

1. Proiect nr. **143/2023**

**Elaborare PUZ pentru reglementare zona in vederea
construirii de locuinte colective mici**

Alba -Iulia, str. Costache Negruzzi/Mihail Kogalniceanu, f.n., jud. Alba
faza:

Aviz de oportunitate

MEMORIU

Beneficiar :

**BENCHEA DANIEL, DUCIUC CALIN, IMPERIAL
CASINO ALBA, BUDACA ADRIAN, GLOBAL JOBS**

Sibiu, B-dul Transilvaniei, nr. 25
Alba Iulia jud. Alba

Proiectant general:

S.c. LEF Architects S.R.L.

Alba Iulia, Str. George Cosbuc, nr.25 , jud. Alba
tel. / fax : 004 0358 566238 ; tel. mobil : 0040 0728194410 ;
e- mail : office.lefarchitects@ gmail.com;

septembrie 2023



Colectivul de elaborare

- **Proiectant general:** S.c. LEF Architects S.R.L.
arh. **Radu LANCRAJAN FRANCHINI**
Membru – Ordinul Arhitectilor din Romania – atestat nr. 5457

- **Sef proiect :**
Arh. Lancrajan Franchini Gheorghe Corneliu

Membru – Ordinul Arhitectilor din Romania – 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. Lancrajan Franchini Radu
Membru – Ordinul Arhitectilor din Romania – atestat nr. 5457

- **Redactare :**

Ing. VasIU Petronela

3.**Borderou de piese scrise**

1. Foaie de capat
2. Colectivul de elaborare
3. Borderoul de piese scrise
4. Borderou de piese desenate
5. Prezentarea investitiei/operatiuni propuse
6. Indicatori urbanistici propusi
7. Integrarea investitiei in zona
8. Prezentarea consecintelor economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta
9. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privati
10. Categoriile de costuri ce vor cadea in sarcina autoritatii publice locale
11. Metodele de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea planului urbanistic zonal

4.**Borderou de piese desenate****Arhitectura**

- | | | |
|-------------------------------------|------|---------|
| 1 . Incadrare in zona/PUG | A 0 | |
| 2 . Plan de situatie | A 01 | 1 : 500 |
| 4 . Concept urbanistic – zonificare | A 02 | 1 : 500 |
| 5 . Concept urbanistic – mobilare | A 03 | 1 : 500 |

- C.F. 80095
- Folosinta: Curti/constructii,
- **Proprietatea nr.3 – Budaca Adrian; SC Global Jobs Network; Imperial Cazino Alba SRL**
 - Suprafata de teren – 1.066 mp
 - C.F. 80096
 - Folosinta: Curti/constructii,
- **Proprietatea nr.4 – Budaca Adrian; SC Global Jobs Network; Imperial Cazino Alba SRL**
 - Suprafata de teren – 1.483 mp
 - C.F. 80099
 - Folosinta: Curti/constructii,
- **Proprietatea nr.5 – Budaca Adrian; SC Global Jobs Network; Imperial Cazino Alba SRL**
 - Suprafata de teren – 2.980 mp
 - C.F. 80097
 - Folosinta: Curti/constructii,
- **Proprietatea nr.6 – Benchea Daniel**
 - Suprafata de teren – 1.799 mp
 - C.F. 110022
 - Folosinta: Curti/constructii,
- **Proprietatea nr.7 – Benchea Daniel**
 - Suprafata de teren – 959 mp
 - C.F. 110020
 - Folosinta: Curti/constructii,
- **Proprietatea nr.5 – Duciuc Calin Nicolae**
 - Suprafata de teren – 5.495 mp
 - C.F. 113949
 - Folosinta: Curti/constructii,

Suprafata totala zona studiata : 13.873

Situatia actuala :

In prezent, zona este intr-o dezvoltare accelerata, fiind in curs de edificare doua ansambluri de locuinte colective, unul invecinat la vest si celalalt in partea de Nord a amplasamentului studiat.

Terenurile obiect al studiului sunt libere de constructii, exceptie facand proprietatea identificata cu CF 108647 pe care sunt edificate sase constructii din care doua cu acte si patru fara acte:

Cu acte :

- Corp C1 – constructii administrative si social culturale Rh :P in suprafata de 164mp ;
- Corp C2 Constructii anexa in suprafata de 317 mp Rh :P ;

Fara acte : doua extinderi a corpului C2 si doua anexe cu refim de inaltime parter.

Terenul este traversat în diagonală de canalul colector al orașului, acesta având o zonă de protecție cu interdicție de construire de 4m de o parte și cealaltă a acestuia.

Propunerea

Se propune mobilarea terenurilor cu locuințe colective mici, având un regim de înălțime D+P+2 și o zonă de servicii prin reconversia funcțională și extinderea construcțiilor existente.

Construcțiile edificate fără forme legale, sunt propuse a fi desființate.

Pentru atingerea scopului propus, sunt necesare modificări ale reglementărilor urbanistice a PUG, propunându-se două subzone funcționale noi:

- Lc - Subzona locuințelor mici cu regim de înălțime D+P+2
- S - Zona servicii

Asigurarea acceselor :

Pentru asigurarea acceselor se vor utiliza străzile existente :

- Strada Mihail Kogalniceanu cu un profil propus de 9m, alcătuit din 6m carosabil și două trotuare de câte 1,5m (conform reglementării urbanistice aprobate prin PUZ-ul După Grădini din 1998),
- Strada Costache Negruzzi cu un profil propus de 9,5m, alcătuit din 6m carosabil 1,5m, zonă verde și 2m trotuar.

Asigurarea utilitatilor : - prin extinderea rețelelor din strada Mihail Kogalniceanu și Costache Negruzzi.

Utilități existente : apă, canalizare, curent electric, gaz



Indicatorii urbanistici propusi

EXISTENT aferent UTR L3A conform Plan Urbanistic General

- **POT** maxim = **40%** ;

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- **CUT** maxim pentru înălțimi P = **0,4** mp.ADC/mp.teren
- **CUT** maxim pentru înălțimi P+1 +M = **1,2** mp.ADC/mp.teren

INDICI URBANISTICI MAXIMALI PROPUȘI

- **PROPUS** aferent **UTR Lc** conform PUZ Construire ansamblu de locuințe colective cu funcțiuni complementare aprobat cu HCL 353 din 22/12/2020

- P.O.T. maxim propus = 35%
- CUT maxim propus = 1,44

- Regim de inaltime maxim: - D+P+2

- PROPUS aferent UTR S
 - P.O.T. maxim propus = 40%
 - CUT maxim propus = 1,2
 - Regim de inaltime maxim: - D+P+2

7.

Integrarea investitiei in zona

Suprafata de teren pe care se propune construirea ansamblului rezidential se afla in intravilanul Municipiului Alba Iulia, invecinandu-se cu urmatoarele zone functionale :

- La Nord
 - UTR-MA3 –zona mixta conform PUG
 - La Est
 - UTR- L3 A - Subzona locuintelor individuale si semicolective conform PUG
 - La Sud
 - L3 A - Subzona locuintelor individuale si semicolective conform PUG
 - La Vest
 - UTR-L3MU –zona rezidentiala de locuinte colective

Prevederile regulamentului local de urbanism aferent PUG pentru unitatile teritoriale invecinate amplasamentului.

L3 A - Subzona locuintelor individuale si semicolective cu maxim P+1+M niveluri situate in afara ariilor protejate, în regim de construire înșiruit , cuplat si izolat.

UTILIZARI ADMISE

-locuinte individuale si semicolective cu maxim P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat.

-anexe gospodaresti – bucatarie de vara, garaje, sere, piscine, chioscuri de gradina, pergole.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admite mansardarea cladirilor existente si construirea unor noi cladiri cu mansarda numai cu respectarea pantelor acoperisului de 30-40° ; la locuintele existente suprafata utila de planseu a mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent ;
- se admit spatii comerciale si servicii la parterul locuintelor situate in intersectii de strazi, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 200 mp.ADC, sa aiba o raza de

servire de 250 metri, sa nu aiba program peste ora 22.00 si sa nu genereze transporturi grele;

- pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice in vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a masurilor de stabilizare a terenului si a conditiilor de realizare a constructiilor, infrastructurii, amenajarilor si plantatiilor.
- la cladirile insiruite (cu doua fatade) extremitatile spre intersectii sau spre interspatii vor fi obligatoriu realizate din tipul cuplat (cu trei fatade) pentru a nu avea calcane pe linia de proprietate vizibile din strada;

UTILIZARI INTERZISE

- 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;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice si din Cetate;
- spalatorii chimice cu exceptia punctelor de primire-predare;
- statii de benzina si statii de intretinere auto (spalatorii auto);

- 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 rapida a apelor meteorice.

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- inaltimea maxima admisibila este **P+1+M** in cazul parcelarilor noi; este admis subsol sau demisol cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca **9,0m** de la cota terenului;
- inaltimea maxima admisibila este **P+1+M** in cazul insertiilor in parcelari existente; este admis subsol sau demisol cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca **9,0m** de la cota terenului;
- pentru constructiile la care inaltimea este **P+M**, este admis subsol sau demisol cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca **6,0m** de la cota terenului;

- se admit depasiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire insiruit sau cuplat;

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- **POT** maxim = **40%** ; fac exceptie terenurile care au PUZ-uri aprobate anterior

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- **CUT** maxim pentru inaltimi P = **0,4** mp.ADC/mp.teren
- **CUT** maxim pentru inaltimi P+1 +M = **1,2** mp.ADC/mp.teren

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

(1) – suprafata si dimensiunea minima a parcelei:

regimul de construire	dimensiune minima conform RGU	
	suprafata mp.	front metri
insiruit	150	8
cuplat	200	12
izolat	200	12

(2) – proportia intre latimea si adancimea parcelei:

- adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia;
- pentru parcela care nu are 12m front la strada si se afla intre doua loturi construite, poate devenii construabila prin aprobarea unei documentatii urbanistice- PUD;
- parcelele ale caror suprafete, forme si dimensiuni nu se incadreaza in cerintele minime cerute prin regulamentul general de urbanism, pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele invecinate.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- conform caracterului fronturilor existente si vecinatatilor imediate:
- cladirile se vor retrage de la aliniament cu distanta dominanta pe fronturile strazii (se recomanda retrageri de minim **4.0** metri pe strazi de categoria III si de **5.0** metri pe strazi de categoria II), cu conditia ca aceste retrageri sa nu lase vizibile calcanele de pe parcelele adiacente;
- in noile extinderi cu cladiri izolate sau cuplate se recomanda retragerea cladirilor fata de aliniament cu o distanta de minim **5.0** metri pentru a permite in viitor parcare a celei de a

doua masini si pentru a permite plantarea unor arbori in gradina de fatada fara riscul de deteriorare a gardurilor si trotuarelor de protectie;

- cladirile care alcatuiesc fronturi continue, cuplate sau izolate vor avea o adancime fata de aliniament care nu va depasi **20.0** metri (aliniament posterior)
- in cazul parcelelor de colt nu se admit decat cladiri cu fatade pe ambele strazi (semi-cuplate sau izolate)
- garajele se vor retrage cu minim **6,0m** de la aliniament, pentru a permite parcare in fata a unui autoturism.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

-In cazul in care pe o parcela se amplasează o singură constructie, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri si distante minime obligatorii față de proprietățile vecine:

pentru locuinta izolată

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina si picătura stresinii:
- distanta intre fadada nevitrată a constructiei si limita laterală a parcelei va fi **0,60m** pentru intretinere si interventie sau $h/2$ dar nu mai puțin de **3,0m** față de fatada vitrată a constructiei de pe parcela alaturată;
- jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**, față de cealaltă limită laterală a parcelei si față de limita posterioară a parcelei;

pentru locuinta cuplată

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii:
- jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei, masurată in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**, față de limita laterală a parcelei pe care nu se realizează cuplarea si față de limita posterioară a parcelei;

pentru locuinta insiruită

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii:
- jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**, față de limita posterioară a parcelei;
- garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu conditia ca inaltimea calcanului rezultat sa nu depaseasca **3,0m**, iar lungimea calcanului rezultat sa nu depaseasca **6,0m** si se vor retrage cu cel puțin **5,0m** de la limitele posterioare ale parcelei.

MA 3 - Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înalțimi maxime de P+3 niveluri**UTILIZARI ADMISE**

- institutii, servicii și echipamente publice;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- locașuri de cult;
- servicii sociale, colective și personale;
- comerț cu amănuntul;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, cofetării, cafenele etc;
- loisir și sport în spații acoperite;
- parcaje publice;
- locuințe cu parter obișnuit și locuințe cu parter special care includ spații pentru profesii liberale;
- grupări de funcțiuni admise acatunind centre de cartier;
- amenajări pietonale – pietete, scuaruri.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 200 metri de școli și de biserici;

- se admite conversia locuințelor existente la parter în funcțiuni, compatibile cu funcțiunile unității teritoriale
- se admit activități comerciale, de servicii, depozitare și unități mici și mijlocii de producție numai dacă nu poluează chimic și fonic, respectă normele specifice de protecție împotriva incendiilor, au capacități care nu generează un trafic intens, nu produc sau comercializează marfuri de dimensiuni mari care nu pot fi transportate de cumpărători în portbagajul automobilului propriu, nu depozitează substanțe inflamabile, nu utilizează pentru producție sau depozitare terenul vizibil din circulația publică și sunt dispuse la distanță de cel puțin de 15 m. de fațadele locuințelor sau clădirilor publice;
- unitățile comerciale în care se consumă sau se comercializează băuturi alcoolice vor fi amplasate la o distanță de minim 200 metri de școli, grădinițe, biserici .

UTILIZARI INTERZISE

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

- activitati comerciale si servicii poluante sau cu risc de incendiu ,constructii provizorii de orice natura;
- statii de benzina
- statii de intretinere auto-moto;
- curatorii chimice cu exceptia punctelor de primire-predare;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice, din institutiile publice sau din Cetate;
- depozitare en gros;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- 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.

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- inaltimea maxima admisibila este de P+3, cu conditia ca inaltimea cladirilor sa nu depaseasca distanta dintre aliniamente;
- daca inaltimea cladirii depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se va retrage de la aliniament cu o distanta minima egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta dintre aliniamentele strazii, dar nu cu mai putin de 4.0 metri; fac exceptie de la aceasta regula numai intoarcerile si racordarile de inaltime a cladirilor pe strazile laterale conform aliniatului anterior.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- in afara zonei protejate - POT maxim = 70%
- pentru functiunile publice POT-ul se va stabili prin PUD, respectandu-se POT-ul maxim

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim = 2.0mp.ADC/mp.teren cu exceptia functiunilor publice;
- din valoare CUT , un minim de 30% va fi reprezentat de functiunea de locuinte iar restul de alte functiuni admise;
- pentru functiunile publice se va elabora PUD.

Funciunea de locuire colectiva propusa se incadreaza in prevederile zonei de intravilan cu care se invecineaza si mentine caracterul zonei asa cum a fost reglementata la elaborarea PUG-ului.

Relationarea constructiilor propuse cu cele existente in zona va avea in vedere respectarea normelor de igiena sanitara, respectiv dispantele minime obligatorii si normele de insorire.

8.

Prezentarea consecintelor economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta

Viitoarea investitie isi propune cresterea ofertei de spatii locative la nivelul municipiului si totodata impunerea unui nivel sporit de confort si calitate a vietii prin asigurarea de zone verzi pentru relaxare, loc de joaca pentru copii si alte facilitati necesare unei vietii cotidiene.

Avand in vedere faptul ca la nivelul intregului municipiului exista un deficit de locuinte si populatia este in crestere, dezvoltarea acestei zone este un beneficiu cert.

Beneficiile, activitatii propuse, nu pot fi cuantificate deoarece nu se rezuma doar la nivel unitar, trebuie percepute ca un plus la atractivitatea intregii zone.

Beneficiarii directi :

- noile locuri de munca create in momentul inceperii investitiei.
- tinerele familii in cautarea unei locuinte

Beneficiari indirecti :

- restul prestatorilor de servicii din zona prin cresterea atractivitatii zonei.

9.

Categorii de costuri ce vor fi suportate de investitorii privati

Realizarea investitiei propuse se doreste a fi finantata din fondurile proprii ale beneficiarului.

Dupa finalizarea investitiei dezvoltatorul imobiliar va instraina spatile locative si spatiile comune ale constructiilor. Terenurile neocupate de constructii vor fi cedate primariei dupa finalizarea amenajarilor propuse in proiect.

10.

Categorii de costuri ce vor cadea in sarcina autoritatii publice locale

Cheltuielile aferente realizarii investitiilor si a racordarii la utilitati vor fi suportate in totalitate de catre beneficiarii P.U.Z..



Metodele de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea planului urbanistic zonal

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;
- initiator 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 ulterioare.

Intocmit,
Arh. Lancrajan Franchini Radu

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