

1. Proiect nr. **188/2024**

**Elaborare PUZ pentru modificare reglementari urbanistice
aprobate cu HCL 241/2018 art.17**

Alba -Iulia, str. IZVORULUI nr.85, jud. Alba

faza:

P.U.Z.

VOL.1 – Memoriu de prezentare

Beneficiar :

S.c. ART INSTAL SRL

Alba-Iulia, str. Calea Mitor
jud. Alba

Proiectant general:

S.c. LEF Architects S.R.L.

Alba Iulia, Str. George Cosbuc, nr.25 , jud. Alba
tel. / fax : 004 0258 811959 ; tel. mobil : 0040 0728194410 ;
e- mail : office.lefarchitects@gmail.com;

mai 2024

FOAIE DE SEMNATURI**Proiectant general:**

S.c. LEF Architects S.R.L.

arh. **Radu LANCRAJAN FRANCHINI**

Membru – Ordinul Arhitecților din România – atestat nr. 5457

Sef proiect:arh. **Gheorghe Corneliu LANCRAJAN FRANCHINI**

Membru – Ordinul Arhitecților din România – atestat nr. 2307

– Registrul Urbanistilor din Romania

- certificat seria e nr. 0539 / 29.12.2005. – plan urbanistic de detaliu
- certificat seria d nr. 0512 / 29.12.2005 – plan urbanistic zonal si plan urbanistic general

Arhitectura:arh. **Gheorghe Corneliu LANCRAJAN FRANCHINI**arh. **Radu LANCRAJAN FRANCHINI****Redactare :**Ing. **Petronela VASIU**

A. PIESE SCRISE**Conținut-cadru al documentației de de urbanism PUZ conform Ordin Nr. 176/N/16 aug.2000****1. Introducere**

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul P.U.Z.
- 1.3. Surse documentare

2. Stadiul actual al dezvoltarii

- 2.1. Evolutia zonei
- 2.2. Incadrarea in localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulatia
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echiparea edilitara
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Optiuni ale populatiei

3. Propuneri de dezvoltare urbanistica

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale P.U.G.
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulatiei
- 3.5. Zonificarea functionala- reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7. Protectia mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publica

4. Concluzii- Masuri in continuare**B. PIESE DESENATE**

- | | | |
|---|-------|----------|
| 1. Plan de incadrare in zona/PUG | A0. | 1 : 5000 |
| 2. Situatia existenta | A1.1. | 1 : 500 |
| 3. Situatia existenta- mobilare propusa PUZ | A1.2. | 1 : 500 |
| 4. Reglementari urbanistice- zonificare | A2.1. | 1 : 500 |
| 5. Reglementari urbanistice- posibilitati de mobilare | A2.2. | 1 : 500 |
| 6. Reglementari edilitare | A3. | 1 : 500 |
| 7. Proprietati asupra terenului | A4. | 1 : 500 |

1.

Introducere

1.1 Date de recunoastere a documentatiei:

- Denumirea proiectului:

„Elaborare PUZ pentru modificare reglementari urbanistice aprobate cu HCL 241/2018 art.17”

Alba -Iulia, str. IZVORULUI nr.85, jud. Alba

- Beneficiar:

S.C. ART INSTAL SRL

Alba-Iulia, str. Calea Motilor
jud.Alba

1.2 Obiectul P.U.Z.:

Prezenta documentatie trateaza o suprafata de 5.442mp din totalul de 16.483mp a zonei reglementate prin PUZ-ul aprobat cu HCL 241/2018, propunand cresterea regimului maxim de inaltime pentru corpul C1 de cladire, aflat in faza de executie, in vederea amenajarii unei mansarde in structura podului existent.

1.3. Surse documentare:

In elaborarea prezentei documentatii au fost folosite urmatoarele surse de documentare:

- certificatul de urbanism in care este prezentat regimul tehnic si juridic al terenurilor – **C.U. nr.704 din 07.05.2024**
- documentatii de urbanism in vigoare sau in curs de aprobare:
 - P.U.G. Municipiul Alba Iulia in vigoare, aprobat cu H.C.L. 158/2014
 - P.U.Z., aprobat cu H.C.L. 241/2018

2.

Studiul actual al dezvoltarii

2.1. Evolutia zonei :

- **Date privind evolutia zonei, caracteristici semnificative ai zonei, relationarea cu evolutia localitatii, potential de dezvoltare.**

In ultimii 9-10 ani zona a cunoscut o puternica dezvoltare din punct de vedere a investitiilor imobiliare realizate in zona. Avand in vedere faptul ca terenul este in intravilanului municipiului Alba Iulia, zona prezinta in momentul de fata un real interes pentru piata imobiliara.

2.2. Incadrarea in localitate :

• **Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii:**

Zona studiata se afla in intravilanul Municipiului Alba Iulia in zona de sud a acestuia fiind reglementata urbanistic prin PUZ ca zona de locuinte, subzona locuinte de locuinte colective Lc.

• **Amplasamentul**



Suprafata obiect a prezentei documentatii este situata pe strada Izvorului, fiind alcatuita dintr-o singura proprietate :

• **Proprietatea nr.1 - S.c. ART INSTAL SRL**

- Suprafata de teren – 5.442 mp
- C.F. 113438
- Folosinta: Curti, constructii

• **Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general.**

Vecinatati la nivelul intregii suprafece obiect al documentatiei.

- La NV – strada Izvorului
- La NE – strada reglementata PUZ 2018/ proprietate privata-Lc conform PUZ 2018
- La SV – Fabrica de portelan UTR –A1
- La SE – proprietate privata-Lc conform PUZ 2018

2.3. **Elemente ale cadrului natural**

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

Terenul este in panta accentuata, descendenta din zona de NE (zona de locuinte individuale) spre SV (zona fabricii portelan/strada Izvorului). Diferenta de nivel dintr-o parte intr-alta a proprietatii depaseste 20m

2.4. **Circulatia**

• **Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere.**

Suprafata de teren studiata este bordata de doua cai de circulatie, strada Izvorului la NV, cu un profil transversal actual de 8 m, alcatuit din carosabil 6m si trotuar de 2m respectiv de un drum de exploatare care porneste din strada Izvorului si delimiteaza proprietatile pe latura de N reglementat prin PUZ aprobat cu HCL 241/2018 ca strada, cu un profil de 8m, alcatuit din carosabil 6m si doua trotuare de cate 1m.

2.5. **Ocuparea terenurilor**

In prezent, sunt in desfasurare lucrarile de construire la imobilul C1 propus in plansa de mobilare a PUZ-ului, fiind finalizata structura, inchiderile exterioare si compartimentarile interioare.

Pe suprafata de teren obiect al prezentei documentatii PUZ, au mai fost propuse doua imobile de locuinte colective cu un regim de inaltime D+P+3, pentru acestea nefiind inceputa executia.

2.6. **Echiparea edilitara**

Stadiul echiparii edilitare a zonei :

Utilitati existente : apa, canalizare, curent electric, gaz

2.7. **Probleme de mediu**

Nu este cazul

2.8. **Optiuni ale populatie**

Documentatia trece prin procedura de consultare a populatiei, cu etapele ei specifice in care cei interesati isi pot exprima punctul de vedere. Punctele de vedere exprimate in

cadrul procesului de informare vor fi analizate si vor constitui repere pentru deciziile finale ce urmeaza a fi impuse.

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 intentia elaborării PUZ;
- informarea în scris a proprietarilor ale căror imobile sunt direct afectate de propunerile PUZ si care au trimis opinii, cu privire la observatiile primite si răspunsul argumentat la acestea.

Etapa aprobării PUZ :

Informarea si consultarea publicului în etapa aprobării fiecărei categorii de plan în parte se face conform Legii nr. 52/2003 privind transparenta decizională în administratia publică, cu completările ulterioare, si conform Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informatiile de interes public, cu modificările si completările

3. Propuneri de dezvoltare urbanistica

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiile fundamentare facute duc la urmatoarele concluzii :

- Necesitatea dezvoltarii si extinderii localitatii in zonele inca nefolosite pentru evitarea supraaglomerarii zonelor centrale
- **Asigurarea acceselor :** Accesele se vor face din strada Izvorului
- **Asigurarea utilitatilor :** prin extinderea retelelor din strada Izvorului
- **Utilitati existente :** apa, canalizare, curent electric, gaz

3.2. Prevederi ale P.U.Z.

LC ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE

DELIMITARE – conform plansei A2. Reglementari urbanistice zonificare

UTILIZARI ADMISE

- locuinte colective
- spatii de cazare sub forma de apartament-hotel in cladiri avand exclusiv aceasta destinatie sau zone compacte dintr-o cladire (minim un nivel intreg), de preferat nivele inferioare.
- birouri
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare
- amenajari aferente echiparii tehnico-edilitare
- amenajari aferente locuintelor : cai de acces carosabile si pietonale, parcaje ,garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii ,amenajari de sport pentru tineret .

UTILIZARI PERMISE CU CONDITIONARI

Se admit echipamente publice la parterul blocurilor de locuit cu urmatoarele conditii:

- serviciile profesionale si cabinetele medicale vor avea acces separat de cel al locatarilor
- activitatea spatiilor comerciale nu va perturba locuintele
- se admite conversia locuintelor de la parter in spatii comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnica , numai la stazile si aleile principale si numai in limita unei raze de servire de 250 m.

INTERDICTII PERMANENTE

- Functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 500mp si 70% din ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa ora 22.00, produc poluare.
- Activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode pentru sanatate conform ordinului Ministerului Sanatatii – Acustica urbana limite admisibile ale nivelului de zgomot si SR ISO 4226 –calitatea aerului, prin traficul generat – constructii provizorii de orice natura.
- Depozite en-gros
- Depozitari de materiale re folosibile
- Platforme de pre colectare a deseurilor urbane
- Cresterea animalelor pentru subzistenta
- Depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice
- Activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice
- Lucrari de terasamente de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente
- Orice lucrari de terasament care pot sa provoce scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice

- Se interzic orice interventii de natura sa contravina caracterului general al lotizarii

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- inaltimea maxima admisibila este **P+4**;
conform plansei de mobilare- corp C1 D+P+3+4R; corpurile C2 si C3-D+P+3
- h.max. cornise – 20m de la cota +0.00

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- **POT maxim = 40%**

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- **CUT maxim = 1,44 ADC/mp.teren**

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Cladirile se vor retrage de la limita de proprietate cu minim 4,0metri pe latura cu strada Emil Racovita, dar nu cu mai putin decat diferenta intre inaltimea constructiilor si distanta dintre aliniamente;

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- cladirile izolate vor avea fatade laterale si se vor retrage de la limitele parcelei la o distanta cel putin de 3,5m;

CIRCULATII SI ACCESE

- cladirile vor avea asigurat in mod obligatoriu accesul dintr-o circulatie publica fie direct , fie in cazul utilizarii terenului in comun de catre mai multe cladiri , prin intermediul unei strazi private.
- -se va asigura circulatia carosabila si pietonala in incinta , precum si accesul pentru interventia mijloacelor de stingere a incendiilor. Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de interventie sunt de 3,80m latime si 4,20m inaltime.

STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- stationarea autovehicolelor se admite numai in parcaje special amenajate.;
- se va asigura 1 loc de parcare/apartament
- unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale inierbate, avand un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare.
- se admite construirea parcaje colective subterane, semiingropate sau supraterane cu cel mult doua nivele , cu o inaltime libera de 2,25m realizate cu acoperis in sistem terasa

inverzita. Incadrarea parcajelor independente fata de constructii de tipul subterane, semiingropate sau supraterane lor in contextul construit se va studia printr-un PUD.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- Se va urmări un aspect unitar al întregii zone, prin folosirea aceleiași limbaj arhitectural, aceleiași tipuri de finisaje a fatadelor iar numărul culorilor folosite la nivelul întregii zone nu vor fi mai mult de 5.

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
 - se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV, a aparatelor de aer condiționat și a ventilațiilor turbo de la centrala termică;

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.;
- vor fi prevăzute spații verzi și plantate de cel puțin 2,0 mp / locuitor ; loc de joacă pentru copii în funcție de dimensiunile locuinței colective și punct de colectare a deșeurilor dimensionat pentru a putea permite colectarea selectivă a deșeurilor, accesibil dintr-un drum public;

IMPREJMUIRI

Nu se vor accepta împrejmuiri decât la nivelul întregului cartier sau împrejmuiri provizorii folosite pentru a delimita zone aflate în construcție de zone date în folosință.

Propunerea

Se propune modificării regimului de înălțime pentru corpul de clădire C1 în faza de execuție din D+P+3+4R în D+P+3+4R+M. Nivelul mansardă propus va fi amenajat în volumul existent al sărpantei, conform autorizației de construire emise. Apartamentele de la etajul patru vor fi transformate în apartamente tip duplex cu dormitoare amenajate la nivelul mansardei. În varianta propusă, numărul de unități locative va rămâne același.

Pentru realizarea obiectivului propus, se propune crearea unei suzone LC1, care va păstra în întregime reglementările zonei LC actuale, modificându-se doar regimul maxim de înălțime acceptat în zonă, din D+P+3+4, în D+P+3+4+M, pentru corpurile C2 și C3, regimul de înălțime rămânând D+P+3.

3.3. Valorificarea cadrului natural

NU ESTE CAZUL

3.4. Modernizarea circulatiei

Nu sunt necesare modificari ale circulatiei din zona, accesul se va realiza din strada Izvorului, strada modernizata.

Se va mentine configuratia circulatiilor interioare conform PUZ din 2018, suplimentar propunandu-se o alei pietonal/auto, care vor asigura accesul in parcarile de la dimisulul constructiilor propuse.

Asigurarea parcajelor

- **Pentru imobilul de locuinte colective C1** cu 40 de apartamente, locurile de parcare raman cele stabilite prin autorizatia de construire obtinuta pentru care sunt in executie lucrarile. Prin amenajarea mansardei, numarul de unitati locative nu se suplimenteaza.

- **Pentru imobilele de locuinte colective C2 si C3**, se estimeaza un numar de 32 unitati de locuit in regim colectiv. Pentru apartamentele a caror suprafata nu depaseste 66 mp va fi asigurat cate un loc de parcare, iar pentru apartamentele ce depaseste 66 mp vor fi asigurate cate 2 locuri de parcare pentru fiecare apartament. Suplimentar se vor asigura locuri de parcare pentru vizitator, numarul acestora fiind de minim 10% din totalul locurilor destinate locatarilor.

3.5. Zonificare functionala – Reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Se propun urmatoarea subzona noua :

Lc1 – subzona locuinte colective

INDICI URBANISTICI MAXIMALI PROPUSE

- Pentru zona de locuinte colective – Lc.1.

Regim de inaltime maxim admis –D+P+4+M, cu respectarea plansei A2.2 Reglementari urbanistice- Posibilitati de mobilarie, respectiv :

- Corp C1 – D+P+3+4R+M
- Corp C2 – D+P+3
- Corp C3 – D+P+3

P.O.T. - procentul de ocupare a terenului (raportul dintre aria construita la sol si suprafata terenului considerat).

$$P.O.T._{MAX} \text{ PROPUS} = 40\%$$

C.U.T. - coeficientul de utilizare a terenului (raportul dintre aria desfasurata a constructiilor si suprafata terenului considerat)

$$C.U.T._{MAX} \text{ PROPUS} = 1,44$$

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Zona studiata dispune de toate retele edilitare, se propune dezvoltarea echiparii edilitare astfel : extinderea si dezvoltarea retelelor existente in zona dupa cum urmeaza :

- Alimentarea cu apa se va realiza prin extinderea retelelor de alimentare cu apa existente pe strada Izvorului.
- Canalizarea - evacuarea apelor uzate provenite de la constructiile propuse, vor fi descarcate la reseaua municipala de canalizare existenta pe strada Izvorului.
- Alimentarea cu energie electrica pentru asigurarea necesarului de consum electric se va realiza prin extinderea retelei electrice existente pe strada Izvorului.
- pentru telecomunicatii se propune extinderea liniilor de telecomunicatii din zona
- pentru incalzirea locuintelor se propune dotarea fiecarei locuinte cu centrala termica proprie cu functionare pe combustibil gazos
- alimentarea cu gaze naturale se va realiza prin extinderea retelelor de alimentare cu gaze naturale existente pe strada Izvorului.
- pentru colectarea deseurilor menajere se vor propune mai multe puncte de colectare amplasate pe parcele, deseuri ce vor fi periodic colectate pe baza unor contracte ale beneficiarilor cu o societate specializata care deserveste zona.

3.7. Protectia mediului

Asigurarea zonei verzi necesare se va realiza in interiorul proprietatii.

Functionile propuse nu genereaza noxe sau alti factori de poluare a mediului. Emisiile poluate in atmosfera nu depasesc limitele stabilite prin Ordinul MAPN 462/1993. Deseurile menajere vor fi colectate la puncte de colectare amenajate pe parcele si vor fi periodic ridicate ridicate de catre o unitate specializata, in baza unor contracte. Se vor respecta prevederile normelor de salubritate in vigoare.

3.8 .Obiective de utilitate publica

Nu este cazul

4. Concluzii

CONCLUZII

Viitoarea investitie isi propune cresterea ofertei de spatii locative la nivelul municipiului si totodata impunerea unui nivel sporit de confort si calitate a vietii prin asigurarea de zone verzi pentru relaxare, loc de joaca pentru copii si alte facilitati necesare unei vietii cotidiene. Investitia in propune deasemenea crearea unui imobil de functiuni mixte, ce va deservi intreaga zona.

Avand in vedere faptul ca la nivelul intregului municipiului exista un deficit de locuinte si populatia este in crestere, dezvoltarea acestei zone este un beneficiu cert.

Intocmit,
Arh. **Lancrajan Franchini Radu**

Sef proiect,
Arh. **Lancrajan Franchini Gheorghe
Corneliu**