

# PLAN URBANISTIC ZONAL

**ELABORARE PUZ - MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE  
PENTRU REGLEMENTARE DETALIATA PARCELA DE RANDUL 2 IN  
VEDEREA CONSTRUIRII UNEI LOCUINTE FAMILIALE**

## MEMORIU TEHNIC (AVIZ OPORTUNITATE)

### BENEFICIAR

LAPADAT SABIN GHEORGHE

### ADRESA AMPLASAMENT

Mun. Alba Iulia, Strada Căprioarei, nr. 1G, jud. Alba

### PROIECTANT DE SPECIALITATE

S.C. LIST STAR S.R.L.

### COLABORATOR

S.C. URBIA BIROU DE PROIECTARE S.R.L.

DATA

11.2024

## PLAN URBANISTIC ZONAL (AVIZ DE OPORTUNITATE)

**DENUMIRE PROIECT:** ELABORARE PUZ - MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE PENTRU REGLEMENTARE DETALIATA PARCELA DE RANDUL 2 IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI LOCUINTE FAMILIALE

**NR. PROIECT:** 12/ 2024

**FAZA DE PROIECTARE:** FAZA PUZ – AVIZ DE OPORTUNITATE

**SPECIALITATEA:** URBANISM

**AMPLASAMENT:** Mun. Alba Iulia, Strada Căprioarei, nr. 1G, jud. Alba

**BENEFICIAR:** LAPADAT SABIN GHEORGHE

adresa de contact: Mun. Alba Iulia, jud. Alba, str. Zefirului, nr. 3

**PROIECTANT DE SPECIALITATE:** S.C. LIST STAR S.R.L.

**COLABORATOR:** SC URBIA BIROU DE PROIECTARE SRL

**ŞEF PROIECT:** arh. SPIRIDON CUREA

**URBANISM:** arh. SPIRIDON CUREA

urb. BIANCA IVAŞCU

**REDACTAT ŞI ÎNTOCMIT:** urb. BIANCA IVAŞCU

## PREZENTAREA INVESTIȚIEI PROPUSE

Arealul studiat se află, din punct de vedere cardinal, în partea de Sud a localității, situat în perimetrul intravilan al Municipiului Alba Iulia, mai exact în Oarda, o localitate componentă a Mun. Alba Iulia, în apropiere de limita administrativă a orașului/localității. Acesta are acces direct din strada Căprioarei (stradă neasfaltată) – stradă de folosință locală, de categoria a IV-a, care asigură accesul la locuințe și pentru servicii curente sau ocazionale, în zonele cu trafic foarte redus.

Din punct de vedere **funcțional**, zona prezintă o tendință de dezvoltare tipică, deoarece este prezentă preponderent funcțiunea de locuire individuală, cu inserții răsfirate, deci putem menționa că zona studiată este situată într-un cartier aflat în proces de dezvoltare, prezentând potențial din acest punct de vedere; însă pe lângă potențial, se remarcă o nevoie reală de dezvoltare. Pentru a susține această perspectivă, în această zonă se remarcă un **țesut urban** destul de incoerent și dezorganizat/neomogen. Perimetrul studiat are formă poligonală, în suprafața totală de 1682 mp și menționăm că nu este traversat de rețele edilitare ce ar putea genera zone cu interdicție de construire care să afecteze soluția propusă.

**Fondul construit** este rarefiat și caracterizat de construcții relativ noi în aceste zone (case de locuit cu anexele aferente), care se află într-o stare bună/ mediocre.

Din punctul de vedere al **accesibilității** la căile de circulație, terenul este bine deservit de un sistem stradal (este tangent la str. Căprioarei), care însă este foarte prost întreținut, neasfaltat, fapt ce atrage obligativitatea modernizării rețelei stradale în vederea bunei dezvoltări ale propunerii viitoare. Din punctul de vedere al accesibilității și racordării la rețelele tehnico-edilitare, terenul este situat în apropierea utilităților existente (la mai puțin de 30 m) de rețea de canal, rețea gaz, rețea apă. Iar în ce privește accesibilitatea la dotările urbane, constatăm faptul că zona este destul de slab deservită din acest punct de vedere, cea mai apropiată stație de transport în comun, fiind, spre exemplu, la aproximativ 600 m distanță, iar restul principalelor serviciilor se regăsesc la o distanță de aproximativ 3,5 km, în centrul localității Oarda de Sus.

Acest perimetru reglementat este mărginit:

- pe latura de Nord, de circulație auto (str. Căprioarei) cu un profil stradal de formă neregulată, cu dimensiuni variabile, cuprinse între 6,50 m și 10,5 m, fără circulații pietonale sau zone verzi;
- pe latura de Vest, de proprietăți private ale persoanelor fizice (CF 95963);
- pe latura de Sud, de proprietăți private ale persoanelor fizice (CF 108822 și CF 111987);
- pe latura de Est, de proprietăți private ale persoanelor fizice (CF 115515).

Din punct de vedere **topografic**, zona reglementată este compusă dintr-o singură parcelă având CF 119326 în suprafață de  $S = 1682$  mp; fiind proprietatea privată ale entităților fizice LĂPĂDAT SABIN GHEORGHE și LĂPĂDAT MONICA. Această parcelă are o tipologie „de rând doi”, având caracter rural, care în prezent este neconstruibilă, și care va deveni construibilă în cadrul prezentei propuneri și proiect. Zona reglementată deține un grad mare de accesibilitate datorat deschiderii acestei parcele, la o cale de comunicație rutieră: la o stradă principală existentă și menținută (str. Căprioarei). Accesul pe lot, va fi menținut conform situației existente și va avea o deschidere de minim 7.00 m.

În cadrul limitelor terenului reglementat, se **propune** o zonă de edificabil rezultat în urma stabilirii retragerilor pe parcelă. Pentru zona reglementată, conform plansei U3 CONCEPT – REGLEMENTĂRI URBANISTICE și U4 POSIBILITATE MOBILARE URBANISTICĂ - SCENARIU se propune: menținerea zonificării funcționale existente – zona de locuințe individuale rurale și se propune UTR L6Br - Subzona locuințelor rurale P+1, cu regim izolat de construire, cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producție agricolă, amplasate răsfirat pe loturi variate ca dimensiuni și neregulate ca formă, situate pe teren devinelat; și stabilirea reglementărilor urbanistice aferente unei bune funcționări planimetrice: retrageri minime laterale și posterioare, suprafețe cu interdicție totală de construire, aliniere față de suprafața de teren destinată circulațiilor auto și pietonale, după cum urmează:

- front la stradă de minim 7.00 m și suprafață minimă a parcelei de 1650 mp, având regim de construire izolat, cu anexe gospodărești și grădini pentru producție agricolă;
- pe parcela reglementată se va regăsi obligatoriu o platformă de depozitare deșeuri; iar proprietarii (persoane fizice) se obligă să susțină material racordarea lotului la toate rețelele edilitare prezente pe strada principală, sau în proximitate acesteia (str. Căprioarei);

- se propun spații pietonale ample pentru tranzitul pietonal (detaliate în planșele de regelementări urbanistice și posibilitate de mobilare);
- se vor propune spații verzi ample, menite să ridice calitatea locuirii în general, dar și pe cea a aerului și să îmbogățească microclimatul urban deja prezent în zonă;
- proprietarul parcelei se va obliga să asigure minim 2 locuri de parcare/garare, în interiorul parcelei, evitând categoric să ocupe zone ce aparțin spațiului public;
- reglementarea unui profil carosabil de 3,5 m în incintă menit să deservească accesul la cele două locuri de parcare și să fluidizeze fluxurile auto existente;
- fiecare zonă de edificabil a fost stabilită ținând cont de retragerile obligatorii:
  - fata de strada Căprioarei, retragerea fata de aliniament va fi de min. 51.00 m (retragere specifică pentru parcelă de rând doi, fiind stabilită prin retragere de la latura lungă de pe nord cu 5.00 m)
  - fata de limitele laterale ale parcelei de pe partea de Vest și Est: clădirile se vor amplasa la o distanță de H/2, dar nu mai puțin de minim 3.00 m față de limitele de hotar.
  - fata de limita posterioară a lotului se va respecta o retragere de 3.00 m

În urma propunerii, în zona studiată va exista o singură categorie de terenuri: domeniul privat construibil, reprezentat de loturile pe care vor fi amplasate viitoarele construcții.

Menționăm că această reglementare are strict rolul de a schimba unitatea teritorială de referință, de a crește valoarea POT și CUT (cu un maxim de 20%) și de a stabili arealul edificabil propus. Posibilitatea de mobilare, fiind, în acest caz, doar un scenariu posibil, nu o obligativitate. Proprietarul va detalia modul de construire exact, în etapele ulterioare aprobării prezentului PUZ.

Concluzionând, propunerea va fi una benefică și va aduce plus valoare zonei.

## INDICATORII PROPUȘI

- **Suprafață totală teren conform CF 119326 = 1682 mp**
- **Suprafață totală EDIFICABIL conform retragerilor stabilite: 889 mp**
- **SC max - Suprafata construita maximală posibilă (conform POT propus) : 672,8 mp**
- Indicatori tehnici propuși:
  - **Procent maxim de ocupare a terenului (POT max) propus = 40%**
  - **Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT max) propus= 0,54 (pentru un regim de înălțime de P+1)**
  - **Regim de înălțime maxim propus RgH = P+1)**

## MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI/OPERAȚIUNII PROPUSE ÎN ZONĂ

Spațiul studiat este situat în intravilanul municipiului Alba Iulia, mai exact în cadrul localității Oarda, o localitate componentă a Mun. Alba Iulia, în apropierea limitei administrative a orașului, deținând un caracter definit de locuințe individuale de tip rural, de calitate bună/mediocră. Actualmente în zonă este prezentă funcțiunea de locuire individuală, iar parcelele au deschideri înguste la stradă și adâncime mare, specifice locuirii de tip ardelenesc. Însă acestui teren îi lipsește specificitatea, fiind slab utilizat, la nivel minim.

Din punct de vedere functional, conform RLU aferent PUG Mun. Alba Iulia aprobat cu HCL 158/2014, zona reglementată și propusă, păstrează o funcțiune complementară cu cele prezente în zonă (de locuire individual având caracter rural). Ținând seamă de toți acești factori menționați, vom concluziona cu afirmația că investiția se va integra într-un mod armonios în zona studiată.

## PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ.

Realizarea obiectivelor propuse va aduce plus valoare UTR-ului din punct de vedere economic și social după cum urmează: construcțiile noi care se vor propune, vor fi în acord total cu țesutul rural existent și vor reda vitalitatea zonei, prin aducerea unui nou flux de persoane, populând astfel zona din punct de vedere social și contribuind în mod direct la ameliorarea calității locuirii în zonă. În plus, vorbind de asemenea de avantaje, mai menționăm și exploatarea la maxim a potențialului zonei studiate, căci în prezent, bucățile

S.C. URBIA BIROU DE PROIECTARE S.R.L.  
Alba Iulia, jud. Alba  
J01/1438/2022  
CUI: 46904665  
Tel: +40 744 34 9091  
e-mail: [urbiproiectare@gmail.com](mailto:urbiproiectare@gmail.com)

**URBia**  
BIROU DE PROIECTARE

de teren neutilizat de pe fundul loturilor, pot fi considerate drept terenuri virane, căci nu le este asigurată nicio folosință. Așadar, prin funcționalitatea nouă a terenului reglementat și prin faptul că propunerea păstrează funcțiunea complementară cu ce există deja, nu se vor impune consecințe negative la nivelul UTR-ului, ci din contra, propunerea va asigura o continuitate armonioasă în dezvoltarea zonei.

### **CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVAȚI ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚII PUBLICE LOCALE**

Costurile pentru realizarea obiectivelor propuse vor fi suportate integral de către unicul inițiator al proiectului în cauză (Lăpădat Sabin Gheorghe), fără a implica alte entități publice sau private. Așadar, costurile pentru realizarea noilor construcții și a infrastructurii necesare acestora (circulații pietonale, circulații auto, parcaje, împrejurimi etc), vor fi suportate exclusiv de către proprietarul privat al parcelei. Autoritatea publică locală nu va suporta niciun cost al dezvoltării prezentei propuneri.

Întocmit și redactat:

urb. Bianca IVAȘCU