



## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1.Introducere

#### a. *Date de recunoastere a documentatiei*

- Denumirea lucrarii: **PUZ – reglementare zona pentru functiuni sportive si zona pentru locuinte individuale**
- Amplasament: mun. Alba Iulia, str. Pepinierei, nr 11, 13, 15, jud. Alba (CF92181, CF113130, CF115103)
- Beneficiari: Radoane Catalin, Radoane Mihaela, Poruț Samuel-Adrian, Poruț Liana și Todor, Ioana Elena
- Proiectantul general: **SC BIROU DE PROIECTARE MKG DESIGN SRL**
- Alba Iulia, str. Calarasilor nr 17, jud. Alba
- Data elaborarii: martie 2022

#### b. *Obiectul lucrarii*

- Solicitari ale temei program:*
  1. DENUMIREA LUCRARII: **PUZ – reglementare zona pentru functiuni sportive si zona pentru locuinte individuale**, mun. Alba Iulia, str. Pepinierei, nr 11, 13, 15, jud. Alba (CF92181, CF113130, CF115103)
  2. OBIECTUL LUCRARII: PUZ-ul propune reglementarea unei parcele pentru functiuni sportive si alte 2 parcele in vederea construirii a cate o locuinta individuala.  
Planul Urbanistic Zonal va detalia modul de dezvoltare a zonei analizate
  3. AMPLASAMENT: imobile identificate: 3237mp – CF 92181, 955mp – CF 113130, 1260mp – CF 115103  
Suprafata studiata este in intravilanul localitatii Alba Iulia, fiind delimitata de:
    - la nord – domeniu public – TH – terenuri situate permanent sub ape;
    - la est si vest - proprietate privata persoana fizica sau juridica (teren viran) – L3A – zona locuinte individuale si semicolective;
    - la est – domeniu public (strada de acces – str Pepinierei) - CA - Zona cai de comunicatie rutiera
  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 reglementarilor pentru subzone spatiilor plantate pentru agreement si sport si amplasarea a doua locuinte individuale, fiecare pe cate o parcela
- 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*

## **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 individuale și a bazei de agrement existentă

Folosința actuală – teren agricol situat în intravilan.

În proximitatea amplasamentului s-au realizat în ultimii ani mai multe locuințe individuale, zona fiind în plină dezvoltare. În prezent este în execuție extinderea rețelei de canalizare menajeră.

*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 Pepinierei.

### ***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 sud, din strada Pepinierei. Se propune rălgirea tramei stradale la 8,00m (7,00m carosabi, și 1,00m pietonal)

### ***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.

*Relationari între funcțiuni*

Zona are caracter predominant residential, investita propusa încadrându-se în funcțiunile din proximitatea sitului.

*Gradul de ocupare a zonei cu fond construit*

Terenul nu este ocupat cu construcții.

### **L3A – zona locuințe joase neprotejate - subzona locuințelor individuale și semicolective**

POT maxim 40%

CUT maxim 1,2

### **V3 - zona spațiilor plantate - subzona spațiilor plantate pentru agrement și sport**

POT maxim 25%

CUT maxim 0,25

*Aspecte calitative ale fondului construit învecinat*

Fondul construit existent în proximitatea amplasamentului este caracterizat de locuințe individuale. În proximitatea sitului analizat există o bază sportivă.

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

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

*Principalele disfuncționalități*

- Nu există delimitarea funcțională a terenului.

- 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 realiza bransamentul pentru investitiile propuse.

- **reteaua de canalizare:** in prezent este in stadiu de executie extinderea retelei de canalizare menajera in zona; prin PUZ se propune realizarea racodului la viitoarea retea

- **retele de transport energie electrica:** se va realiza bransarea la reseaua electrica de medie tensiune existenta in zona pentru a investitiile propuse.

- **retele de telecomunicatii:** se vor extinde retelele de telecomunicatii existente in zona pentru a facilita bransamentul pentru investitiile viitoare

- **alimentare cu gaze naturale:** se va extinde reseaua de gaze naturale existenta in zona pentru a facilita bransamentul pentru investitiile viitoare

□ *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 vecinatarea zonei nu prezinta surse de poluare pentru mediu fiind in zona mixta.

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 populatiei*

Consultarea populatiei, efectuata prin expunerea planurilor din PUZ pentru consultare publica, expunerea panourilor informative 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 celor doua locuinte individuale si a celor terenurilor de sport*, cu conditia asigurarii infrastructurii in mod unitar.

### **3. Propuneri de dezvoltare urbanistica**

#### **a. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Documentatia respecta si completeaza caracterul zonei (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

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 imobilele studiate, se va putea implementa investitiile propuse.

Complementar zonei dominante se constituie zonele cai de comunicatii rutiere.

### **c. Valorificarea cadrului natural**

Se propune construirea a doua locuinte colective (fiecare pe cate o parcela) si a unor terenuri de sport (pe cea de-a treia parcela analizata), 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 largirea tramei stradale de la 4m la 8m, din care 7m pentru carosabil si 1m pentru zona pietonala

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:

**L3A** – zona locuinte joase neprotejate - **subzona locuintelor individuale si semicolective** cu P, P+1 si P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat si izolat situate in afara ariilor protejate

**V3** - zona spatiilor plantate - **subzona spatiilor plantate pentru agrement si sport**

### **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	11107								
	<b>SUPRAFATA PROPRIETATE PRIVATA ANALIZATA</b>	5352,00	100,00%	5352,00	100,00%	0,00	0,00%			
	SUPRAFATA INTRAVILAN	5352,00	100,00%	5352,00	100,00%	0,00	0,00%			
	<b>CA</b> zona cai de comunicatie rutiera	0,00	0,00%	264,00	4,93%	-264,00	-4,93%			
	<b>L3A</b> zona locuinte joase neprotejate subzona locuintelor individuale si semicolective cu P, P+1 si P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat si izolat situate in afara ariilor protejate	5352,00	100,00%	2146,00	40,10%	3206,00	59,90%	40,00%	1,2	P+1E+M 9m de la CTS
	<b>V3</b> zona spatiilor plantate subzona spatiilor plantate pentru agrement si sport	0,00	0,00%	2942,00	54,97%	-2942,00	-54,97%	25,00%	0,25	P 14m de la CTS

#### Principalii indici urbanistici ai PUZ

Suprafata studiata: 11107,00 mp

Suprafata proprietate privata analizata: 5352,00 mp

**L3A** – zona locuinte joase neprotejate - **subzona locuintelor individuale si semicolective**

POT maxim 40% CUT maxim 1,2

**V3** - zona spatiilor plantate - **subzona spatiilor plantate pentru agrement si sport**

POT maxim 25% CUT maxim 0,25

### **f. Dezvoltarea echiparii edilitare**

#### Alimentarea cu apa potabila - Retele de canalizare

- **reteaua de apa:** se va realiza bransamentul pentru investitiile propuse.

- **rețeaua de canalizare**: în prezent este în stadiu de execuție extinderea rețelei de canalizare menajeră în zona; prin PUZ se propune realizarea racordului la viitoarea rețea

*Alimentare cu energie electrică*

- **rețele de transport energie electrică**: se va realiza bransarea la rețeaua electrică de medie tensiune existentă în zona pentru a investițiile propuse.

*Telecomunicații*

- **rețele de telecomunicații**: se vor extinde rețelele de telecomunicații existente în zona pentru a facilita bransamentul pentru investițiile viitoare

*Asigurarea necesarului de energie termică*

Energia termică pentru încălzirea spațiilor interioare și prepararea apei calde va fi produsă cu ajutorul unor centrale termice alimentate cu combustibil gazos, amplasate în cadrul apartamentelor.

*Alimentare cu gaze naturale*

- **alimentare cu gaze naturale**: se va extinde rețeaua de gaze naturale existentă în zona pentru a facilita bransamentul pentru investițiile viitoare

*Gospodărie comunala*

Colectarea și evacuarea deșeurilor se va face prin serviciile de utilitate publică ale localității cu respectarea normelor de protecție sanitară, puștele subterane.

#### **g. Protecția mediului**

*Diminuarea surselor de poluare*

Nu s-au identificat surse de poluare existente, cu excepția circulației auto. La nivel local se are în vedere păstrarea unui procent mare ocupat de suprafețele verzi.

*Epurarea și preepurarea apelor uzate*

Apele uzate se vor prelua de canalizare existentă în zona.

*Organizarea sistemelor de spații verzi*

În cadrul incintei se vor păstra suprafețe verzi care urmează să fie amenajate peisagistic.

#### **h. Obiective de utilitate publică**

*Obiective de utilitate publică, denumirea lucrării, categorii de interes, suprafața sau lungimea lucrării*

*Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil*

Planșa 4 - Proprietatea și circulația terenurilor - identifică tipul de proprietate.

S-au identificat următoarele tipuri de proprietate:

a) terenuri aflate în proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice.

b) terenuri aflate în proprietate publică de interes local

### **4. Concluzii, măsuri în continuare**

*Inscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG.*

Conform prevederilor PUG în vigoare, zona studiată este cuprinsă în intravilan, Prin PUZ-ul prezentat se propune construirea a două locuințe, fiecare pe câte o parcelă și reglementarea unei parcele în vederea realizării a trei terenuri de tenis

Realizarea zonelor funcționale:

**L3A** – zona locuințe joase neprotejate - **subzona locuințelor individuale și semicolective**

**V3** - zona spațiilor plantate - **subzona spațiilor plantate pentru agrement și sport**

*Categoriile principale de intervenții*

Schimbarea ponderii între funcțiuni, prin schimbarea regimului de folosință al zonei studiate din teren agricol în teren construcții.

*Priorități de intervenție*

Ca prima prioritate de intervenție apare necesitatea realizării infrastructurii zonei funcționale.

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 locuintelor propuse cat si a constructiilor invecinate, adica cel putin o ora si jumătate 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. Zsolt FREUND-FLEŞCHIN



Intocmit,

arh. Karina MAN

