

1. Proiect nr. **132/2022**

„Elaborare PUZ pentru reglementare cale de acces”
Alba -Iulia, str. Zarnesti/Molidului/Nazareth Ilit, FN, jud. Alba

faza: **P.U.Z.**

VOL.1 – Memoriu de prezentare

Beneficiar : **Lupean Milian-Nicu**
Alba Iulia, Strada Nicolae Grigorescu, numarul 32, 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 : lancrajan_radu@yahoo.com;

Octombrie 2022

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 România
- 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 localitate | A0 | 1 : 5000 |
| 2. Situatia existenta | A1 | 1 : 500 |
| 3. Reglementari urbanistice - zonificare | A2 | 1 : 500 |
| 4. Reglementari – echipare edilitara | A3 | 1 : 500 |
| 5. Proprietati asupra terenului | A4 | 1 : 500 |

1. **Introducere**

1.1 Date de recunoastere a documentatiei:

- Denumirea proiectului:

**„Elaborare PUZ pentru reglementare cale de acces ”
Alba -Iulia, str. Nazareth Ilit/Moeciu/Zarnesti, FN, jud. Alba**

- Beneficiar:

Lupean Milian-Nicu

Alba Iulia, Strada Nicolae Grigorescu, numarul 32, Alba

1.2 Obiectul P.U.Z.:

Obiectul documentatiei de urbanism este reglementarea unei strazi de legatura intre Strada Nazareth Ilit (reglementata urbanistic prin PUZ-ul aprobat cu HCL 148 /2020) si strazile Rasnov, Moeciu si Zarnesti.

Suprafata de teren care a generat PUZ-ul este proprietate privata a d-lui **Lupean Milian-Nicu**, aceasta neavand un acces reglementat urbanistic si implicit juridic.

- Suprafata proprietate – 2399 mp
- CF.nr 116979
- Folosinta: Arabil/intravilan

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.1630 din 30.08.2022**
- Extrase de carte funciara
- Ridicari topografice
- Studiu geotehnic
- 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. 190 art 20/2010;
 - Documentatia de urbanism PUZ aprobata cu HCL 270/2019
 - Documentatia de urbanism PUZ aprobata cu HCL 190/2010
 - Documentatia de urbanism PUZ aprobata cu HCL 148/2020

2. **Studiul actual al dezvoltarii**

2.1. Evolutia zonei :

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

Proprietatea care a generat prezenta documentatie PUZ este situata intr-o zona de locuinte individuale deservita de strazile Nazareth Ilit, Zarnesti, Rasnov, Bran si

Moeciu. In aceasta zona, in decursul timpului au fost aprobate mai multe documentatii de urbanism PUZ care au reglementat fondul constructibil si caile de circulatie. In urma acestor documentatii de urbanism a fost lotizat terenul in vederea construirii de locuinte individuale.

Strada Nazareth Ilit este strada principala a zonei studiate, fiind reglementata urbanistic prin PUZ aprobat cu HCL 148/2020, aceasta facand legatura cu zona centrala a orasului. Strazile Rasnov, Bran si Moeciu sunt strazi care au fost reglementate urbanistic prin documentatiile de urbanism PUZ aprobate cu HCL 270/2019 si 190/2010. Legatura intre strada Nazareth Ilit si cele trei strazi Rasnov, Bran si Moeciu este asigurata de strada Zarnesti care nu este reglementata urbanistic, si implicit nici juridic, aceasta fiind in prezent un drum de exploatare, cu profil variabil intre 3 si 4 m.

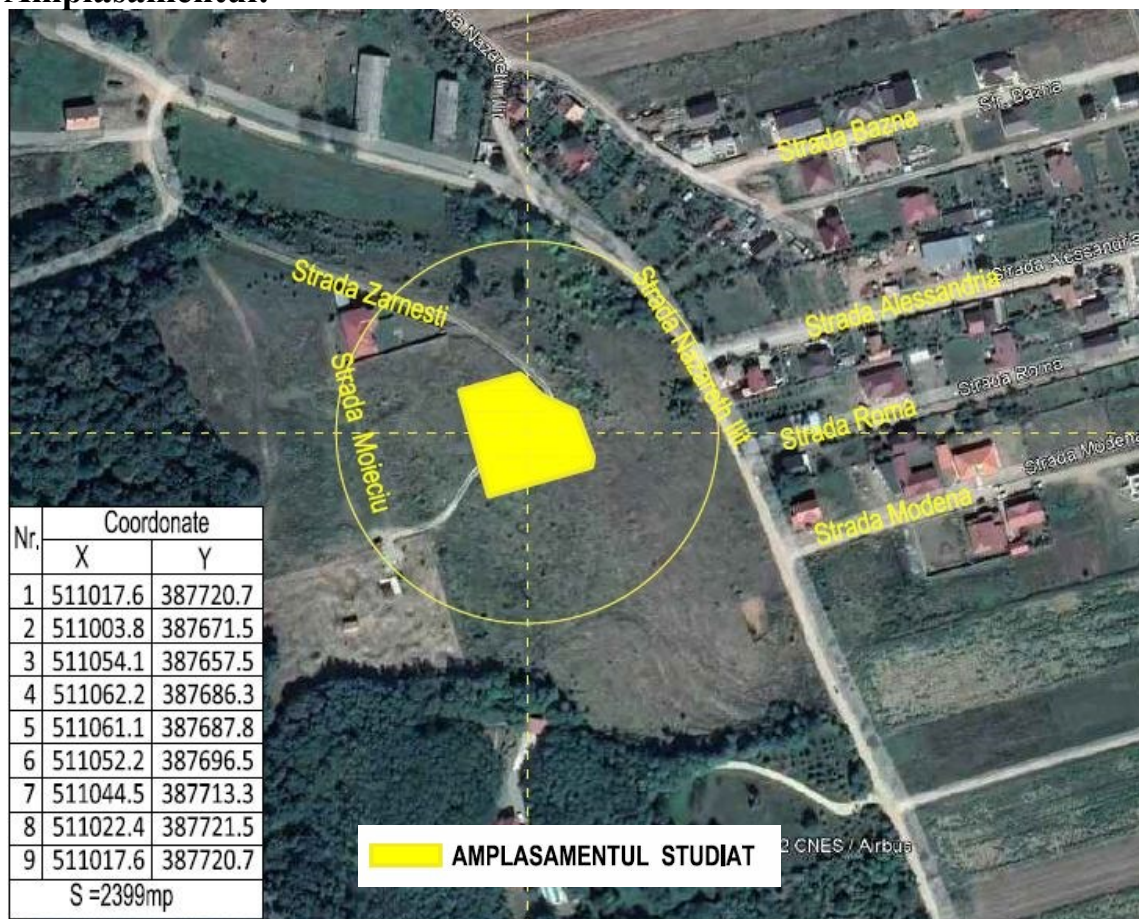
In ultimii 9-10 ani zona a cunoscut o puternica dezvoltare din punct de vedere a investitiilor imobiliare realizate in zona. Avand in vedere faptul ca terenul este in intravilanului municipiului Alba Iulia, zona prezinta in momentul de fata un real interes pentru piata imobiliara.

2.2. Incadrarea in localitate :

● Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii:

Zona studiată se afla in intravilanul Municipiului Alba Iulia in zona de nord-vest a acestuia.

Amplasamentul:



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

Vecinatati la nivelul intregii suprafece generatoare al documentatiei.

- La N – proprietate privata - UTR L3 - Subzona locuintelor individuale conform PUZ aprobat cu HCL 190/2010
- La S – domeniu public Municipiu Alba Iulia – strada Rasnov, cu profil partial reglementat juridic;
- La V – proprietate privata - UTR L3 - Subzona locuintelor individuale conform PUZ aprobat cu HCL 270/2019 ;
- La E – domeniu public Municipiu Alba Iulia – strada Zarnesti;

Vecinatati functionale

Zona studiata se afla in intravilanului municipiului Alba-Iulia, fiind incadrata prin Planul Urbanistic General al Municipiului Alba-Iulia in UTR L3 – Subzona locuintelor individuale și semicolective cu P, P+1, P+1+M niveluri conform.

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.**

Proprietatea care a generat PUZ-ul este un teren relativ plan insa in vecinatate, proprietatea spre strada Nazareth Ilit este denivelata, existand o diferenta semnificativa de nivel, prezentandu-se sub forma unei pante accentuate.

2.4. Circulatia

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

Circulatia in zona se realizeaza pe urmatoarele strazi :

- Strada Nazareth Ilit reglementata urbanistic prin PUZ aprobat cu HCL 148/2020, avand un profil transversal de 10 m, alcatuit din:
 - Trotuar 1 m
 - Pista de bicicleta 1 m
 - Carosabil -8m
 - Pista de bicicletae 1m
 - Trotuar 1m
- Strada Rasnov reglementata urbanistic prin PUZ aprobat cu HCL 270/2019 (fara a avea reglementata juridic intreaga proprietate), avand un profil transversal de 8 m, alcatuit din:
 - Trotuar 1 m
 - Carosabil -8m
 - Trotuar 1m

- Strada Moeciu reglementata urbanistic prin PUZ aprobat cu HCL 270/2019, avand un profil transversal de 8 m, alcatuit din:
 - Trotuar 1 m
 - Carosabil -6m
 - Trotuar 1m
- Strada Bran reglementata urbanistic prin PUZ aprobat cu HCL 270/2019, avand un profil transversal de 8 m, alcatuit din:
 - Trotuar 1 m
 - Carosabil -6m
 - Trotuar 1m
- Strada Zarnesti, fara reglementare urbanistica, in prezent sub forma unui drum de exploatare, cu profil transversal variabil intre 3 si 4m.

Disfunctionalitati : Accesul la parcelele create prin cele doua PUZ-uri (cel din 2010 si cel din 2019), inclusiv la proprietatea care a generat PUZ-ul nu este reglementat urbanistic si juridic.

Ocuparea terenurilor

Zona este una cu terenuri arabile in intravilanului localitatii Alba Iulia, dar inca nu este dezvoltata din punct de vedere a tramei stradale, a retelelor edilitare si a fondului construit.

2.5. Echiparea edilitara

Stadiul echiparii edilitare a zonei :

In zona, pe strada Zarnesti exista : retea de energie electrica.

2.6. Probleme de mediu

Nu este cazul

2.7. 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 afisea anuntul 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 :

Zona studiata a fost reglementata in decursul timpului prin mai multe documentatii de urbanism, cu scopul lotizarii terenurilor in vederea construirii unor locuinte individuale inasa accesul pana in zona studiata prin PUZ-uri, respectiv strada Zarnesti, a ramas nereglementat.

Asigurarea utilitatilor :

Utilitati existente : pe strada Zarnesti exista retea de electricitate.

3.2. Prevederi ale P.U.G/P.U.Z

UTR L3 - Subzona locuintelor individuale conform PUZ aprobat cu HCL 190/2010

1. Generalitati

1.1. Tipurile de zone functionale:

LM- zona rezidentiala – locuinte individuale

Cr – zona cailor de comunicatie rutiera.

1.2. Functiunea dominanta a zonei

Zona rezidentiala – LM.

1.3. Functiuni complementare admise zonei:

- locuinte familiale izolate, cuplate sau insiruite;

- alimentatie publica (restaurant, bar, cofetarie-patiserie);
- comert (en-detail de produse alimentare si nealimentare);
- servicii profesionale (birou, oficiu), sociale (asociatie, organizatie), personale (frizerie, coafura), service (electronice);
- parcaje, garaje;
- sanatate (farmacie, cabinet medical, laborator medical);
- educatie si invatamant prescolar (gradinita, camin);
- spatii de cazare (motel, pensiune);
- recreere (club, sala de jocuri);
- echipamente publice.

2. Utilizare functionala

2.1. Utilizari permise

Sunt permise urmatoarele utilizari: comert, servicii si locuinte.

2.2. Utilizari permise cu conditii

Anexe gospodaresti, garaje si alte functiuni compatibile (conf. pct. 1.3.).

2.3. Utilizari interzise:

- activitati generatoare de poluare de orice fel a solului, subsolului, apelor si aerului;
- activitati industriale;
- activitati generatoare de risc tehnologic (incendii, explozii);
- activitati ce necesita un volum de transport de peste 50,00mc/saptamana.

3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

3.1. Reguli cu privire la amplasare si retrageri minime obligatorii

In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul public si domeniul privat. Cladirile vor fi amplasate retrase cu 3,00m fata de aliniament.

Fata de limitele laterale ale parcelei, cladirile se vor amplasa, cu respectarea codului civil.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Se vor autoriza doar constructiile ce au accesul direct sau prin servitute la drumul public.

Accese carosabile – toate cladirile vor avea prevazute accese carosabile care sa respecte normele tehnice; in interiorul parcelelor se vor prevedea spatiile de parcare necesare, pentru a evita parcare autovehiculelor pe drumurile publice; accesele vor fi directe.

Accese pietonale – se vor prevedea la toate cladirile; se vor prevedea facilitati pentru circulatia persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Reglementari pentru cai de circulatie rutiera Cr

Prin amplasarea si functionarea, constructiile nu vor afecta buna desfasurare a circulatiilor pe caile rutiere in conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta.

Se interzice realizarea oricarei constructii care prin amplasare, configuratie sau exploatare impiedice asupra buneii desfasurari, organizari si dirijari a traficului de pe drumuri si vor prezenta riscuri de accidente. Acestea vor fi interzise in zona de siguranta si protectie a drumului cu exceptia celor care le deservesc.

Pentru toate caile rutiere se impun si urmatoarele reglementari generale:

- imbunatarirea elementelor geometrice la traseele existente;
- marcarea si semnalizarea corespunzatoare;
- intretinerea periodica a caii de rulare, a santurilor si a lucrarilor de arta.

Alcatuirea profilului transversal al drumurilor va urmarii:

- categoria traseului carosabil – III;
- zona functionala pe care o strabate;
- dimensionarea corespunzatoare a sistemelor rutiere;
- realizarea fasiilor de protectie.

3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitara

Se pot realiza orice constructii si amenajari care se pot racorda la infrastructura edilitara existenta cu capacitate corespunzatoare, extinderea acestora sau altele noi, pentru care exista surse de finantare asigurate de investitori sau care beneficiaza de surse definantare atrase potrivit legii.

Trebuie sa se respecte zonele de protectie a retelelor care sunt in perimetrul intravilan.

Se recomanda ca sursele, constructiile si instalatiile centrale de alimentare cu apa potabila precum si retele de distributie sa se protejeze prin instituirea zonelor de protectie sanitara cu regim sever si zonelor de restrictie conform reglementarilor in vigoare si se interzic racorduri, comunicatii si legaturi ale retelei de apa potabila si retelei de apa destinate altor scopuri.

Indeprtarea apelor uzate menajere se face numai prin reseaua de canalizare a apelor uzate.

Canalele deschise pot fi folosite numai pentru evacuarea apelor meteorice. Aceste canale trebuie intretinute permanent in stare de functionare.

3.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Toate constructiile si amenajarile necesare se vor realiza in limita teritoriului propus pentru zone de locuinte, conform propunerilor din P.U.Z., cu rezolvarea regimului juridic conform prevederilor legale.

Procentul de ocupare a terenului P.O.T. maxim = 40,00%

Autorizarea lucrarilor de constructii, extinderi, etajari, modernizari este permisa cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca 40,00%.

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T.=1.6

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui

Zonele verzi din jurul cladirilor vor putea fi plantate cu arbori si pomi fructiferi, care trebuie sa aiba coroana in intregime in curtea proprietarului. Proprietarul este obligat sa

taie crengile ce depasesc limita proprietatii.

Imprejmuirea se executa pe terenul propriu si scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu.

3.3. Valorificarea cadrului natural

NU ESTE CAZUL

3.4. Modernizarea circulatiei

Se propun urmatoarele masuri pentru asigurarea unei circulatii adecvate in zona:

1. Realizarea unei strazi noi de legatura intre strada Zarnesti/Moeciu si strada Nazaret Ilit, cu un profil de 8 m alcatuit din:

- Trotuar 1 m
- Carosabil -6m
- Trotuar 1m

Strada propusa se va realiza pe traseul drumului de exploatare De 1185/3/12/6 prin largirea profilului transversal al acestuia.

2. Profilul transversal a strazii Zarnesti, pe tronsonul intre intersectia cu strada Moeciu si intersectia cu strada Rasnov, se propune de 5 m, intrucat conditiile topo nu permit mai larg, alcatuit din carosabil intr-un singur sens de 4m si trotuar de 1m.

3. Strada Rasnov are un profil de 8 m reglementat prin PUZ-ul din 2019, fiind partial publica alcatuita dintr-un drum de exploatare si partial privata, fiind prevazut a fi cedat din proprietatile adiacente acestuia. Intrucat beneficiarii din partea sudica a strazii nu au cedat suprafetele de teren necesare intregirii profilului transversal, propunem o etapa intermediara, respectiv o strada cu un profil de 5 m alcatuita din 4m carosabil cu o banda de circulatie auto intr-un singur sens si un trotuar de 1m in partea de nord. Aceasta etapa este una provizorie pana la rezolvarea situatiei juridice a terenurilor pentru diferenta de suprafata.

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

Se vor pastra cele doua zone teritoriale de referinta :

- subzona L 3 - subzona locuintelor individuale si semicolective cu P, P+1 si P+1+M niveluri

| Bilant teritorial | | | | | |
|-------------------|------------------------|--------------------|-----|-----------|-------|
| | Denumirea zonei | Situatia existenta | | Propunere | |
| | | mp | % | mp | % |
| Simbol | Suprafata totala | 2.399 | 100 | 2.399 | 100 |
| UTR –L3 | Suprafata construibila | 2.399 | 100 | 2.399 | 87.59 |

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

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

- alimentarea cu apa prin extinderea instalatiilor de alimentare cu apa existente pe strada Nazareth Ilit.
- Canalizare : Se va extinde reseaua de canalizare existenta pe Nazareth Ilit pentru loturile propuse .
- alimentarea cu energie electrica pentru asigurarea necesarului de consum electric se propune a se realiza prin extinderea de linii electrice existente in strada Nazareth Ilit.
- 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
- pentru alimentarea cu gaze naturale se foloseste reseaua de distributie aflata pe strada Nazareth Ilit.
- pentru colectarea deseurilor menajere se propune un punct de colectare sau contract individual cu o firma specializata de colectare, transport si depozitare

3.7. Protectia mediului

Asigurarea zonei verzi necesare se va realiza in interiorul proprietatii.

O atentie sporita trebuie acordata evacuarii deseurilor menajere din zona, produse prin procesul de locuire. Proprietarii locuintelor create vor avea obligatia sa incheie contracte cu firmele de salubritate specializate, in vederea evacuarii regulate a deseurilor si resturilor menajere, stranse in pubele speciale si depozitate in mod organizat.

3.8. Obiective de utilitate publica

Nu este cazul.

4. Concluzii

CONCLUZII

Se doreste reglementarea accesului la parcela cu ajutorul unei strazi ce face legatura intre strada Zarnesti si strada Nazareth Ilit.

Strada propusa este reglementata pe drumul de exploatare 1185/3/12/6 si are un profil transversal de : - 1m trotuar
- 6m carosabil
- 1m trotuar

Totodata se va reglementa si strada Zarnesti, strada ce va avea un profil transversal de 4m carosabil si 1 m trotuar. Strada reglementata va avea sens unic.

Intocmit,
Arh. **Lancrajan Franchini Radu**

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