

S.C. BARBIERI PROIECT S.R.L.  
Str. Traian , nr.17 A  
510 109, Alba Iulia, jud. Alba  
J01/567/2005  
CUI 17574610

Tel/fax : (+40)258 811 500  
Tel: (+40)744 633 713  
E-MAIL: [capitel\\_proiect@yahoo.com](mailto:capitel_proiect@yahoo.com)



## PLAN URBANISTIC ZONAL

**DENUMIRE PROIECT:** ELABORARE PUZ ÎN SCOPUL „ANULARE TRONSON STR. STÂNJENELULUI ȘI PARCELARE ÎN VEDEREA CREĂRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE”

**NR. PROIECT:** 25 / 2024

**FAZA DE PROIECTARE:** FAZA AVIZ DE OPORTUNITATE

**SPECIALITATEA:** URBANISM

**AMPLASAMENT:** Județul Alba, municipiul Alba Iulia, Str. Brândușei, FN

**BENEFICIAR:** CRIȘAN MARIA

adresa de contact: județul Alba, municipiul Alba Iulia, str. Livezii, nr. 50B, bl. 72, et. 2, ap. 28

**PROIECTANT:** S.C. BARBIERI PROIECT S.R.L.

**ȘEF PROIECT:** arh. MARIUS BARBIERI

**URBANISM:** arh. MARIUS BARBIERI

ing. GABRIELA DUMITRACHE

**DESENAT:** ing. GABRIELA DUMITRACHE

# **MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV**

## **PREZENTAREA INVESTIȚIEI/OPERAȚIUNII PROPUSE**

Zona care face obiectul acestui studiu este un teren situat în intravilanului Municipiului Alba Iulia în partea de sud-vest a localității, cu acces din strada Brândușei.

Conform extrasului C.F. nr. 93744 terenul studiat este format dintr-o singură parcelă în de 4497 mp, fără construcții, fiind proprietatea privată a beneficiarilor Crișan Maria, Crișan Antoniu, Crișan Meda Cleopatra, Crișan Mirel Dorin, întăbulare, drept de proprietate cu titlul de moștenire, dobândit prin Succesiune, cota actuală 1/4 fiecare și are categoria actuală de folosință “arabil”.

Conform temei de proiectare întocmită de beneficiar se dorește eliminarea unui tronson de stradă prevăzut prin Planul Urbanistic Zonal Dealul Furcilor, aprobat cu HCL nr. 51/1996 și pastrarea funcționalității zonei – L3A – a locuințelor individuale situate în afara ariilor protejate. Prin acest PUZ se dorește anularea tronsonului străzii Stânjeneleului care afectează terenul beneficiarului și are o lungime de 365 m. În planșa de reglementări urbanistice-zonificare este propusă noua variantă de acces la teren și parcelarea terenului care este în suprafață totală de 4497 mp în 10 loturi astfel: Lot 1=250mp (lot neconstruibil care va fi cedat vecinului în schimbul accesului), Lot 2=500mp, Lot 3=180mp (drum), Lot 4=579mp, Lot 5=593mp, Lot 6=180mp (drum) Lot 7=656mp, Lot 8=500mp, Lot 9=180mp (drum) și Lot 10=879mp, loturi care vor fi destinate construirii locuințelor individuale.

Accesul efectiv la parcele se va realiza din strada Brândușei prin intermediul străzii Daliei de unde se poate accede la loturi prin prelungirea celor trei tronsoane de strada propuse tot prin PUZ precedent astfel pe terenul beneficiarului se va realiza o alveolă de întoarcere precum și accesul la lot.

Destinația terenului stabilită prin alte documentații de urbanism PUG, PUZ este cea de L3A – zona locuințe individuale P+1+M și zona mixtă M – situată în afara ariei protejate- subzona mixtă cu regim de construire discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P+3 niveluri.

În planșa de reglementări urbanistice (A2) este evidențiată zona edificabilă (construibilă) precum și zonele de interdicție față de proprietățile vecine. Distanțele la care se vor amplasa construcțiile propuse și care prevăd zonele de interdicție de construire sunt următoarele:

- la nord – față de - proprietate privată – retragere de – 0.6m;
- la sud – față de - proprietate privată – retragere de – 3.0m;
- la vest – față de - proprietate privată – retragere de – 3.0m;

- la est – față de - proprietate privată – retragere de – 3.0m.
- retragere față de aliniamentul cu strada de acces - este de 3.0m.

### Indici tehnici propuși:

- suprafața totală a terenului 4497mp.

**Pentru UTR- L3A – subzona locuințelor individuale și semicolective cu maxim P+1+M niveluri în regim de construire izolat**

- POT existent = 0%                      P.O.T. propus max = 40%
- CUT existent = 0                        C.U.T. propus max = 1.2

### **PROPUS PRIN PUG**

**P.O.T.maxim= 40%**

**CUT maxim pentru inalțimi P = 0,4 mp.ADC/mp.teren**

**CUT maxim pentru inalțimi P+1+M = 1,2 mp.ADC/mp.teren**

**Relaționarea zonei cu localitatea sub aspectul poziției, accesibilitatii, cooperării, în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general.**

Relația terenului cu localitatea Alba Iulia se realizează majoritar din strada Brândușei, de unde se accede în strada Daliei, făcând legătura cu drumul de acces la parcelele propuse.



## **MODUL DE ASIGURARE AL UTILITĂȚILOR**

### **MODUL DE ASIGURARE AL UTILITĂȚILOR**

Din punct de vedere al accesului la rețelele tehnico-edilitare, terenul are acces la rețeaua de energie electrică, apa, canalizare, gaz.

#### **Alimentarea cu apa**

Alimentarea cu apa se va face prin bransament la rețeaua stradală existentă în zona pe strada Daliei.

#### **Canalizarea apelor uzate**

Canalizarea se va rezolva prin racordarea la rețeaua stradală de canalizare a apelor uzate menajere. Scurgerea apelor pluviale de pe suprafețele carosabile și de pe trotuare vor fi colectate de către rigole și vor fi deversate către spațiile verzi.

Construcțiile vor fi prevăzute cu sisteme de preluare a apelor pluviale, formate din jgheaburi și burlane, care le colectează și le conduc printr-un canal colector ce se deversează pe zona verde.

#### **Incălzire**

Incalzirea spațiilor nou create se va face prin intermediul centralelor termice proprii care vor funcționa fie pe combustibil gaz sau solid.

#### **Alimentarea cu energie electrică**

Alimentarea cu energie electrică se va face prin racordarea la rețeaua de medie tensiune subterană existentă.

Soluția de racord subteran se va stabili pe baza unui proiect de bransament și racord întocmit de specialiști ai ENEL.

#### **Gestionarea deșeurilor**

Deșeurile vor fi colectate selectiv și exclusiv în punctele special amenajate. Se va încheia, cu un operator autorizat, contractul de ridicare periodică a deșeurilor. Rețelele de evacuare a apelor uzate nu vor permite pierderile pe sol și în subsol. Platforma parcarii și platformele betonate vor fi astfel alcatuite pentru evitarea poluării solului cu produse petroliere (cu geocompozite de drenaj).

În vederea ridicării și colectării deșeurilor de tip menajer rezultate din activitate se prevăd Europubele. Gospodăria de gunoi va fi prevăzută cu un container de rezervă, urmând ca ridicarea acestora să se facă periodic de către utilajele specifice ale firmelor de specialitate. Europubelele vor fi amplasate într-un tarc închis cu panouri din tablă perforată, pe toate laturile și deasupra (capac). Astfel se împiedică

accesul animalelor nesupravegheate sau a persoanelor neautorizate.

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

Având în vedere că terenul se află situat într-o zonă în care funcțiunile de zone mixte si locuințe individuale sunt în continuă dezvoltare, nu există nici o posibilă incompatibilitate din punct de vedere funcțional cu zonele înconjurătoare.

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

Realizarea obiectivelor propuse va contribui la dezvoltarea zonei și la extinderea teritoriului construibil. Astfel, funcțiunea propusă nu are consecințe negative asupra unității teritoriale de referinta din care face parte si nici din punct de vedre economic si social.

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

Toate costurile investitiilor propuse pe teren proprietate privata al beneficiarilor, vor fi suportate exclusiv de investitori privati. Categoriile de costuri ce vor fi suportate exclusiv de investitori privati sunt: cele de eliberarea amplasamentelor de retele existente(daca este cazul) realizarea noilor constructii si a infrastructuri necesare (bransamente retele edilitare, circulații, parcaje, imprejmui) etc.

Intocmit,  
ing. GABRIELA DUMITRACHE



Sef proiect,  
arh. MARIUS BARBIERI