



MEMORIU JUSTIFICATIV

AVIZ DE OPORTUNITATE

NUMAR PROIECT:	1628 / 2024
	"ELABORARE PUZ pentru MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE PRIN RENUNTARE LA TRONSON STRADA SI PARCELARE IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE" in baza unui AVIZ DE OPORTUNITATE
ADRESA:	Str. BABA NOVAC, FN ; intravilan Mun. Alba Iulia
BENEFICIAR:	STRAJAN IOAN VOICU PAUL JELER MARCEL VALERIAN
FAZA:	Plan Urbanistic Zonal _ P.U.Z.
PROIECTANT:	S.C. BIROU DE PROIECTARE STRAJAN S.R.L.

COLECTIV DE ELABORARE:

Sef Proiect : Arh. Ioan STRAJAN

Proiectat : Arh. Vlad STRAJAN

Manager Proiect : Ing. Ioan GHEORGHESCU

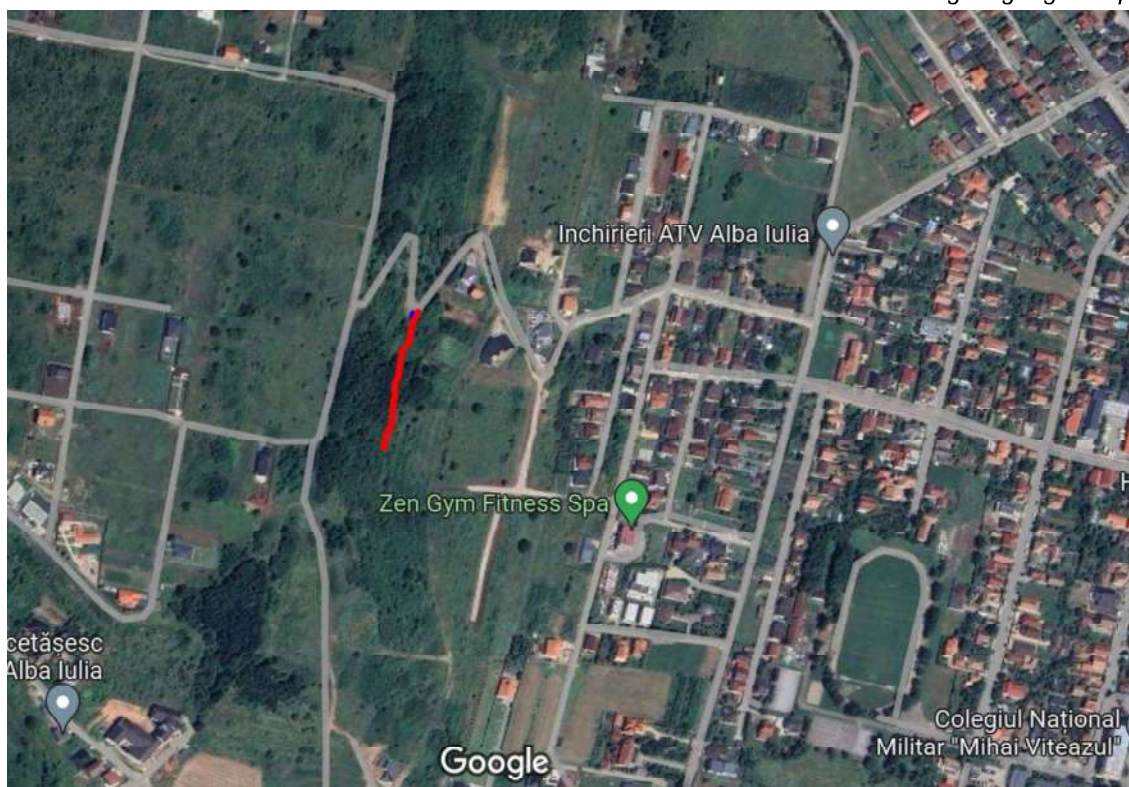
PREZENTAREA INVESTIȚIEI/OPERAȚIUNII PROPUSE;

Investitia propusa se afla in Municipiul Alba Iulia, Jud. Alba, in zona denumita generic " Dealul Schit " . In fapt , imobilele studiate se afla la mijlocul declivitatii naturale formate de dealul Mamut , pe str. Baba Novac. Accesul la terenuri se va realiza din str. cu aceeasi nume.

Zona de studiu se afla in partea de vest a intravilanului localitatii, dispusa pe panta naturala creata intre platoul de la Schit si Str. Mircea Eliade.

Investitia propusa vizeaza renuntarea la un tronson de drum propus prin PUZ Seigau – aprobat cu H.C.L. Nr.195 din2013 art 8; Segmentul rutier propus spre eliminare este situate intre Str. Baba Novac si Continuarea strazii Octavian Paler,

Vezi imagine google maps



In prezent toate terenurile limitrofe investitiei sunt terene virane, libere de constructii. Strada propusa spre eliminare, nu este materializata in teren. Intreaga suprafata de teren, inclusiv vecinatatile nu sunt sistematizate ;

Motivatia renuntarii la acest tronon de circulatie rutiera este data de irelevanta acestuia, judecand morfologia terenului coroborata cu suprafata parcelor



construibile, suprafata impusa de PUZ – Seigau Schit si aprobat cu H.C.L. Nr.195 din 2013 art 8 , respectiv min 1000 mp / parcela; Astfel analizand contextul posibil al viitoarelor Investitii din zona, se propune eliminarea tronsonului de drum propus, si mentinerea accesului din Str. Baba Novac; Proportile generale ale parcelelor nou create prin planul parcellar al prezentei documentatii urbanistice, asigura o dezvoltare spatiala conforma a zonei de locuit. Inlantuirea functiunilor necesare gospodariei moderne, poate fi realizata cu usurinta, si dezvoltate pe intreaga suprafata a imobilului (teren), intr-o maniera organizata; Profunzimea parcelelor, in general, asigura o calitate plastica sporita a spatiilor create, prin asigurarea individualitatii fiecarei zone propuse ;

A. INDICATORII PROPUȘI

Se propune renuntarea la tronsonul de drum aferent parcelelor

CF 120873 – 10744 mp – STRAJAN IOAN

CF 86740 – 1053 mp – VOICU PAUL

CF 86738 – 279 mp – VOICU PAUL

CF 86741 – 175 mp - VOICU PAUL

CF 86737 – 315 mp - VOICU PAUL

CF 95408 – 800 mp – JELER MARCEL VALERIAN

Drum propus prin PUZ Seigau Schit si aprobat cu H.C.L. Nr.195 din 2013; art. 8; - EXTINDERE PERIMETRUL INTRAVILAN ALBA IULIA, ZONA SEIGAU - SCHIT SI ZONA TERASA VIILOR – PODEI,

Se propune parcelarea intregii zone reglementate astfel incat sa se creeze un numar de 14 loturi construibile si restul de teren pus la dispozitia autoritatilor locale pentru intregirea suprafetelor necesare dezvoltarii tramei stradale din zona;

0. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ EXTINDERE PERIMETRUL INTRAVILAN ALBA IULIA, ZONA SEIGAU - SCHIT SI ZONA TERASA VIILOR – PODEI, aprobat cu H.C.L. Nr.195 din 2013; art. 8; prevede pentru zona studiata



UTR : L1 _ - subzona locuintelor individuale - cu confort sporit

Avand urmatoorii indici urbanistici :

S Parcela minima pentru a fi construabila – min 1000 mp;

P.O.T. Maxim : $\leq 25\%$

C.U.T. Maxim : 0.5

Regim de inaltime maxim : $R_{hmax} = S + D_s + P + M / S + P + 1E$; Hcornisa= 8,00 m

Aliniament Stradal Mentinut

Aliniament Posterior – Mentinut

Retrageri laterale - Mentinite

Bilant Teritorial PUZ :

Centralizator Suprafete		
Extras CF Nr	Suprafata (mp)	Proprietar
120873	10744	STRAJAN IOAN
86740	1053	VOICU PAUL
86738	279	VOICU PAUL
83741	175	VOICU PAUL
86737	315	VOICU PAUL
95408	800	JELER MARCEL VALERIAN
BILANT TERITORIAL PUZ STRAJAN IOAN , VOICU PAUL, JELER MARCEL VALERIAN		
S total Reglementat	13366	mp
Suprafata Totala Reglementata (proprietate Strajan / Voicu / Jeler)	13366	mp
Suprafata Drum propus spre eliminare (renuntare la drum)	1377.61	mp
Suprafata teren construabila cu drum existent	11751.39	mp
Suprafata de Teren propusa spre cedare in favoarea Mun. Alba Iulia pentru intregire profil stradal - Str. Baba Novac	237	mp
Teren construibil dupa cedare teren in vederea intregirii - Trama strdala majora (str. Baba Novac si Str Sudica	13129	mp
Procent de Ocupare Al terenului maxim	25%	
Coefficient de Utilizare al terenului maxim	0.5	
Regim de inaltime maxim (S + Dp + P + 1)	8.00 m	
Suprafata minima parcela construabila	1000 mp $\pm 5\%$	

B. MODUL DE INTEGRARE AL INVESTITIEI / OPERATIUNII PROPUSE IN ZONA

In present zona este neconstruita si neamenajata. Eliminarea unui tronson de drum, conform propunerii prezentei documentatii urbanistice, nu afecteaza planurile cadastrale ale zonei. Avand in vedere reglementarile urbanistice propuse prin PUZ



Seigau (respectiv parcela construabila – min 1000 mp ; deschidere min 18.00 ml; si raportul laturilor cuprins intre 1/1 si 1/5), se constata imposibilitatea crearii unor pazele conforme , cu pastrarea drumului propus spre eliminare . Planul parcelar propus prin prezentul PUZ respecta in totalitate reglementarile mentionate anterior cu exceptia deschiderii parcelei (min 18.00 ml)

Se propune pastrarea zonei functionale, reglementarilor urbanistice, astfel incat integrarea investitiei in zona este binevenita prin materializarea terenului afferent strazi propuse pentru eliminare va fi inierbat in detrimentul mineralizarii acesteia.

C. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ;

Consecintele economice la nivelul unitatii de referinta sunt urmatoarele :

- Suprafata de teren suplimentara pentru terenurile ce urmeaza a fi construite ;
- Renuntarea la un tronson de drum (asfalt si dale de beton vibropresat), si inlocuirea acestuia cu zone verzi (* terenuri proprietate privata)
- Parcelarea terenurilor conform plansei de reglementari, va asigura un interes al posibililor investitori in zona.
- Sporirea gradului de liniste in zona prin diminuarea suprafetei circulatiilor carosabile si pietonale;
- Ameliorarea calitatii mediului inconjurator prin castigarea unei suprafete de 1377 mp, zona verde;

Intocmit :

Arh. Vlad STRAJAN

Nr. T.N.A. 7206

Sef Proiect :

Arh. Ioan STRAJAN

R.U.R : D; E ;

Nr. T.N.A. 2323