

**PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA – IN BAZA UNUI AVIZ DE OPORTUNITATE**

mun. Alba Iulia, jud. ALBA

str. Stufului, nr.2

pr.nr.12/2022

***MEMORIU DE PREZENTARE***

***BENEFICIAR:***

**BORZA CORNEL ALIN**

***PROIECTANT GENERAL:***

**S.C. BP FREUND S.R.L.**

**Alba Iulia, str. Calea Motilor nr. 75B**

***COLECTIV DE ELABORARE:***

arh. Zsolt Freund-Fleschin

arh. Zsolt Freund-Fleschin

ing. Adrian Zama

ing. geo Paul Preda

ing. Daniel Giorgovean

sef proiect

urbanism

retele tehnico-edilitare

studiu geotehnic

studiu topo

## A. PIESE SCRISE

### Volumul I - MEMORIUL DE PREZENTARE

#### BORDEROU

- Foaie de capat
- Borderoul PUZ

#### I. MEMORIUL DE PREZENTARE

##### 1. Introducere

- a. Date de recunoastere a documentatiei
- b. Obiectul lucrarii
- c. Surse documentare

##### 2. Stadiul actual al dezvoltarii

- a. Evolutia zonei
- b. Incadrarea in localitate
- c. Elemente ale cadrului natural
- d. Circulatia
- e. Ocuparea terenurilor
- f. Echipare edilitara
- g. Probleme de mediu
- h. Optiuni ale populatiei

##### 3. Propuneri de dezvoltare urbanistica

- a. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- b. Prevederi ale PUG
- c. Valorificarea cadrului natural
- d. Modernizarea circulatiei
- e. Zonificarea functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici
- f. Dezvoltarea echiparii edilitare
- g. Protectia mediului
- h. Obiective de utilitate publica

##### 4. Concluzii, masuri in continuare

##### 5. Anexe

### Volumul II - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

**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  |

Intocmit,  
arh. Zsolt **FREUND-FLESCHIN**



## MEMORIU DE PREZENTARE

**1.Introducere****a. Date de recunoastere a documentatiei**

- Denumirea lucrarii: **PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA – IN BAZA UNUI AVIZ DE OPORTUNITATE**
- Beneficiar: **BORZA CORNEL ALIN**
- Proiectantul general: **S.C. BP FREUND S.R.L.**
- Data elaborarii: **Februarie 2023**

**b. Obiectul lucrarii**

- *Solicitari ale temei program:*

1. DENUMIREA LUCRARII: “**PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA – IN BAZA UNUI AVIZ DE OPORTUNITATE**”, mun. Alba Iulia, jud. ALBA, str. Stufului, nr.2.

2. OBIECTUL LUCRARII: Investitia propune realizarea unei locuinte unifamiliale si imprejmuirea terenului.

Propunerea privind realizarea acestora respecta prevederile Regulamentului General de Urbanism.

In consecinta se va schimba functiunea terenului, din subzona institutiilor, serviciilor si echipamentelor publice dispersate in afara zonei protejate (DA) in **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 arilor protejate (L3A)**. Se va realiza o amenajare a terenului d.p.d.v. urbanistic, tinand cont de conditiile cadrului natural existent (luciu de apa prezent pe terenul studiat).

Trama stradala existenta deserveste in mod optim functiunea propusa, prin strada Stufului de categoria a IV-a cu o latime totala de 7,0m. Nu se propune acces auto pe str. Irisului.

Se propune un indice maxim de ocupare al terenului de 35%, conform prevederilor PUG aprobat pentru zona functionala propusa.

Se vor respecta directiile de dezvoltare ale zonei, avantajele, prioritatile dar si limitele si restrictiile care se impun.

Accesul in incinta se va face auto si pietonal din strada Stufului, pe limita de Nord a sitului, conform plansei de reglementari urbanistice zonificare.

3. AMPLASAMENT: Suprafata studiata este in intravilanul mun. Alba Iulia, fiind delimitata:

- la nord-vest – de domeniul public – str. Stufului
- la sud-vest – de domeniul privat – pensiune turistica
- la sud-est – de domeniul public – str. Irisului
- la nord-est – de domeniul privat – locuinta individuala

4. DATE TEHNICE:

Documentatia se va intocmi conform normativelor in vigoare.

Terenul studiat are o suprafata de 997 mp si este proprietatea d-lui BORZA CORNEL ALIN, conform extraselor CF nr. 115616, Alba Iulia.

Terenul nu beneficiaza de utilitati, in afara de energie electrică. si nu sunt necesare modificari ale traseelor acestora.

Limita de proprietate nu se modifica, terenul avand regimul de folosinta curti constructii.

- *Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata*  
- zona studiata este reglementata in cadrul PUG-ului Alba Iulia in vigoare ca zona DA - subzona

institutiilor, serviciilor si echipamentelor publice dispersate in afara zonei protejate;

- Obiectivul propus conform certificatului de urbanism va fi **CONSTRUIRE LOCUINTA**

**INDIVIDUALA** intr-o zona functionala L3A - 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 .

**c. Surse documentare:**

- Prevederile PUG in vigoare.
- 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*  
Exista aprobat un PUZ pentru reglementarea latimii strazilor din zona, prin HCL nr. 182/2020.

## **2. Stadiul actual al dezvoltarii**

### **a. Evolutia zonei**

- *Date privind evolutia zonei*

Terenul studiat este rezultatul unei parcelari a terenului aferent pensiunii turistice adiacente.

- *Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii*

Zona din care face parte terenul este una cu caracter rezidential, cu case de locuit individuale.

Prin PUG in vigoare, pentru insula urbana din care face parte terenul, a fost stabilita ca functiune **DA - subzona institutiilor, serviciilor si echipamentelor publice dispersate in afara zonei protejate**, probabil datorita pensiunii adiacente, fiindca in imediata vecinatate a terenului sunt doar locuinte individuale.

- *Potential de dezvoltare*

Avand in vedere proximitatea in majoritate a functiunii de locuire, terenul are potential de dezvoltare pentru locuinta individuala.

### **b. Incadrarea in localitate**

- *Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii*

Terenul se afla in partea de nord a intravilanului localitatii.

### **c. Elemente ale cadrului natural**

- *Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica: relieful, retea hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale:*

Terenul studiat are un relief relativ plat si exista pe acesta un luciu de apa ce se va pastra si se va integra in amenajarea peisajera a incintei.

Pe amplasamentul in cauza s-a evidentiat o stratificatie simpla, relativ uniforma si cvasi-orientata a carei succesiune verticala se prezinta astfel:

- in suprafata apare un strat de sol vegetal argilos-nisipos, negru-cafeniu la cenusiu, tare cu raspandire cvasi-generală si grosimi de cca.0.70m;
- sub adancimea mentionata, pana la cca. 1.20m apare un strat de nisipuri argiloase cu rare elemente de pietris, brun roscate, plastic consistente;
- in adancime, pana la cca. 1.80m apar o serie de pietrisuri cu nisip si bolovanis, brun-roscate, saturate, cu indesare medie-mare si care repauzeaza direct pe stratul de roca de baza supra-consolidata (argile marmoase brun-roscate la cenusii-verzuri atribuite ca varsta, oligocenului).

In zona amplasamentului apele subterane se organizeaza ca acumulari freatice, cvasi-continui, contonate fiind in masa depozitelor grosiere specifice luncii si-sau terasei inferioare (de lunca), a paraului din vecinatatea amplasamentului, la contactul lor cu roca de vaza cvasi-impermeabila, la adancimi variabile, de la sub 1.00-1.50m la peste 3.00-4.00m de la nivelul terenului natural actual (cu posibilitati de ridicare a nivelului lor hidrostatic cu ca 0.50-1.00m, in perioadele cu pluviozitate

accentuata).

Stratul de fundare:

Stratul superficial constituit local din: nisipuri argiloase cu elemente de pietris, brun-roscate, plastic consistente (sper plastic moi).

Adancimea de fundare:

Se va preciza de catre proiectantul de rezistenta – din consideratii constructive si/sau de sistematizare verticala; din punct de vedere geotehnic se impune realizarea unei adancimi de fundare cca.0.80-0.90m de la nivelul Ts/Tn actual (nu mai putin de cca. 0.60m de la Tn actual; asigurarea adancimii de inghet facandu-se prin depuneri de pamant in cadrul lucrarilor de sistematizare).

Capacitatea portanta:

SE precizeaza valoarea presiunii conventionale de baza (specifica pentru latimi de fundare B – 1.00m si adancimi de fundare D=2.00m),  $P_{conv.}=260kPa$ . [Proiectantul structurist urmand a efectua corectiile ( $C_b$ ) si ( $C_d$ ) pentru latimi de fundare (B) si adancimi de fundare (D) diferite de 1.00 si respectiv 2.00m (pentru presiunea conventionala) si verificarile la starile limita de capacitate portanta, pe care le considera necesare (conform NP 112-14)].

Nu exista riscuri naturale consemnate.

#### **d. Circulatia**

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

Accesul pietonal si auto in incinta se realizeaza din str. Stufului, dar exista posibilitatea accesarii terenului si de pe str. Irisului, insa beneficiarul nu doreste realizarea accesului de pe aceasta strada.

#### **e. Ocuparea terenurilor**

- *Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata*

Terenul studiat are folosinta actuala de curti constructii.

Functiunea dominanta din zona este cea de locuire individuala, insa pe terenul alaturat la vest (din a carui parcelare provine terenul studiat) exista o pensiune turistica.

- *Relationari intre functiuni*

Functiunile din zona sunt compatibile unele cu altele, nu exista disconfort creat de nici una dintre ele.

- *Gradul de ocupare a zonei cu fond construit*

Terenul este liber de constructii.

- *Aspecte calitative ale fondului construit*

Fondul construit existent in zona dateaza din ultimele 3 decenii.

- *Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine*

Zona nu este afectata de riscuri naturale sau de alta natura.

- *Principalele disfunctionalitati*

- Terenul are functiunea ce nu permite construire de locuinte individuale, desi zona este cu caracter preponderent rezidential

- 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*

- retea de apa: Exista pe str.Stufului

- retea de canalizare: Exista pe str.Dragasani

- retele de transport energie electrica: Exista pe str.Stufului

- retele de telecomunicatii: Exista pe str.Stufului

- alimentare cu gaze naturale:

Exista pe str.Stufului

● *Principalele disfunctionalitati*

- lipsa dotarilor edilitare in imediata vecinatate a terenului 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:

Starea actuala de calitate a mediului este afectata de o serie de emisii poluante datorate intensitatii traficului auto, inasa nu au fost semnalate depasiri ale normelor in vigoare privind calitatea factorilor de mediu.

Managementul deseurilor este asigurat de catre o firma specializata.

● *Evidentiarea 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 infomative la teren, consultarea vecinilor directi au evidentiat intentia de valorificare superioara a terenurilor din zona prin atragerea investitiilor.

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

Se propune modificarea zonei functionale.

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

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 terenului la un standard calitativ ridicat
- dezvoltarea infrastructurii zonei, in principal prin efortul financiar al investitorului
- completarea zonei rezidentiale cu o noua locuinta
- functiunea propusa este compatibila cu cele existente

**3. Propuneri de dezvoltare urbanistica**

**a. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Documentatia respecta si completeaza caracterul zonei (zona pentru locuinte individuale).

Documentatiile topo si geotehnic 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**

In PUG, terenul este reglementat ca **DA - subzona institutiilor, serviciilor si echipamentelor publice dispersate in afara zonei protejate.**

**c. Valorificarea cadrului natural**

Zonele construibile si pavate se extind pe aproximativ o treime din suprafata terenului studiat.

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

Se foloseste scheletul existent al tramei stradale, cu profilele caracteristice aprobate prin HCL 182/2020.

Accesul autovehiculelor in incinta se va realiza din str. Stufului, dinspre nord-vest pe un carosabil cu doua sensuri, cate o banda pentru fiecare sens.

Parcarea privata se va amenaja pe lot

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

● *Organizarea circulatiei pietonale*

Pe str.Stufului este prevazut un trotuar de 1,0m latime pe partea opusa terenului studiat. In incinta circulatia pietonala se realizeaza pe aceleasi alei ca si cea auto.

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

Se propune urmatoarea zona functionala:

**L3A - 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**

● *Bilant teritorial de zona*● *Principalii indici urbanistici ai PUZ*

Suprafata studiata: 997,00 mp

Intravilan existent studiat: 997,00 mp

Intravilan existent propus: 997,00 mp

Regimul maxim de inaltime va fi **P+1+M**.

Procentul de ocupare a terenului va fi **35%**.

Coeficientul de utilizare a terenului va fi **1.20**.

**f. Dezvoltarea echiparii edilitare**● *Alimentarea cu apa potabila - Retele de canalizare*

Alimentarea cu apa se va face din reseaua existenta pe str.Stufului.

Canalizarea se va face prin extinderea retelei de canalizare existenta pe str.Dragasani.

Apele pluviale se vor deversa in zona verde.

● *Alimentare cu energie electrica*

Exista retea de curent pe str.Stufului si constructia noua se va bransa la aceasta retea.

● *Telecomunicatii*

Exista retea de curent pe str.Stufului si constructia noua se va bransa la aceasta retea.

● *Asigurarea necesarului de energie termica*

Energia termica pentru incalzirea spatiilor si prepararea apei calde va fi produsa local, in centrala proprie alimentata cu gaze naturale si din surse regenerabile.

● *Alimentare cu gaze naturale*

Exista retea de gaze naturale pe str.Stufului si noua constructie se va bransa la aceasta.

● *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 exceptia circulatiei auto. La nivel local se are 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 reseaua de canalizare a localitatii dupa extinderea acestuia pe str.Stufului.

● *Organizarea sistemelor de spatii verzi*

Terenul studiat se va amenaja cu spatii verzi pe aproximativ jumatate 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 SA 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.*

Investitia propune realizarea unei locuinte individuale.

Propunerea privind realizarea acesteia respecta prevederile Regulamentului General de Urbanism.

In consecinta se va schimba zona functionala a terenului in **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**. 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 zonei functionale compatibile, L3A.

● *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
- dezvoltarea infrastructurii zonei, in principal prin efortul financiar al investitorului
- asigurarea unei zone pentru locuinte individuale.

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*

Realizarea extinderii retelei de canalizare a localitatii.

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

Toate catagoriile de costuri privind retele tehnico-edilitare, parcaje care se vor amenaja in incinta, sunt suportate de investitorul privat.

**5. Anexe**

Se prezinta in anexa urmatoarele:

- Studiu geotehnic

Întocmit,

**arh. Zsolt FREUND-FLESCHIN**

