

1. Proiect nr. **187/2024**

**„Elaborare PUZ pentru reglementare zona in vederea
construirii unui imobil cu functiuni administrative si comert ”**

Alba -Iulia, str. CALARASILOR, nr.10, jud. Alba

faza:

Aviz de oportunitate

MEMORIU

Beneficiar :

BENCHEA DANIEL

Alba Iulia, Strada MIHAIL KOGALNICEANU, nr.49, 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 : lancrajan_radu@ yahoo.com;

Decembrie 2023

2.

Colectivul de elaborare

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

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

Membru – Ordinul Arhitecților din România – atestat nr. 2307
– Registrul Urbanistilor din România
certificat seria e nr. 0539 / 29.12.2005. – plan urbanistic de detaliu
certificat seria d nr. 0512 / 29.12.2005 – plan urbanistic zonal si plan urbanistic general

- **Arhitectura:**
Arh. Lancrajan Franchini Radu
Membru – Ordinul Arhitecților din România – 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 | A0 | 1:5.000 |
| 2 . Plan situatie existenta | A1 | 1:500 |
| 3. Concept urbanistic propus | A2 | 1:500 |

5.

Prezentarea investitiei/operatiuni propuse

Faza : **Aviz de oportunitate**

Scopul documentatie :

Documentatia de urbanism analizeaza posibilitatile de mobilare a unei parcele de teren cu constructii avand functiuni comerciale si administrative.

Suprafata de teren care a generat PUZ-ul este proprietate privata a d-lui **BENCHEA DANIEL**, situata in intravilanul municipiului Alba Iulia, adiacent zonei centrale a acestuia, in suprafata de 2.777mp de fiind identificata cu CF nr. 115620.

Amplasamentul:



Vecinatati la nivelul intregii suprafece generatoare al documentatiei.

- La N – proprietate privata - UTR L3 - Subzona locuintelor individuale conform PUG aprobat cu HCL 158/2014;
- La V – domeniu public Municipiu Alba Iulia – strada Calarasilor
- La E – proprietate privata - UTR L3 - Subzona locuintelor individuale conform PUZ aprobat cu HCL 158/2014;
- La S – proprietate privata - UTR L3 - Subzona locuintelor individuale conform PUZ aprobat cu HCL 158/2014;

Zona studiata se afla in intravilanului municipiului Alba-Iulia, fiind incadrata prin Planul Urbanistic General al Municipiului Alba-Iulia in UTR L3A – Subzona locuintelor individuale și semicolective cu P, P+1, P+1+M niveluri conform.

Suprafata de teren care a generat PUZ-ul este proprietate privata a d-lui **BENCHEA DANIEL**, fiind alcatuita dintr-o singura proprietate:

- Suprafata proprietate – 2.777 mp
- CF.nr 115620
- Folosinta: Arabil/intravilan

Situatia actuala :

Zona in care se afla proprietatea studiata este in vecinatatea zonei centrale a orasului, respectiv a nucleului acestuia, orasul de secol XIX, pastrand unele caracteristici ale acestuia, cum ar fi parcelarul specific cu deschidere mica la strada si adancime mare, sau case de tip ardelenesc, sub forma de L cu latura scurta amplasata pe aliniament si latura lunga a constructiei, pe una din laturile laterale. Aceste caracteristici nu sunt dominante, neputand vorbi de un caracter unitar al zonei, motiv pentru care prin planul urbanistic general al municipiului aceasta zona nu a fost cuprinsa in zona protejata.

Apropierea de centru orasului face aceasta zona atractiva pentru activitati de prestari servicii, parte din locuintele existente schimbandu-si destinatia in birouri sau mici ateliere de productie. Totodata se poate observa o tendinta de ocupare si a terenului din adancimea parcelelor prin parcelari de rand doi sau crearea unor strazi infundate care sa permita ulterior parcelari.

Parcela studiata are o forma neregulata, cu o deschidere mica la strada Calarasilor (aprox. 25m), dezvoltandu-se in adancime, perpendicular pe aceasta. In prezent pe proprietate exista edificate patru corpuri de constructii :

- Corp C1 – functiune:constructii industriale si edilitare
Arie construita/Suprafata desfasurata :238mp
- Corp C2 – functiune:constructii industriale si edilitare
Arie construita/Suprafata desfasurata :700mp
- Corp C3 – functiune:constructii industriale si edilitare
Arie construita/Suprafata desfasurata :575mp
- Corp C4 – functiune:constructii industriale si edilitare
Arie construita/Suprafata desfasurata :48mp

Situatia utilitatilor din zona :

Strada Calarasilor este dotata cu toate utilitatile :

- Retea de apa
- Retea de canalizare
- Retea curent electric
- Retea distributie gaze naturale

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

- Circulatia in zona se realizeaza pe strada Calarasilor, cu un profil transversal alcatuit din :

- trotuar cu latime variabila (aprox. 4m incluzand si zone verzi) ;
- carosabil cu doua benzi de circulatie, intr-un singur sens, avand latimea de 7m ;
- trotuar cu latime variabila (aprox. 4m incluzand si zone verzi);

Disfunctionalitati : Desi strada Calarasilor este o strada modernizata, cu sens unic avand doua benzi de circulatie, traficul se desfasoara ingreunat datorita masinilor parcate pe ambele benzi de circulatie sau partial pe trotuar si partial pe carosabil. Se constata necesitatea asigurarii unui numar mai mare de locuri de parcare, propunandu-se renuntarea la una din benzile de circulatie si transformarea acesteia in banda destinata gararii in lungul strazii.

Propunerea :

- Se propune demolarea integrala a corpurilor de cladire existente pe proprietate.
- Se propune crearea unei alei de circulatie interioare cu un singur sens, avand acces din strada Calarasi adiacent laturei sudice a proprietatii, dezvoltandu-se in interiorul parcelei urmarind limitele laterale si posterioare a parcelei si iesind din nou in strada Calarasi pe latura nordica a proprietatii. Adiacent aleii se vor amenaja locuri de parcare.
- Se propune edificarea unei constructii cu functiune mixta si un regim de inaltime P+1+M. Descrierea functiunilor:
 - Parter – spatiu comercial/birouri
 - Etaj 1 – birouri
 - Mansarda -birouri

Funciunile propuse pentru noua cladire nu sunt compatibile cu functiunile reglementate prin PUG UTr L3a, motiv pentru care, propunem schimbarea incadrarii urbanistice pentru parcela studiata, din zona de locuinte (UTR L3a) in zona mixta, denumita in continuare M1.

Asigurarea utilitatilor :

- Cladirea propusa va fi bransata la retelele edilitare aflate pe strada Calarasi (apa, canalizare, electricitate si gaze naturale).



Indicatorii urbanistici propusi

Se propune desfiintarea constructiilor noi si construirea unui imobil cu functiuni administrative si comert cu regim de inaltime P+1+M.

Se propune o noua zona functionala :

- **UTR M1 – subzona mixta**

Regim de inaltime maxim admis P+1+M,

P.O.T. - procentul de ocupare a terenului (raportul dintre aria construita la sol si suprafata terenului considerat).

$$\mathbf{P.O.T._{MAX} \text{ PROPUS} = 40\%}$$

C.U.T. - coeficientul de utilizare a terenului (raportul dintre aria desfasurata a constructiilor si suprafata terenului considerat)

$$\mathbf{C.U.T._{MAX} \text{ PROPUS} = 1,44}$$



Integrarea investitiei in zona

Propunerea unui imobil cu de birouri si spatii comerciale, se incadreaza in tendintele de dezvoltare a zonei, existand in vecinatate exemple de reconversii functionale a cladirilor existente, din locuinte in spatii comerciale, birouri sau spatii pentru prestarea diferitelor servicii, datorita apropierii de zona centrala a orasului.

Zona in care se afla proprietatea studiata este in vecinatatea zonei centrale a orasului, respectiv a nucleului acestuia, orasul de secol XIX. Aproximarea de centru orasului face aceasta zona atractiva pentru activitati de prestari servicii, parte din locuintele existente schimbandu-si destinatia in birouri sau mici ateliere de productie.

Cladirea propusa se incadreaza din punct de vedere functional in tendintele de dezvoltare a zonei, venind cu o functiune comerciala de dimensiuni mici in zona de parter a cladirii, functiune care se va supune normelor sanitare prevazute in ordinul OMS 119/2014 privind tipul de activitati comerciale in raport cu vecinatatea acesteia fata de zona de locuinte. La etajele superioare, vor fi amenajate birouri, functiune deja prezenta in multe din vecinatatile sale.

Din punct de vedere a indicilor urbanistic, se va pastra regimul de inaltime reglementat in zona, respectiv P+1+M, deasemenea procentul de ocuparea a terenului

POT pastrandu-se la 40%, solicitandu-se doar o crestere a coeficientului de utilizare a terenului cu 20%, respectiv de la 1,2 la 1,44.

8.

Prezentarea consecintelor economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta

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.
- noile locuri de munca create in momentul finalizarii investitiei, pentru viitorii utilizatori ai spatiilor construite.

Beneficiari indirecti :

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

9.

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privati

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

10.

Categoriile 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..

11.

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

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

In etapa elaborării propunerilor :

- se propune identificarea si notificarea proprietarilor ale căror proprietăți vor fi direct afectate de propunerile PUZ;
- initiator al PUZ va afisa anuntul pe panouri rezistente la intemperii, cu caracteristici stabilite prin procedurile specifice, în loc vizibil la parcelele care au generat intentia elaborării PUZ;
- informarea în scris a proprietarilor ale căror imobile sunt direct afectate de propunerile PUZ si care au trimis opinii, cu privire la observatiile primite si răspunsul argumentat la acestea.

Etapa aprobării PUZ :

- Informarea si consultarea publicului în etapa aprobării fiecărei categorii de plan în parte se face conform Legii nr. 52/2003 privind transparenta decizională în administratia publică, cu completările ulterioare, si conform Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informatiile de interes public, cu modificările si completările ulterioare.

Intocmit,

Arh. Lancrajan Franchini Radu

Sef proiect,

**Arh. Lancrajan Franchini
Gheorghe Corneliu**