

1 . Proiect nr. **140/2022**

Elaborare PUZ pentru anulare cale de acces pietonala

Alba-Iulia, strada Rojomal, nr. 30, jud. Alba

faza:

P.U.Z.

VOL.1 – Memoriu de prezentare

Beneficiar : **NUSTIU IOAN SEBASTIAN COSMIN**

Alba-Iulia, st. Toporasilor nr.15F, bl.CT22
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;

februarie 2023

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 detalii
- 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 :**arh. **Andrei S. LUPEAN**Ing. **Petronela VASIU**

A. PIESE SCRISE

Conținut-cadru al documentației 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 : 5.000 |
| 2. Situatia existenta | A1 | 1 : 1.000 |
| 3. Reglementari urbanistice-zonificare | A2A | 1 : 1.000 |
| 4. Reglementari urbanistice-zonificare | A3B | 1 : 1.000 |
| 5. Reglementari – echipare edilitara | A3 | 1 : 1.000 |
| 6. Proprietati asupra terenului | A4 | 1 : 1.000 |

1. Introducere

1.1 Date de recunoastere a documentatiei:

- Denumirea proiectului:

„Elaborare PUZ pentru anulare cale de acces pietonala”

Alba-Iulia, strada Rojomal, nr. 30, jud. Alba

- Beneficiar:

NUSTIU IOAN SEBASTIAN COSMIN

Alba-Iulia, st. Toporasilor nr.15F, bl.CT22, jud Alba

1.2 Obiectul P.U.Z.:

Prezenta documentatie de urbanism analizeaza posibilitate renuntarii la un tronson dintr-o alee de circulatie pietonala propusa prin PUZ Schit Seigau aprobat cu HCL 195 art.8/06.2013.

Zona studiata se afla in intravilanul Municipiului Alba Iulia in zona de Vest a acesteia, adiacenta strazii Rojomal.

Proprietatea care a generat PUZ-ul este o parcela cu deschidere la strada Rojomal, pe latura de Nord a acesteia. Conform propunerilor din PUZ-ul Schit Seigau, proprietatea este afectata de o alee pietonala, propusa pe latura estica si nordica a acestei, integral pe proprietate studiata.

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.1983 din 26.10.2022**
- Extrase carte funciara
- Ridicari topografice
- Studii geotehnice
- 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. 195 ART.8/2013

2. Studiul actual al dezvoltării

2.1. Evoluția zonei :

- **Date privind evoluția zonei, caracteristici semnificative ai zonei, relaționarea cu evoluția localității, potențial de dezvoltare.**

În ultimii 9-10 ani zona a cunoscut o puternică dezvoltare din punct de vedere a investițiilor imobiliare realizate în zona. Având în vedere faptul că terenul este în intravilanul municipiului Alba Iulia, zona prezintă în momentul de față un real interes pentru piața imobiliară.

2.2. Încadrarea în localitate :

- **Poziția zonei față de intravilanul localității:**

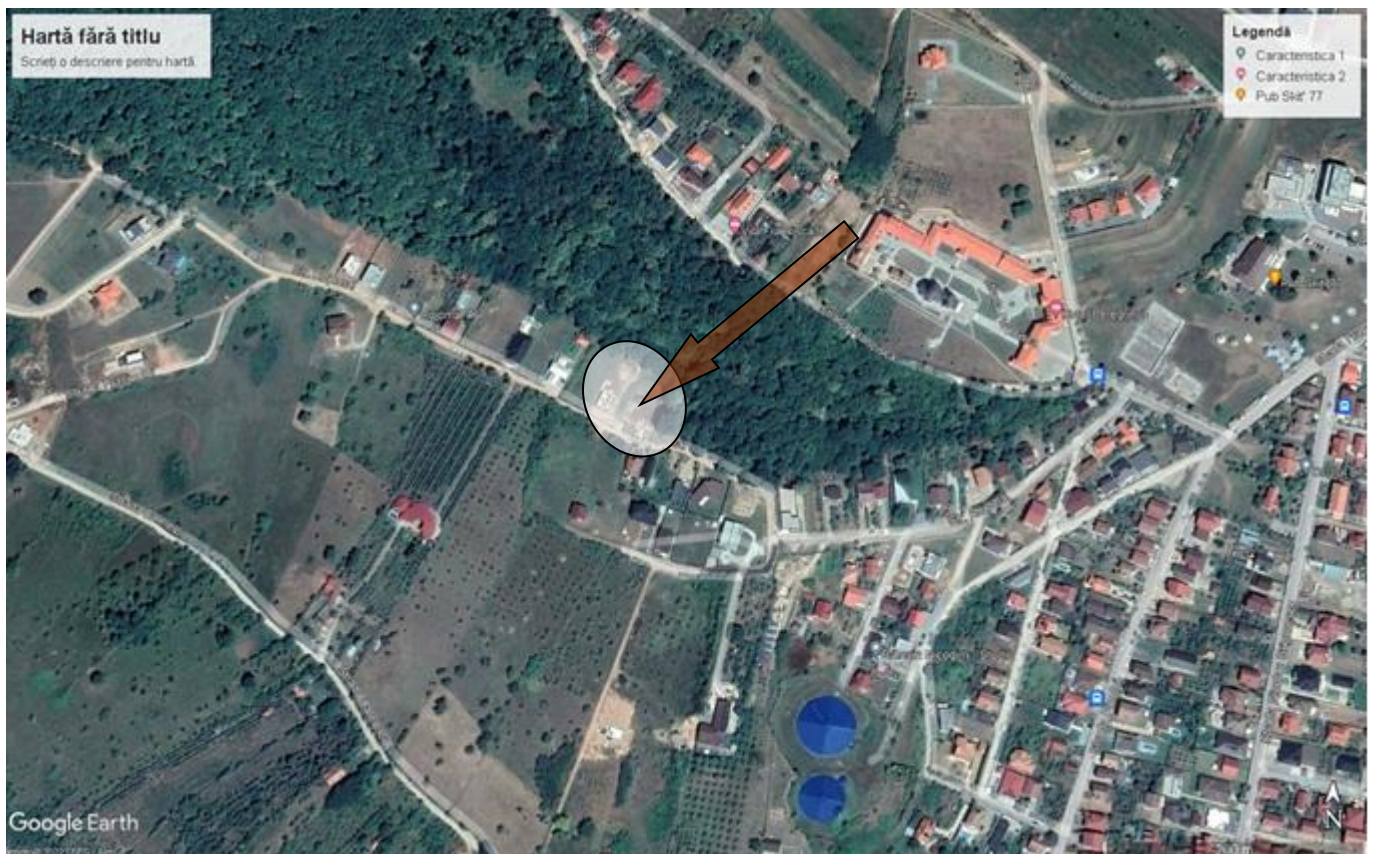
Zona studiată se află în intravilanul Municipiului Alba Iulia în zona de nord-vest a acesteia.

- **Parcela care generează PUZ-ul – proprietar NUSTIU IOAN SEBASTIAN COSMIN**

- Suprafața de teren – 1.600 mp
- C.F. 116704

Folosința: Arabil intravilan

- **Amplasamentul:**



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

Vecinatati ale parcelei care genereaza PUZ-ul.

- La V – proprietati private cu acces din strada Rojomal, proprietatea privata UTR- L1 zona locuinte individuale cu confort sporit
- La N – Alee circulatie pietonala propusa prin PUZ Schit Seigau aprobat cu HCL 195 art.8/06.2013 ; UTR P- Zona paduri in intravilan ce se supune codului silvic.
- La E – Alee circulatie pietonala propusa prin PUZ Schit Seigau aprobat cu HCL 195 art.8/06.2013 ; UTR P- Zona paduri in intravilan ce se supune codului silvic.
- La S – strada Rojomal reglementata prin PUZ Schit Seigau aprobat cu HCL 195 art.8/06.2013

Situatia actuala :

In prezent, pacela care genereaza PUZ-ul este libera de constructii, proprietarul intentionand sa demareze procedurile pentru constructia unei locuinte individuale in regim izolat. Intrucat parcela este afectata de traseul aleii pietonale propuse prin PUZ-ul Schit Seigau, aceasta avand un profil transversal de 4 m, propus integral pe proprietatea beneficiarului, pe latura estica a acesteia, suprafata construibila este consistent diminuada.

Propunerea

Intrucat amplasarea aleii pe parcelele construibile este una neoportuna, scopul acesteia fiind de a realiza o zona de promenada prin padure sau pe la marginea acesteia si datorita conditiilor tehnice dificile in care aceasta ar putea fi realizata, propunem renuntarea la tronsonul de pe latura estica, cel care afecteaza proprietatea si oprirea aleii pe latura nordica a proprietatii. Intrucat mai exista doua legaturi ale aleii cu strada Rojomal, continuitatea zonei de promenada propusa, nu este afectata.

2.3. Elemente ale cadrului natural

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

Terenul in zona este plat, conditiile geotehnice sunt prielnice construirii, deci nu putem discuta de elemente ale cadrului natural care influenteaza negativ sistematizarea zonei.

Zona climatica A, zona seismica D.

2.4. Circulatia

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

In etapa de analiza au fost studiate documentatiile urbanistice aprobate in zona studiata si in proximitatea acesteia, fiind ulterior verificat stadiul implementarii acestora in teren. Au fost constatate urmatoarele aspecte privind circulatiile din zona :

- Desi trama stradala a zonei a fost reglementata in anul 2013, stadiul de impementare a acesteia nu depaseste 10%.
- Strazile sunt de pamant cu situatie juridica incerta, partial privata, partial publica.
- Profilele transversale ale strazilor ce bordeaza proprietatea studiata sunt reglementate doar urbanistic, fara a fi constituite din parcele distincte.
- Conform propunerilor din PUZ-ul Schit Seigau, proprietatea este afectata de o alee pietonala, propusa pe latura estica si nordica a acestei, integral pe proprietate studiata.

• Utilitatea aleei pietonale

Aleea propusa delimiteaza zona de case de zona de zona de padure cu care se invecineaza proprietatea la Nord si la Est. Aceasta pleaca de la strada Rojomal, pe latura estica a proprietatii beneficiarului, face un unghi de 90 grade, urmarind limita nordica a proprietatii si continuand in linie dreapta aproximativ 350m, intorcandu-se cu un nou unghi de 90 de grade in strada Rojomal. In zona de mijloc mai exista o legatura cu strada Rojomal la Sud si cu Strada Francisca, prin padure la Nord.

Consideram aceasta alee de promenada binevenita dar amplasarea ei ar fie prin padure, nu sa afecteze parcelele construibile.

• Conditii tehnice

Ridicarea topo facuta arata o diferenta de nivel de 8m intr-o lungime de 40m, pe tronsonul aflat pe latura sudica a proprietatii beneficiarului, rezultand o inclinatie de aproximativ 27 de grade.

2.5. Ocuparea terenurilor

Zona este una cu terenuri arabile in intravilanului localitatii Alba Iulia, inca nedezvoltata din punct de vedere a tramei stradale, a retelelor edilitare si a fondului construit. Terenurile sunt libere de constructii.

2.6. Echiparea edilitara

Stadiul echiparii edilitare a zonei :

- Pe strada Rojomal exista urmatoarele utilitati : retea de apa si retea curent electric, retea de gaz.

2.7. Probleme de mediu

Nu este cazul

2.8. Oportunități ale populației

Documentația trece prin procedura de consultare a populației, cu etapele ei specifice în care cei interesați își pot exprima punctul de vedere. Punctele de vedere exprimate în cadrul procesului de informare vor fi analizate și vor constitui repere pentru deciziile finale ce urmează a fi impuse.

Se propune informarea și consultarea publicului folosind regulamentul *Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism – publicat în Monitorul Oficial nr. 47/19.01.2011*

In etapa elaborării propunerilor :

- se propune identificarea și notificarea proprietarilor ale căror proprietăți vor fi direct afectate de propunerile PUZ;
- inițiator al PUZ va afișa anunțul pe panouri rezistente la intemperii, cu caracteristici stabilite prin procedurile specifice, în loc vizibil la parcela care a generat intenția elaborării PUZ;
- informarea în scris a proprietarilor ale căror imobile sunt direct afectate de propunerile PUZ și care au trimis opinii, cu privire la observațiile primite și răspunsul argumentat la acestea.

Etapa aprobării PUZ :

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

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiile fundamentare facute duc la următoarele concluzii :

- Necesitatea dezvoltării și extinderii localității în zonele încă nefolosite pentru evitarea supraaglomerării zonelor centrale
- Dezvoltarea localității dar și a traficului deja existent impune modernizări ale drumurilor ;

- Terenul plat cu caracteristici bune pentru constructii si cu o priveliste placuta indeamna la extinderea locuirii pe terenul studiat ;
- Studiu geotehnic ;
- Studiu topografic ;

Asigurarea acceselor :

Aleea pietonala este propusa in zona de padure, legand cele doua strazi care delimiteaza fasia de padure in aceasta zona, respectiv strazile Rojomal si strada Francisca.

Proprietatea care a generat PUZ-ul are accesul din strada ROJOMAL, reglementata prin P.U.Z., aprobat cu H.C.L. 195/2013, avand urmatorul profil transversal:

- Strada ROJOMAL – profil transversal de 8 m
 - trotuat 1m
 - carosabil 6 m
 - trotuar 1 m
- Strada FRANCISCA – profil transversal de 8 m
 - trotuat 1m
 - carosabil 6 m
 - trotuar 1 m

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

In zona studiata sunt impuse doua tipuri de reglementari urbanistice, unele impuse prin PUZ aprobat cu HCL 139/2007 si altele impuse prin PUZ Seigau aprobat cu HCL 195 art.8/06.2013, ambele avand functiunea dominanta locuinte individuale.

**PREVEDERI PUZ SIGAU
UTILIZARE FUNCȚIONALĂ****UTILIZĂRI ADMISE**

- Locuințe individuale cu maxim S+D+P+M,
- Spatii verzi amenajate
- Parcaje la sol pentru vizitatori

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admit maxim 3 anexe ale locuintelor care nu produc dezagremente: garaj pentru maxim 3 autoturisme, magazie/sopron, bucatarie de vara, piscina, chiosc/filigorie si altele asemenea cu conditia respectarii POT-ului si gradului de ocupare maxime admise
- se admit cu autorizare directa cladiri destinate locuirii si functiunilor complementare locuirii ce ocupa maxim 150 mp in cadrul cladirii – - cabinete medicale individuale,, birouri de proiectare individuale, cabinete de avocatura, alte servicii profesionale si personale, ateliere pentru practicarea profesiunilor artistice si/sau

liberale precum și creșta cu maxim 15 locuri, grădinița cu 2 grupe, afterschool pentru maxim 20 copii indiferent de suprafața ocupată.

- se admit cu detalierea reglementărilor prin PUD pensiuni, funcțiuni complementare locuirii ce exced prevederile alineatului precedent – creșta, grădinița, after school, cabinete medicale, birouri de proiectare, cabinete de avocatură, alte servicii profesionale și personale (frizerie-coafor, săli întreținere fizică, centre de zi etc), ateliere pentru practicarea profesiunilor artistice și/sau liberale, ateliere de manufactură (exemple: olărit, gravură, creație vestimentară) – a căror dimensiune nu depășește suprafața construită desfășurată echivalentă unei locuințe, nu perturbă vecinătatea prin generarea de noxe (zgomot, mirosuri, trafic), nu necesită mai mult de 5 locuri de parcare pentru autoturisme și nu utilizează terenul liber pentru depozitare și producție;
- se admite comerțul cu amănuntul de proximitate în cuantumul de maxim de 25% din suprafața construită desfășurată dar nu mai mult de 100 mp (inclusiv depozitarea de marfă și ambalaje) cu autorizare directă
- se admit localuri de alimentație publică cu maxim 20 locuri, ce nu perturbă vecinătatea (nu au program muzical în spații deschise sau neizolate fonic și nu provoacă poluare sonoră sau vibrații, nu provoacă poluare olfactivă și nu au program între orele 22⁰⁰-6⁰⁰ - în baza unei documentații de urbanism PUZ
- se admit lacăsuri de cult în baza unei documentații de urbanism PUD

Activitățile comerciale, de alimentație publică și alte activități situate la mai puțin de 50 m de locuințe vor avea program maxim în intervalul orar 8⁰⁰-22⁰⁰, cu excepția cazurilor justificate în care Consiliul local hotărăște altfel (de exemplu mici magazine sau farmacii cu orar non-stop)

Activitățile care perturbă vecinătatea prin generarea de noxe (zgomot, mirosuri, trafic etc) se vor amplasa la minim 50 m de locuințe și alte funcțiuni protejate;

Localurile de alimentație publică ce desfășură băuturi alcoolice se vor amplasa la minim 50 m de unități de învățământ și lacăsuri de cult

Magazinele ce comercializează țigări și băuturi și alte produse interzise sau dăunătoare minorilor se vor amplasa la minim 50 m de unitățile de învățământ.

- se admit platforme pentru amplasarea containerelor pentru colectarea selectivă a deșeurilor pe amplasamente care nu stănjesc circulația auto și pietonală și sunt situate la minim 10 m de ferestrele locuințelor și altor imobile cu funcțiuni protejate potrivit HG 536/1997
- pentru amplasamente speciale (puncte de maximă vizibilitate sau care oferă o panoramă asupra orașului) se pot admite inserții ce implică derogări, potrivit punctului 1.3.3.

UTILIZĂRI INTERZISE

1. funcțiuni complementare locuirii, comerciale și servicii profesionale care provoacă disconfort vecinilor: implică trafic mare de persoane, mărfuri, produc poluare sonoră, olfactivă etc și au program și între orele 22⁰⁰ ÷ 6⁰⁰;

2. anexe pentru creșterea animalelor pentru subzistență și producție
3. depozitare de toate tipurile;
4. orice alte funcțiuni în afara celor menționate la art.1 și 2

lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile și amenajările legal executate pe parcelele adiacente, cele care pot provoca schimbarea curgerii apelor naturale pe parcelele vecine și/sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice, precum și cele care ar putea afecta imaginea străzii și cea generală sau care ar putea provoca orice fel de dezagregări vecinătăților și care încalcă prevederile punctului 2.7. din prezentul regulament.

3.3. Valorificarea cadrului natural

NU ESTE CAZUL

3.4. Modernizarea circulației

Se vor păstra reglementările profilelor transversale ale celor două străzi, așa cum au fost propuse în PUZ Seigau:

- Strada ROJOMAL – profil transversal de 8 m
 - trotuar 1 m
 - carosabil 6 m
 - trotuar 1 m
- Strada FRANCISCA – profil transversal de 8 m
 - trotuar 1 m
 - carosabil 6 m
 - trotuar 1 m

Pentru aleea pietonală se propune renunțarea ei pe latura estică a proprietății studiate și continuarea ei prin pădure până la intersecția cu strada Francisca.

3.5. Zonificare funcțională – Reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Se propune preluarea reglementărilor aferente PUZ Seigau pentru unitate teritorială de referință:

- UTR L1M – zonă locuințe individuale

BILANȚ TERITORIAL					
Nr. Ctr.	Tip suprafață	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	Teren CONSTRUIBIL	1.347	84,19	1.590	99,38
2	Strada Rojomal	10	0,62	10	0,62
3	Alee pietonală	243	15,19	0	0
TOTAL		1.600	100	1.600	100

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

- pentru realizarea aleii pietonale nu sunt necesare utilitati.

Pentru deservirea parcelei constructibil, utilitatile se vor realiza din strada Rojomal.

Utilitati existente : apa, curent electric, gaz

- In zona nu este retea de canalizare. Pana la extinderea retelei se propune dotarea viitoarelor locuinte cu bazine vidanjabile. Acestea vor fi amplasate la o distanta de minim 5m fata de constructiile propuse. In momentul extinderii retelei de canalizare pe strazile ce deservesc viitoarele parcele, proprietarii de constructii vor avea obligativitatea de a se bransa la aceasta.

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

In prezent, pacela care genereaza PUZ-ul este libera de constructii, proprietarul intentionand sa demareze procedurile pentru constructia unei locuinte individuale in regim izolat. Intrucat parcela este afectata de traseul aleii pietonale propuse prin PUZ-ul Schit Seigau, aceasta avand un profil transversal de 4 m, propus integral pe proprietatea beneficiarului, pe latura estica a acesteia, suprafata constructibila este consistent diminuat.

Aleea propusa delimiteaza zona de case de zona de padure cu care se invecineaza proprietatea la Nord si la Est. Aceasta pleaca de la strada Rojomal, pe latura estica a proprietatii beneficiarului, face un unghi de 90 grade, urmarind limita nordica a proprietatii si continuand in linie dreapta aproximativ 350m, intorcandu-se cu un nou unghi de 90 de grade in strada Rojomal. In zona de mijloc mai exista o legatura cu strada Rojomal la Sud si cu Strada Francisca, prin padure la Nord.

Consideram aceasta alee de promenada binevenita dar amplasarea ei ar fie prin padure, nu sa afecteze parcelele constructibile.

Intocmit,
Arh. **Lancrajan Franchini Radu**

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