minim 0.6m-3.00m.

Bilanț Teritorial pentru terenul ce a generat PUZ-ul (CF nr. 93744 Alba Iulia, prop. Crișan

Maria)

ZONE FUNCTIONALE	Existent mp	Existent %	Propus mp	Propus %
Teren studiat	4497	-	-	-
Teren edificabil (construibil)	-	-	1583	32.2
Interdicție de construire	-	-	1277	28.39
Teren arabil	-	-	150	3.35
Teren afectat de zona de protecție a rețelei de electrice (fiind construibil doar după realizarea studiului de coexistență)	-	-	1037	23.06
Teren aferent realizării străzii propuse pe teren prop. privată	-	-	360	8
Teren cedat din prop. beneficiarului pentru dezvoltare stradală	-	-	90	2
TOTAL	4497	100	4497	100

Bilanț Teritorial pentru terenul - CF nr. 113529 Alba Iulia (prop. Bucea Maria)

ZONE FUNCTIONALE	Existent mp	Existent %	Propus mp	Propus %
Teren studiat	1757	-	-	-
Teren edificabil (construibil)	-	-	1376	78.32
Interdicție de construire	-	-	381	21.68
TOTAL	1757	100	1757	100

Indicatori urbanistici

Existent – conform PUG:

L3A – Subzona locuințe individuale și semicolective

Procent de ocupare a terenului (POT) maxim: **P.O.T. max admis = 40%**

Coeficient de utilizare a terenului (CUT) maxim:

C.U.T. max pentru înălțimi P+1+M = 1.2 mp.ADC/mp.teren

Propus – prin PUZ

POT existent = 0.00% P.O.T. max = 40%

CUT existent=0.00 C.U.T. max pentru înălțimi P+1+M = 1.2 mp.ADC/mp.teren

Regim maxim de a construcțiilor – P+1+M

Suprafața totală a edificabilului (zona în interiorul căreia se permite amplasarea construcțiilor) va respecta contururile desenate și suprafețele scrise pe planșa desenată de Reglementări Urbanistice.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Alimentarea cu apă, si canalizarea apelor uzate menajere si alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă se va rezolva în sistem centralizat prin racordarea la rețeaua de alimentare cu apă existentă în zonă.

Canalizarea apelor uzate menajere

Canalizarea apelor uzate menajere se va rezolva în sistem centralizat prin extinderea rețelei de canalizare existentă în apropierea zonei studiate.

Scurgerea apelor pluviale de pe suprafețele carosabile și de pe trotuare vor fi colectate de către rigole și vor fi deversate către spațiile verzi.

Construcțiile vor fi prevăzute cu sisteme de preluare a apelor pluviale, formate din jgheaburi și burlane, care le colectează și le conduc printr-un canal colector ce deversează în zona verde.

Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va rezolva în sistem centralizat prin racordarea la rețeaua existentă în zonă.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va face prin racordarea la rețeaua de 0,4 kV existentă în zonă. Rețeaua de alimentare cu energie electrică se va realiza conform unui proiect tehnic de specialitate. Viitorii beneficiari sunt obligați să se racordeze la rețeaua de alimentare cu energie electrică, toate cheltuielile de branșare fiind responsabilitatea lor.

Incalzirea

Incalzirea spațiilor nou create se va face prin intermediul centralelor termice proprii care vor funcționa pe combustibil solid lemn sau gaz.

Salubritate

Colectarea deșeurilor menajere se va face de către firma de salubritate a Municipiului pe baza de contract.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare

Înlocuirea actualei folosințe a terenului (teren “arabil”) cu funcțiunea de locuire conduce inevitabil la o creștere a factorilor de risc într-o posibilă poluare. Totuși, ținând seama de tehnologiile tot mai performante privind alimentarea cu energie termică, centralele termice automatizate, surse de energie termică neconvențională (solara, eoliană), cât și de dorința oamenilor de a-și proteja propria zonă în care vor locui, este de presupus o reducere a surselor posibile de poluare.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

- nu este cazul

Depozitarea controlată a deșeurilor

Prin Regulamentul de urbanism, locuitorii zonei vor fi obligați să colecteze în pubele și să facă contractul cu o firmă de salubritate pentru deșeurile menajere, plastic, metal, sticlă, etc.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc.

În accepțiunea prezentului PUZ și Regulament se consideră spațiu verde tot ce nu este construit, betonat sau dalat, indiferent dacă este vorba despre spații înierbate, peluza sau spații gradina (zonă în care ploaia se scurge în pământ).

Organizarea sistemelor de spații verzi

Se vor organiza spații verzi pe toate laturile zonei studiate conform interdicțiilor de construire și destinațiilor zonelor cu interdicție de construire.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

- terenul studiat nu este amplasat în zonă sit arheologic sau în zonă de protecție a acestora.

Refacerea peisagistică și reabilitare urbană

Nu este cazul.

Valorificarea potențialului turistic și balnear după caz

Nu este cazul.

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul cailor de comunicație și a rețelelor edilitare majore

Disfuncționalitățile din domeniul cailor de comunicație și a rețelelor edilitare vor fi diminuate sau eliminate prin realizarea unui sistem rectangular de strazi echipate corespunzător cu rețele tehnico – edilitare.

3.8. Obiective de utilitate publică și proprietatea asupra terenurilor

Regimul juridic

- Identificare imobil: Extras de plan cadastral, Extras de carte funciară nr. 93744 Alba Iulia; CF 113529 Alba Iulia.
- Imobil: teren în suprafață de 4497 mp se află în intravilanul Municipiului Alba Iulia;
- Amplasament: intravilan, Municipiul Alba Iulia, str. Brandușei, FN, județul Alba;
- Drept de proprietate: - CF nr. 93744 Alba Iulia
 - CRIȘAN MARIA, drept de proprietate cu titlu de drept moștenire;
 - CRIȘAN ANTONIU, drept de proprietate cu titlu de drept moștenire;
 - CRIȘAN MEDA CLEOPATRA, drept de proprietate cu titlu de drept moștenire;
 - CRIȘAN MIREL DORIN, drept de proprietate cu titlu de drept moștenire;
- Drept de proprietate: - CF nr. 113529 Alba Iulia
 - BUCEA MARIA, drept de proprietate cu titlu cumpărare, bun propriu;
- Sarcini sau servituți: nu sunt, conform extrase CF;
- Imobilul nu este inclus în listele monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora.

Ca obiective de utilitate publică se menționează rețelele edilitare existente și rețelele edilitare propuse pentru noile dezvoltări. Sistemul parcellar propus este dezvoltat pe o tramă relativ regulată (cât permite geometria terenului), optimă pentru folosirea cât mai eficientă a terenului.

Terenul care a generat elaborarea PUZ-ului se află în proprietatea privată al beneficiarilor CRIȘAN MARIA, CRIȘAN ANTONIU, CRIȘAN MEDA CLEOPATRA, CRIȘAN MIREL DORIN și are o suprafață totală de **4.497 mp**. Terenul care se află în intravilan va rămâne în proprietatea privată a beneficiarilor și după aprobarea actualului PUZ.

Suprafața totală a terenului care va fi reglementată – 30560.35 mp.

3.9. Cadrul legal

La baza elaborării documentației de față stau în principal:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal GM– 010 – 2000, august 2000;
- Codul civil;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată/cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată/cu modificările ulterioare;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată/cu modificările ulterioare;
- Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată/cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor, republicată/cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată/cu modificările ulterioare;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată/cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată/cu modificările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată/cu modificările ulterioare;

- Ghidul cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism de către consiliile locale, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 80/N/1996;
- Hotărârea nr. 571 din 10 august 2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/ sau autorizării privind securitatea la incendiu;
- Hotărârea nr. 447 din 10 aprilie 2003 pentru aprobarea normelor metodologice privind modul de elaborare și conținutul hărților de risc natural la alunecări de teren, al hărților de hazard la inundații și al hărților de risc la inundații;
- Ordinul nr. 163 din 28 februarie 2007 pentru aprobarea Normelor generale de apărare împotriva incendiilor.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Având în vedere reglementările urbanistice care se aplică în momentul de față pe terenurile studiate, se impune elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal care să detalieze reglementările urbanistice pentru zonă.

Planul Urbanistic Zonal are ca scop restructurarea funcțională și spațială a suprafeței de teren care face obiectul PUZ, zonă dezvoltată într-un mod neplanificat, cu străzi neconforme și parcelar neregulat. Această documentație va dirija dezvoltarea urbană pe o direcție contemporană și în conformitate cu standardele europene de proiectare urbană și cu legislația în vigoare.

Destinația terenului stabilită prin alte documentații de urbanism conform PUG și RLU aprobate este cea de UTR - L3 A - Subzona locuințelor individuale și semicolective cu maxim P+1+M niveluri situate în afara ariilor protejate, în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat, prin prezentul PUZ menținându-se această reglementare. După aprobarea Planului Urbanistic Zonal se poate trece la elaborarea documentațiilor tehnico-economice în vederea autorizării și realizării lucrărilor propuse.

Planul Urbanistic Zonal va fi cuprins în cadrul P.U.G. al municipiului Alba Iulia, la actualizarea acestuia, după aprobarea în Consiliul Local.

Aprecieri ale elaboratorului PUZ, asupra propunerilor avansate, eventuale restricții

Din punct de vedere funcțional, propunerile înaintate sunt compatibile cu teritoriile învecinate, de aceea proiectul se încadrează foarte bine în zonă, atât din punct de vedere al funcționalității, cât și al morfologiei.

Intervențiile în zonă nu se vor face decât prin respectarea reglementărilor din prezentul proiect, atât din partea scrisă (RLU și MG) cât și din planșele desenate, care fac parte integrantă din prezenta documentație. Atât părțile desenate cât și cele scrise nu sunt valabile decât cu ștampilele și semnăturile în original.

Șef proiect,
Arh. Marius Barbieri

Intocmit,
Ing. Gabriela Dumitrache