

MEMORIU DE PREZENTARE PLAN URBANISTIC ZONAL

***Elaborare Plan Urbanistic Zonal pentru modificare
reglementări urabanistice aprobate zona L3A în
vederea construirii de locuințe colective cu regim de
înălțime redus și dotări aferente***

adresa obiectiv :

Loc. Alba Iulia , str. Grigore Vieru, F.N. jud. Alba

beneficiar :

Romulus Petru Costea si Silvia Costea

proiectant :

S.C. One Architects S.R.L.

Str. Fantanele nr. 19A, Alba Iulia, jud. Alba

proiectant urbanism :

S.C. List Star S.R.L.

Str. Simion Barnutiu nr. 17 A C, Alba Iulia, jud. Alba

LISTA DE SEMNATURI

	nume :	semnaturi :
sef proiect P.U.Z.	: arh. Spiridon Curea
specialist RUR	: arh. Spiridon Curea
coordonator proiect	: arh. Florin Radac
desenat arhitectura	: arh. Florin Radac
specialist CFDP	: ing. Florin Gavrila
specialist Topografie	: ing. Sergiu Lapadus

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

MEMORIU DE PREZENTARE AFERENT P.U.Z.

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoastere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrărilor
- 1.3. Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrarea în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echiparea edilitara
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Optiuni ale populatei

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 circulației
- 3.5. Zonificare funcțională – reglementari
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică

4. CONCLUZII ȘI MASURI ÎN CONTINUARE

5. ANEXE

- 5.1. Tema de proiectare
- 5.2. Avize și acorduri de principiu
- 5.3. Lista autorizațiilor eliberate

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

A. PIESE DESENATE

- | | |
|---|----------|
| 1. Încadrarea in zona | plansa 1 |
| 2. Încadrarea in teritoriu OCPI | plansa 2 |
| 3. Încadrarea in PUG | plansa 3 |
| 4. Situația existentă. Disfuncționalități | plansa 4 |
| 5. Reglementări urbanistice – zonificare | plansa 5 |
| 6. Reglementări urbanistice zona mare | plansa 6 |
| 7. Reglementări – echipare edilitara | plansa 7 |
| 8. Proprietatea asupra terenurilor | plansa 8 |
| 9. Reglementări urbanistice. Plan de mobilare | plansa 9 |

MEMORIU DE PREZENTARE

A. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației:

Denumire proiect: *Elaborare Plan Urbanistic Zonal pentru modificare reglementări urbane aprobate zona L3A în vederea construirii de locuințe colective cu regim de înălțime redus și dotări aferente*

Beneficiari: Costea Romulus Petru și Costea Silvia

Proiectant general: S.C. One Architects S.R.L. - Alba Iulia

Coordonator proiect: arh. Florin Radac

Proiectant specialitatea urbanism: S.C. List Star S.R.L.

Specialist RUR: arh. Spiridon Curea

Data elaborării proiect: mai 2024

Număr proiect: 84/2024

Certificat de urbanism nr: 66 din 19.01.2024 emis de Primăria Alba Iulia

Adresă obiectiv: Alba Iulia, Str. Grigore Vieru, F.N. jud. Alba

Extras de CF: 102489

Aviz de Oportunitate nr: 22 din 2024 emis de Primaria Alba Iulia

Faza: PUZ.

1.2. Obiectul lucrărilor:

Solicitari ale temei program

Obiectivul principal urmărit în elaborarea lucrării îl constituie fundamentarea strategiilor de dezvoltare urbanistică a zonei studiate.

Tema program stabilește necesitatea întocmirii reglementarilor privind regimul de construire, funcțiunile dominante și secundare, rețelele stradale și echiparea tehnico – edilitara pentru zona aflată în studiu.

Obiectul prezentei documentație de urbanism este reglementarea unei parcele de teren aflate pe str. Grigore Vieru (langa bazinele de apa) (reglementata urbanistic prin PUG aprobat ca UTR L3A), pentru construirea unor imobile cu un regim de înălțime de D+P+2, cu funcțiunea: locuințe colective.

Prin avizul de oportunitate nr. 22/2024 a fost extinsă zona de reglementare : *“Teritoriul minim care va fi reglementat va respecta anexa la prezentul aviz. Acesta este format de CF-ul care a generat Certificatul de Urbanism nr. 66/09.01.2024 si CF-urile din vecinatate”.*

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii

Terenul studiat si reglementat prin prezentul Plan Urbanistic Zonal este amplasat în intravilanul municipiului Alba Iulia si conform PUG aprobat cu HCL 158/2014, este teren constructibil, având categoria de folosință arabil.

• **UTR= UTR L3A – Subzona locuintelor individuale si semicolective in regim de construire individual, cuplat si insiruit cu regim de inlatime P, P+1, P+1+M niveluri, , situate in afara ariilor protejate conform documentatie de urbanism nr. 716/2012 faza P.U.G. aprobata prin H.C.L. 158/2014**

1.3. Surse de documentare

Certificat de urbanism nr:66 din 19/01/2024 emis de Primaria Alba Iulia

Aviz de Oportunitate nr: 22 din 2024 emis de Primaria Alba Iulia

Extras de CF:102489

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z.

- Plan Urbanistic General Municipiul Alba Iulia, aprobat prin H.C.L. nr. 158/2014
- Planuri Urbanistice Zonale proiectate în zonă;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ – indicativ GM 010 – 2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176/ N 16.08.2000;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului;
- Legea 50/1991, privind autorizarea executării construcțiilor cu modificările și completările ulterioare;

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent P.U.Z.

- Ridicare topografică a terenului studiat;
- Studiu geotehnic;
- Date culese pe teren privind rețelele de infrastructură;

Date statistice

Suprafața zonei reglementate prin P.U.Z. este de **33604** mp (cerută prin Avizul de Oportunitate nr: 22 din 2024 emis de Primaria Alba Iulia) și se identifică prin:

- CF. Nr. 102489, suprafața de= 3800mp (teren care a generat P.U.Z.)

Identificarea și folosința terenurilor la data elaborării actualului P.U.Z. sunt prezentate în planșa **A4 – Situația existentă**, iar regimul juridic, proprietatea asupra terenurilor, în planșa **A8 – Proprietatea asupra terenului**.

Statistica cererilor de locuințe este motivul de susținere al noii investiții.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Date privind evoluția zonei

Terenul supus prezentului studiu este încadrat conform Planului Urbanistic General (PUG) în zona L3A. Prin intermediul acestui Plan Urbanistic Zonal (PUZ), se urmărește o adaptare a reglementărilor existente prin introducerea funcțiunii de locuire colectivă și servicii.

Zona de studiu, situată la intersecția dintre zonele L3A, R și LM4u, este dedicată investițiilor conform propunerii, cu accent pe funcțiunile rezidențiale (atât individuale, cât și colective) și servicii, conform PUG. Această zonă se află încă într-un stadiu incipient de dezvoltare, alternând între locuințe colective și individuale, rețele supraterane de electricitate, dotări edilitare, dar și cu o mare parte încă neconstruită.

Realizarea acestui obiectiv va contribui semnificativ la dezvoltarea zonei și la completarea funcțiunilor necesare într-un context urban. Astfel, funcțiunea propusă nu va afecta negativ unitățile teritoriale existente, nici din punct de vedere economic, nici social.

Caracteristici semnificative ale zonei, relateate cu evoluția localității

Terenul care a generat P.U.Z. și care face obiectul investiției este situat în intravilan, în zona sud-estică Municipiul Alba Iulia, în cartierul Cetate, județul Alba, în imediată apropiere a bazinelor de apă de pe str. Grigore Vieru, număr cadastral 102489, carte funciară 102489, cu suprafață de 3800 mp.

Pe latura vestică este delimitat de strada Grigore Vieru și de zona Bazinelor de Apa (UTR R), iar pe latura estică de str. Fantanele. În momentul de față, terenul este liber de construcții.

Zona reglementată se află la intersecția a 3 zone funcționale - UTR L3A și UTR LM4u unde PUZ permite locuințe colective și servicii cu un regim de înălțime P+3 și . În prezent, această zonă este locuințe colective și individuale. Adiacent zonei studiate este și zona UTR R destinată dotarilor edilitare (bazinele de apa) care va ramane neschimbata.

● **UTR= UTR L3A** – *Subzona locuintelor individuale si semicolective in regim de construire individual, cuplat si insiruit cu regim de inlatime P, P+1, P+1+M niveluri, in regim de construire insiruit cuplat si izolat, situate in afara ariilor protejate conform documentatie de urbanism nr. 716/2012 faza P.U.G. aprobata prin H.C.L. 158/2014*

Potențial de dezvoltare

În prezent, această regiune găzduiește facilități predominant rezidențiale, locuințe unifamiliale și colective, dar și o zonă destinată dotărilor edilitare care va rămâne neschimbată. Aproximativ 30% din zona reglementată este și construită, iar în zona ramasă liberă se dorește amenajarea unei zone rezidențiale cu locuințe colective de dimensiuni mici și locuințe unifamiliale.

În acest cadru, rezultatul urbanistic propus va promova o coerență sporită, iar clădirea propusă va fi integrată armonios în noua peisaj urban

.2.2. Încadrarea în localitate

Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Ca pozitie fata de Mun. Alba-Iulia, zona studiata este localizată în partea sud-estica a orașului și este delimitate de:

- la vest – domeniul public – str. Grigore Vieru
- la est – domeniul public – str. Fantanele
- la nord – domeniul partial public – str. Camil Perescu
- la sud – domeniul public – zona Bazinelor de Apa

Prin avizul de oportunitate nr. 22/2024 a fost extinsa zona de reglementare :
“*Teritoriul minim care va fi reglementat va respecta anexa la prezentul aviz. Acesta este format de CF-ul care a generat Certificatul de Urbanism nr. 66/09.01.2024 si CF-urile din vecinatate*”.

Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general, etc.

Zona studiată și reglementată prin P.U.Z., este amplasata în intravilanul municipiului Alba Iulia, deci cu posibilitate de racordare la toate utilitatile existente (alimentare cu apa, canalizare, canalizare pluviala, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale).

2.3. Elemente ale cadrului natural

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

Terenul studiat prezinta o suprafata plana și usor sub-orizontala, cu un grad bun de stabilitate generala si locala, fara urme de degradare prin alunecare.

Relieful

Din punct de vedere climatic amplasamentul prezinta urmatoarele caracteristici:

- zona încarcarilor din zăpadă (CR 1-1-3-2005) $S_{ok}=1.5$ KN/mp
- zona încarcarilor din vânt (conf. NP-082-04) $P_{ref}=0.4$ Kpa

D.p.d.v. geomorfologiei majore, municipiul Alba Iulia și implicit, amplasamentul cercetat se încadrează în aria depresionară a Culoarului Muresului care, cu cele două segmente ale sale, cunoscute sub numele de "Culoarul Orastiei" și respectiv, "Culoarul Alba Iulia – Turda" separa local, Podisul Secaselor (subunitate a "Depresiunii Colinare a Transilvaniei") de extremitatea sudică și sud-estica a M-tilor Metaliferi – Trascau (masive montane apartinand "Apusenilor de Sud").

Strict, amplasamentul în cauză se încadrează în zona de baza a "fruntii" uneia dintre terasele medii ale raului Mures [t(3) cu altimetrie relativa de cca 50-55.00m] – terasa conservata în versantul deluros drept al raului și care, ulterior detasarii sale sub aspect geomorfologic, a fost vizibil fragmentata și remodelata de raul Ampoi și de o serie de alti afluenti locali (vai minore, unele chiar necadastrale), cu caracter semipermanent - torential.

Hidrografia și hidrogeologia zonei

Cel mai important curs de apă din zona este raul Mureș care, împreună cu principalii sai afluenti locali – raurile Ampoi și Sebes [Alba Iulia - este nod hidrografic] și cu o serie de alte vai minore drenează întreaga rețea hidrografică, cu caracter permanent și/ sau semipermanent – torential.

În zona amplasamentului [zona de pod/frunte a terasei t(2)na raului Mures], apele subterane se organizează ca acumulări freatice cu nivel liber, de mai largă extindere, cantonate fiind în masadepozitelor grosiere specifice teraselor, la contactul lor cu roca de bază, cvasi-impermeabilă, la adâncimi variabile, de la sub 1.50-2.00m la peste 10.00-12.00m de la nivelul terenului natural actual (cu posibilitati de ridicare a nivelului lor hidrostatic cu cca 0.50-1.50m, în perioadele cu pluviozitate ridicată).

Aceste ape subterane, în general, nu prezintă față de elementele de betoni/sau beton armat ale construcțiilor, cu care vin în contact, un posibil caracter agresiv (cu totul sporadic s-au interceptat ape cu agresivitate general acidă și/sau sulfurică de intensitate foarte slabă).

În cazul de față, în condițiile de fundare preconizate se considera ca apele subterane din cadrul amplasamentului, în general, nu vor afecta, permanent sau secvențial, fundațiile obiectivelor nou-proiectate și nici zonele acestora cu regim de subsol/demisol; subsolurile/demisolurile în cauză se vor hidroizola apelor de infiltrare și vor fi prevăzute cu pardoseli din beton și racorduri la canalizare.

[În mod special se menționează faptul că, în treimea inferioară a fruntii terasei t(2) din cadrul amplasamentului pot apărea ape subterane (care în tendința lor de a apărea la suprafață ca izvoare de pantă) ajung la adâncimi relativ mici și pot afecta zonele de regim de subsol ale unor construcții; de la caz la caz aceasta se vor capta și evacua prin drenuri executate perimetral amplasamentelor locale ale construcțiilor în cauză sau, subsolurile acestora se vor hidroizola în sistem cuva].

Seismicitatea

Zona seismică: $F_{ag}=0.10g$, $T_c=0.7$ sec.

Adancimea de inghet

Adâncimea de îngheț este de - 0.90; -1.00 m, de la nivelul terenului natural sau sistematizat.

Riscuri naturale

Nu sunt identificate și semnalate în zona studiată.

2.4. Circulatia

Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene, dupa caz:

Circulația majoră în zonă este asigurată de str. Girgore Vieru și str. Fantanele, legătura între ele făcându-se prin intermediul strazilor Dimitrie Anghel și Camil Petrescu (nerealizată total). Accesul auto și pietonal în viitoarele proprietăți se va realiza prin intermediul prelungirii strazii Fantanele și Grigore Vieru..

Astfel distribuția și calitatea rețelei de acces, conduce la concluzia că rețeaua strazilor din zona studiată se poate înscrie într-un sistem fluid de trafic, odată cu modernizarea rețelelor stradale care în prezent sunt la nivel de drum pietruit și realizarea unui flux auto pietonal coerent, care va favoriza circulația atât din interiorul zonei cât și pe aceea de tranzit între diferitele unități urbanistice ce dezvoltă legături relationale cu restul orașului sau cu teritoriile aflate în afara acestuia.

Capacitati de transport, greutati in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati

În zona predominant este transportul rutier. Zona este deservită de transportul în comun prin trasee ce asigură legătura cu întreg orașul dar și prin intermediul pistelor de biciclete. Distanța față de traseul de autobuz este de aproximativ 300-400m până la stația de pe strada Lalelelor.

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiată

Categoria de folosință a terenului studiat: ***arabil.***

Categoria de folosință a terenurilor din zona: ***curți construcții și arabil.***

Zona este ocupată în mare parte cu teren liber de construcții și grădini.

Relationari intre functiuni

Conf. P.U.G. Alba Iulia aprobat cu HCL 158/2014, zona studiată prin prezentul P.U.Z. este parte integrantă din UTR –L3A:

• **UTR= UTR L3A** – *Subzona locuintelor individuale si semicolective in regim de construire individual, cuplat si insiruit cu regim de inlatime P, P+1, P+1+M niveluri, , situate in afara ariilor protejate conform documentatie de urbanism nr. 716/2012 faza P.U.G. aprobata prin H.C.L. 158/2014*

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Fondul construit este relativ nou, datand în mare parte de la sfârșitul anilor 2000-2010. Aproximativ 30% din parcelele de teren care sunt in zona de reglementare sunt construite.

Conf. P.U.G. Alba Iulia:

- **UTR = L3A** - zona predominant rezidențială cu clădiri de tip urban, cu regim de înălțime P-P+1(M), în regim de construire izolat ,cuplat sau insiruit.
- POT max = 40% si CUT max = 1.2

Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine

În zona studiată conform P.U.G. Alba Iulia au fost prevazute destinate dezvoltării locuințelor, dotărilor edilitare.

Asigurarea cu spatii verzi

Pentru parcela studiată se va amenaja un spațiu verde in interiorul incintei.

Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

Zona nu prezinta riscuri naturale.

Principalele disfunctionalitati

Circulatii :

- Străzile Fantanele și Grigore Vieru - străzi publice nu sunt amenajate conform normelor legale, profil variabil care va trebui regularizat si amenajat.
- Au strat de balast realizat dar circulatiile pietonale nu sunt delimitate lucru ce obliga pietonii sa circule pe carosabil.

Fond construit si utilizarea terenului:

- Fondul construit nu este omogen fiind alcatuit din locuinte unifamiliale in regim izolat, cuplat si insiruit, locuinte colective si zona de dotari edilitare.
- Marea majoritate a cladirilor au fost construite in anii 2000-2010, dar si terenuri libere de constructii care sunt grevate de restrictii pentru utilitati.
- Prezenta cablurilor aeriene de curent electric si telefonie.
- Prezenta unei zone de constructibilitate ingusta care nu permite dezvoltarea in adancimea parcelei (aliniament posterior 20m)- zona L3A.
- In zone nu sunt permise alte functiuni decat locuirea cu exceptia zonei de intersectii unde sunt permise spatiile comerciale si servicii la parterul locuintelor.

Probleme de mediu:

- Lipsa unor trotuare amenajate si a unor zone verzi care nu sunt intretinute corespunzator.
- Retelele edilitare supraterane de transport current electric (Lea 20kv) si de transport gaz.

2.6. Echiparea edilitara

2.6.1. Alimentarea cu apa, canalizare si gaze naturale

In zona exista retea de alimentare cu apa potabila si canalizare si retea de gaze natural.

2.6.2. Alimentarea cu energie electrica

Memoriu de prezentare – P.U.Z. Costea Romulus

În zonă există rețea de alimentare cu energie electrică.

2.7. Probleme de mediu

Zona nu prezintă poluare, fiind un teren optim pentru amplasarea locuințelor individuale și colective.

Relația cadrul natural – cadrul construit

Nu sunt prevăzute niciun fel de măsuri de reabilitare a terenului, neexistând din acest punct de vedere disfuncții majore.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu este cazul.

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul cailor de comunicații și din categoriile echipării tehnico-edilitare, ce prezintă riscuri în zonă

În zona studiată sunt prezente rețele de transport gaze naturale (Transgaz), de energie electrică supraterană (Lea20kv) și de transport apă potabilă, magistrală de apă și bazine. Traseul acestora împreună cu restricțiile aferente este evidențiat pe planșă de reglementări edilitare și reglementări urbanistice.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu sunt prezente valori de patrimoniu pe terenul studiat.

Evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz

Nu este cazul.

2.8. Opțiuni ale populației

Puncte de vedere ale populației

La momentul actual nu a fost încă realizată consultarea populației.

Puncte de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei

Avizul de oportunitate a fost emis favorabil cu următoarele condiționări:

Teritoriul minim care va fi reglementat va respecta anexa la prezentul aviz. Acesta este format de CF-ul care a generat Certificatul de Urbanism nr. 66/19.01.2024 și CF-urile învecinate.

Optional zona care se va reglementa se poate extinde în funcție de opțiunile rezultate din procedura consultării populației prin cuprinderea parțială sau în întregime a terenurilor din insula formată de strazile Camil Petrescu, Grigore Vieru și CF 73379.

În caz în care proprietarii de imobile din vecinătate (zona reglementată conform Anexei la prezentul Aviz) nu doresc să facă parte din documentația de urbanism, imobilele lor vor fi marcate ca atare în peșele desenate și asupra lor se vor aplica reglementările existente ale Planului Urbanistic General.

Punct de vedere al elaboratorului documentației privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul PUZ

În urma analizei situației existente și a prevederilor PUG existent, precum și a tendințelor naturale de dezvoltare manifestate, se estimează că posibilă dezvoltarea în perimetrul studiat a unei zone destinate locuințelor și dotărilor aferente.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

S-a executat o ridicare topografica la scara 1/500 pentru zona aferenta PUZ-lui.
Nu au fost executate studii geotehnice la faza aceasta.

Stratificatia terenului

Nu a fost inca realizat studiul geotehnic.

Nivelul apei subterane

Nu a fost inca realizat studiul geotehnic.

Seismicitatea

Nu a fost inca realizat studiul geotehnic.

Adâncimea de înghet

Nu a fost inca realizat studiul geotehnic.

Conditii de fundare:

Nu a fost inca realizat studiul geotehnic.

3.2. Prevederi ale PUG

Zona studiata este situata in intravilanul Mun. Alba-Iulia, face parte din categoria terenurilor construibile:

• **UTR= UTR L3A** – *Subzona locuintelor individuale si semicolective in regim de construire individual, cuplat si insiruit cu regim de inaltime P, P+1, P+1+M niveluri, situate in afara ariilor protejate conform documentatie de urbanism nr. 716/2012 faza P.U.G. aprobata prin H.C.L. 158/2014*

- **UTR = L3A** - zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban, cu regim de inaltime P-P+1(M), in regim de construire izolat ,cuplat sau insiruit.
- POT max = 40% si CUT max = 1.2

Funciuni admise:

- locuinte unifamiliale si semicolective anexe gospodaresti,

Funciuni admise cu conditionari:

- Se admit spatii comerciale si servicii la parterul locuintelor situate la intersectia de strazi cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 200mpADC, sa aiba o raza de deservire de 250metri, sa nu aiba program peste ora 22.00 si sa nu genereze transporturi grele (RLU PUG).

Funciuni interzise:

- activitati poluante, cu risc tehnologic, depozitare en gross, stii de benzina, service, auto, depozitare

Conditii de amplasare:

- Cladirile se vor alinia la strada Fantanele, Grigore Vieru,

- Cladirile care alcatuiesc fronturi continue, cuplate sau izolate vor avea o adancime fata de aliniament care nu va depasi 20.0 metri (aliniament posterior)

Lot min:

- Front min 8m si 150 mp pentru regim de construire insiruit
- Front min 12m si 200 mp pentru regim de construre cuplat, izolat

3.3. Valorificarea cadrului natural

Cadrul natural nu prezinta valente deosebite fiind un teren aproape plat.

3.4. Modernizarea circulatiei

Organizarea circulatiei rutiere si a transportului in comun

Accesul auto către parcajul subteran pentru viitorul ansamblu de locuinte colective, se realizează din aleea de incinta , situată în partea de sud a parcelei care a generat PUZ. Soluționarea spațiilor de parcare destinate rezidenților viitorului imobil se realizează în parcajul amplasat la demisol (22 locuri de parcare) și în 2 locuri exterioare la intrarea în parcaj.

În partea sudica si estica, sunt propuse 44 locuri de parcare exterioare dedicate vizitatorilor (5 locuri) și rezidentilor. Acestea vor fi accesibile prin aleile pavate.

Zona este deservita de transportul in comun prin trasee ce asigura legatura cu intreg orasul.

Organizarea circulatiei feroviare

Nu este cazul.

Organizarea circulatiei navale

Nu este cazul.

Organizarea circulatiei aeriene

Nu este cazul.

Organizarea circulatiei pietonale

Circulatia pietonala se desfasoara pe carosabil, datorita lipsei trotuarelor amenajat pe strazile adiacente. Fantanele, Dimitrie Anglel, Camil Petrescu si Grigore Vieru.

Se va propune amenajarea de trotuare etapizat in urma unei documentatii tehnice.

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

Zona reglementata se afla la intersectia a 3 zone functionale - UTR L3A și UTR LM4u unde PUZ permite locuințe colective și servicii cu un regim de înălțime P+3 si . În prezent, această zonă este locuinte colective si individuale. Adiacent zonei studiate este si zona UTR R destinata dotarilor edilitare (bazinele de apa) care va ramane neschimbata.

În prezent sunt premise doar constructii rezidentiale unifamiliale sau semicolective cu un regim maxim de inaltime de P+1+M, POT max = 40% si CUT max = 1.2.

Prin proiect se propune reglementarea zonei adiacente străzii Camil Petrescu până la parcela care a generat PUZ ca **L3A*** unde este preluat regulamentul din PUG pentru zona dar cu cateva amendamente: renunțarea la aliniamentului posterior (max20m) si permiterea si a unor functiuni complementare : servicii, comert dar care sa nu polueze

fonic, iar in zona dintre Str. Grigore Vieru si Str. Fantanele, adiacentă parcelei care a generat PUZ ca subzona **L3A-Lc** unde sunt premise si locuințele colective cu dotari aferente.

BILANT TERITORIAL PROPUȘ:			
Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE:		
		mp	%
1	U.T.R L3A_Lc - parcela care a generat studiul CF102489	3800	11.30
2	U.T.R L3A_Lc - zona extinsa reglementata	26866	52.54
3	U.T.R L3A* - zona extinsa reglementata modificare	20459	40.02
4	U.T.R L3A - zona care nu va fi reglementata	-	-
5	Total	33604	100.00

BILANT TERITORIAL EXISTENT:			
Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE:		
		mp	%
1	U.T.R L3A - parcela care a generat studiul CF 102489	3800	11.30
2	U.T.R L3A - zona extinsa reglementata	29804	88.70
3	U.T.R L3A - zona care nu va fi reglementata	-	-
4	Total	33604	100.00

În reglementarile facute prin acest Plan Urbanistic Zonal se propune:

Prin avizul de oportunitate nr. 22/2024 a fost extinsa zona de reglementare : "Teritoriul minim care va fi reglementat va respecta anexa la prezentul aviz. Acesta este format de CF-ul care a generat Certificatul de Urbanism nr. 66/09.01.2024 si CF-urile din vecinatate".

- **L3A*** - cu modificari specific pentru zona, se va reconsidera restrictia privind adancimea maxima fata de aliniament (20m) si posibilitatea de a permite functiuni complementare si in alte zone pe langa intersectiile de strazi.
- **L3A-Lc** – zonă nou create specific pentru permiterea de locuințe colective mici care va prelua reglementarile urbanistice ale zonei **L3A_Lc** – între Str. Grigore Vieru si Str. Fantanele

A. **UTR= UTR L3A*(PUZ)** – Subzona locuintelor individuale si semicolective in regim de construire individual, cuplat si insiruit cu regim de inaltime P, P+1, P+1+M/R niveluri, situate in afara ariilor protejate

- **UTR = L3A* (PUZ)** - zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban, cu regim de inaltime P-P+1(M/R), in regim de construire izolat ,cuplat sau insiruit.

- POT max = 40% si CUT max = 1.2

Funcțiuni admise:

- locuinte unifamiliale si semicolective anexe gospodaresti,

Funcțiuni admise cu conditionari:

Servicii de interes public (comerț, servicii) doar dacă îndeplinesc următoarele condiții:

- Se adresează preponderent locuitorilor zonei (rază de deservire de 250m)
- Suprafața utilă (ADC) ocupată de acestea nu depășește 150mp
- Implică maxim 5 persoane
- Activitatea (inclusiv depozitarea) se desfășoară în interiorul clădirii
- Activitatea nu are program după ora 22:00
- Nu produc poluare fonică, chimică sau vizuală și nu generează transporturi grele
- Nu afectează intimitatea locuirii pe parcelele vecine

Servicii profesionale sau manufacturiere, dacă îndeplinesc următoarele condiții:

- Se desfășoară în paralel cu funcțiunea de locuire
- Suprafața utilă ocupată de acestea nu depășește 150mp
- Implică maxim 5 persoane
- Activitatea (inclusiv depozitarea) se desfășoară în interiorul clădirii
- Activitatea nu are program după ora 20:00
- Nu produc poluare fonică, chimică sau vizuală și nu generează transporturi grele
- Nu afectează intimitatea locuirii pe parcelele vecine

Funcțiuni culturale, de învățământ, de sănătate, cu respectarea condițiilor specificate în RLU și a normativelor de proiectare, realizare și exploatare a acestui tip de construcții.

Funcțiuni interzise:

Orice alte activități, amenajări și construcții decât cele de mai sus;

- Orice fel de activități industriale;
- Activități de servicii și producție care generează zgomot, praf, alte noxe și / sau care implică un trafic important de mărfuri, din punct de vedere al cantităților vehiculate și al frecvenței;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicole mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate
- constructii provizorii de orice natura;
- rețele edilitare aeriene.
- depozitare en gros;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si 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;
- depozitari de materiale re folosibile sau deșeuri;
- spalatorii chimice cu exceptia punctelor de primire-predare;
- statii de benzina si statii de intretinere auto (spalatorii auto)

- platforme de precolectare a deeurilor urbane sau radioactive;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice;
- pavarea sau betonarea integrală a spațiilor și terenurilor libere de pe parcele, rezultate în urma realizării construcțiilor
- orice lucrări care diminuează spațiile publice plantate;

Lot min:

- lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu :
 - **Locuinte unifamiliale:**
 - Regim de construire izolat: 12m
 - Regim de construire cuplat: 12m
 - Regim de construire insiruit: 8m
 - **Locuinte semicolective:**
 - Regim de construire izolat: 16m
 - Regim de construire cuplat: 12m
- suprafața să fie mai mare sau egală cu:
 - **Locuinte unifamiliale:**
 - Regim de construire izolat: 200mp
 - Regim de construire cuplat: 200mp
 - Regim de construire insiruit: 150mp
 - **Locuinte semicolective:**
 - Regim de construire izolat, cuplat: suprafața minimă de teren alocată pentru fiecare unitate de locuit: 150mp (de la 3 unități în sus), 200 mp pentru maxim 2 unități de locuit

B. UTR= UTR L3A Lc(PUZ) – *Subzona locuintelor collective, individuale si semicolective in regim de construire individual, cuplat si insiruit cu regim de inaltime maxim D+P+2 niveluri, situate in afara ariilor protejate*

- **UTR = L3A Lc(PUZ)** - zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban, cu regim de inaltime D+ P+2 in regim de construire izolat ,cuplat sau insiruit.
- POT max = 40% si CUT max = 1.44

Funcțiuni admise:

- locuinte unifamiliale, semicolective, colective

Funcțiuni admise cu conditionari:

Servicii de interes public (comerț, servicii) doar dacă îndeplinesc următoarele condiții:

- Se adresează preponderent locuitorilor zonei (rază de deservire de 250m)
- Activitatea (inclusiv depozitarea) se desfășoară în interiorul clădirii
- Activitatea nu are program după ora 22:00
- Nu produc poluare fonică, chimică sau vizuală și nu generează transporturi grele
- Nu afectează intimitatea locuirii pe parcelele vecine
- Spatii comerciale

Servicii profesionale sau manufacturiere, dacă îndeplinesc următoarele condiții:

- Se desfășoară în paralel cu funcțiunea de locuire
- Activitatea (inclusiv depozitarea) se desfășoară în interiorul clădirii
- Activitatea nu are program după ora 20:00
- Nu produc poluare fonică, chimică sau vizuală și nu generează transporturi grele
- Nu afectează intimitatea locuirii pe parcelele vecin
- Spații medicale, birouri profesionale

Funcțiuni culturale, de învățământ, de sănătate, cu respectarea condițiilor specificate în RLU și a normativelor de proiectare, realizare și exploatare a acestui tip de construcții.

Funcțiuni interzise:

Orice alte activități, amenajări și construcții decât cele de mai sus;

- Orice fel de activități industriale;
- Activități de servicii și producție care generează zgomot, praf, alte noxe și / sau care implică un trafic important de mărfuri, din punct de vedere al cantităților vehiculate și al frecvenței;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deseurile produse ori prin programul de activitate
- construcții provizorii de orice natură;
- rețele edilitare aeriene.
- depozitare en gros;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozitari de materiale refolosibile sau deșeuri;
- spalatorii chimice cu excepția punctelor de primire-predare;
- stații de benzină și stații de întreținere auto (spalatorii auto)
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane sau radioactive;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- pavarea sau betonarea integrală a spațiilor și terenurilor libere de pe parcele, rezultate în urma realizării construcțiilor
- orice lucrări care diminuează spațiile publice plantate;

Lot min:

- lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu :
 - **Locuințe unifamiliale:**
 - Regim de construire izolat: 12m
 - Regim de construire cuplat: 12m
 - Regim de construire insiruit: 8m
 - **Locuințe semicolective:**

- Regim de construire izolat: 16m
 - Regim de construire cuplat: 12m
- **Locuinte colective:**
 - Regim de construire izolat: 16m
 - Regim de construire cuplat: 16m
- suprafața să fie mai mare sau egală cu:
 - **Locuinte unifamiliale:**
 - Regim de construire izolat: 200mp
 - Regim de construire cuplat: 200mp
 - Regim de construire insiruit: 150mp
 - **Locuinte semicolective:**
 - Regim de construire izolat, cuplat: suprafața minimă de teren alocată pentru fiecare unitate de locuit: 150mp (de la 3 unități în sus), 200 mp pentru maxim 2 unități de locuit
 - **Locuinte colective:**
 - Regim de construire izolat: 500mp
 - Regim de construire cuplat: 500mp

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

3.6.1 Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa se va realiza prin racord la rețeaua stradala existenta din str. Grigore Vieru si Fantanele.

3.6.2 Canalizarea apelor uzate menajere

Evacuarea apelor menajere se va realiza prin racordul la rețeaua de canalizare stradala existenta si propusa spre extindere din str. Grigore Vieru si Fantanele.

3.6.3 Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrică se realizeaza prin racord la rețeaua de joasă tensiune existenta si propusa spre extindere.

3.6.4 Telecomunicatii

Obiectivul se va racorda la rețelele de telecomunicatii pe baza comenzii lansate de beneficiar la un operator de specialitate care ii va asigura cerintele conform temei.

3.6.5 Incalzirea

Incalzirea spatiilor nou create se va face prin intermediul centralelor termice proprii care functioneaza pe combustibil gazos, sau sisteme alternative de incalzire.

3.6.6 Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se realizeaza prin racord la rețeaua de joasă presiune existenta in zona.

3.6.7. Salubritate

Evacuarea deșeurilor solide menajere se va face prin depozitare într-un loc special amenajat pe terenul propriu urmând a fi preluate de societatea de salubritate a localității cu care proprietarii vor încheia un contract.

3.7. Protectia mediului

Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare

Inlocuirea actualei folosinte a terenurilor cu functiunea de locuire conduce inevitabil la o crestere a factorilor de risc intr-o posibila poluare.

Totusi, tinand seama de tehnologiile tot mai performante privind alimentarea cu energie termica, centralele termice automatizate, surse de energie termica neconventionala (solara, eoliana), autoturisme electrice, cat si de dorinta oamenilor de a-si proteja propria zona in care vor locui, este de presupus o reducere a surselor posibile de poluare.

Deseurile menajere vor fi depozitate într-un loc special amenajat pe terenul propriu, fiind preluate pe baza de contract de firme specializate, urmand a fi transportate la firme de reciclare a diferitelor materiale re folosibile.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

Nu este cazul.

Epurarea si preepurarea apelor uzate

Nu este cazul.

Depozitarea controlata a deseurilor

Prin Regulamentul de urbanism, locuitorii zonei vor fi obligati sa colecteze in pubele si sa faca contractul cu o firma de salubritate pentru deseurile menajere, plastic, metal, sticla etc.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi etc.

In acceptiunea prezentului P.U.Z si Regulament se considera spatiu verde tot ce nu este construit, betonat sau dalat, indiferent daca este vorba despre spatii inierbate, peluza sau spatii gradina (zona in care ploaia se scurge in pamant).

Organizarea sistemelor de spatii verzi

Se propune amenajarea unei zone verzi în centrala a ansamblului, unde se va propune si un loc de joacă dedicat rezidenților ansamblului. Pentru a asigura o mai mare intimitate se planifică să fie plantat un aliniament de copaci, contribuind astfel la o ambianță plăcută și la crearea unui cadru verde în jurul clădirii.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul.

Refacerea peisagistica si reabilitare urbana

Nu este cazul.

Valorificarea potentialului turistic si balnear dupa caz

Nu este cazul.

Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si a retelelor edilitare majore

Nu este cazul.

3.8. Obiective de utilitate publica

3.8.1. Listarea obiectivelor de utilitate publica

Asigurarea suprafețelor de teren pentru asigurarea prospectelor finale ale drumurilor din perimetrul studiat – nu este cazul.

Obligativitatea ca drumurile de acces, piste de bicicliști, trotuarele și spațiile verzi din cadrul profilelor transversale ale drumurilor mai sus menționate să devină domeniu public – Este propusă o zonă de expropriere adiacentă străzii Grigore Vieru pentru a se putea realiza un profil stradal regulat și coerent.

3.8.2. Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil din zona, conform Legii 213/1998

Proprietate privată a persoanelor fizice și juridice.

3.8.3. Determinarea circulației terenurilor între detinatori, în vederea realizării obiectivelor propuse

Terenul va rămâne în proprietate privată. Nu vor exista schimburi sau concesionari de teren.

Este propusă o zonă de expropriere adiacentă străzii Grigore Vieru pentru a se putea realiza un profil stradal regulat și coerent.

4. CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare.

La baza stabilirii principiilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

- încadrarea în Planul Urbanistic General al Municipiului Alba Iulia;
- corelarea cu planurile urbanistice aprobate până în prezent pentru zona studiată și zonele adiacente;
- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

Prezentul P.U.Z. are un caracter de reglementare ce explicită prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona studiată.

Planul Urbanistic Zonal va fi cuprins în cadrul P.U.G. Alba Iulia la actualizarea acestuia, după aprobarea în Consiliul Local.

5. ANEXE

- Certificat de urbanism nr:66 din 19/01/2024 emis de Primăria Alba Iulia
- Aviz de Oportunitate nr: 22 din 2024 emis de Primăria Alba Iulia
- Extras de CF:102489- Documentația topografică cu viza cadastrală
- Avize solicitate prin certificatul de urbanism fața PUZ
- Documentație tehnică pentru caile rutiere

Intocmit,
Arh. Florin Radac

Memoriu de prezentare – P.U.Z. Costea Romulus

Specialist RUR
Arh. Spiridon Curea