

MEMORIU DE PREZENTARE

1.Introducere

–Date de recunoastere a documentatiei

–Denumirea lucrării: ” **ELABORARE PUZ PENTRU SCHIMBARE REGLEMENTARI URBANISTICE IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI CORP DE LOCUINTE SEMICOLECTIVE ”**
Str.Poiana Narciselor,fn,Alba Iulia,jud.Alba

–Beneficiar: **SICOE MARIA MAGDALENA**

–Proiectantul general:**S.C. BP FLESCHIN S.R.L.**

–Data elaborării: **IUNIE 2024**

–Obiectul lucrării

–Solicitari ale temei program:

1. DENUMIREA LUCRARII: ” **ELABORARE PUZ PENTRU SCHIMBARE REGLEMENTARI URBANISTICE IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI CORP DE LOCUINTE SEMICOLECTIVE ”** mun.Alba Iulia,str.Poiana Narciselor, fn jud.Alba.

2. OBIECTUL LUCRARII: Documentatia in faza PUZ, se elaboreaza in scopul stabilirii in conformitate cu prevederile legale si ale normativului GM-010-2000 ce reglementeaza elaborarea documentatiilor de urbanism in faza PUZ, conditiile in care se va face construirea **unui corp de locuinte semicolective si imprejmuirea terenului.**

Pentru amplasamentul studiat s-a emis avizul de oportunitate nr.25 DIN 2024.

Prin avizul de oportunitate se propune studierea unei zone extinse,respectiv pentru urmatoarele vecinati: Insula formata de str.Fagaras la sud,Str.Poiana Narciselor la Est si Nord, si la vest proprietati private inscrise in CF nr. 113104 si 104225,inclusiv.

• **Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei:** Parcela de teren inscrise in CF 83253 are un PUZ propriu aprobat,prin articolul 12 din HCL 155 din 2011,pentru zona de locuinte individuale,si functiuni complementare de servicii si comert.

•Regimul de construire este izolat,utilizarile admise sunt case de vacanta,locuinta de serviciu pentru administrator/pasnic,servicii turistice.

3. AMPLASAMENT: Suprafata studiata este situata in partea **vestica** a Municipiului Alba Iulia intr-o zona de intravilan situata in ZONA L7,SUBZONA CASELOR DE VACANTA,fiind delimitata de strazile **Poiana Narciselor** si **str.Fagaras**

4. DATE TEHNICE:

Parcela care a generat elaborarea prezentului PUZ, are o suprafata de1300 mp. Folosinta actuala este teren arabil.

Parcela studiata are o forma regulata si este proprietatea d-lui Sicoe Marius si sotia Sicoe Maria Magdalena, conform extrasului CF nr. 81458 nr. top. 81458, Alba Iulia.

-
- **Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata**
 - zona studiata este reglementata in cadrul PUG aprobat, *intr-o zona de intravilan situata in ZONA L7, SUBZONA CASELOR DE VACANTA*
 - Obiectivul propus conform certificatului de urbanism va fi* **ELABORARE PUZ PENTRU SCHIMBARE REGLEMENTARI URBANISTICE IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI CORP DE LOCUINTE SEMICOLECTIVE ”**

–Surse documentare:

- Prevederile PUG in vigoare.
- Lista studiilor si proiectelor intocmite concomitent PUZ:
- Studiu geotehnic
- Ridicare topografica a terenului studiat

2. Stadiul actual al dezvoltarii

a. Evolutia zonei

- ***Date privind evolutia zonei***

Suprafata studiata este situata in intr-o zona de intravilan cu potential de dezvoltare, unde au fost realizate investitii cu caracter rezidential.

Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Zona din care face parte terenul este una cu caracter rezidential, cu case de vacanta si de locuit individuale, cu o arhitectura specifica zonelor urbane din depresiuni.

Potential de dezvoltare

Avand in vedere existenta in proximitate a dotarilor tehnico edilitare, zona are potential de dezvoltare pentru constructii rezidentiale si functiuni complementare acesteia.

b. Incadrarea in localitate

- ***Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii***

Terenul se afla in partea de vest a intravilanului localitatii.

c. Elemente ale cadrului natural

- ***Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica: relieful, reseaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale:***

Terenul are o usoara panta de la nord la sud pe prima jumatate, dupa care panta se accentueaza, conditiile geotehnice sunt prielnice construirii, deci nu putem discuta de elemente ale cadrului natural care influenteaza negativ sistematizarea zonei.

d. Circulatia

- ***Aspecte critice privind desfasurarea in cadrul zonei, a circulatiei rutiere:***

Accesul pietonal si auto in incinte se realizeaza din str. Poiana Narciselor si str. Fagaras.

Nu sunt impedimente in rezolvarea circulatiei rutiere, in cadrul zonei, in conformitate cu prevederile PUG

e. Ocuparea terenurilor

- ***Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata***

Terenul studiat are folosinta actuala de curti constructii, arabil.

Functiunea dominanta din zona este cea de locuire individuala, si case de vacanta.

Relationari intre functiuni

Funcțiunile din zona sunt compatibile, nu exista disconfort creat de nici una dintre ele.

● *Gradul de ocupare a zonei cu fond construit*

Majoritatea parcelelor din zona studiata sunt mobilate cu constructii individuale, in stare buna, procentul de ocupare fiind redus.

● *Aspecte calitative ale fondului construit*

Fondul construit existent in zona este de data relativ recenta, deci bun din punct de vedere calitativ, atat constructii ridicate inainte de anul 2000 cat si constructii mai recente.

Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

Zona nu este afectata de riscuri naturale sau de alta natura.

● *Principalele disfunctionalitati*

f. Echipare edilitara

● *Stadiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii*

- rețeaua de apă potabilă se afla la cca 80 m de amplasament și urmează a fi extinsă pe ghețuiala investitorilor.

- rețeaua de canalizare: nu există

- rețele de energie electrică există pe strada Poiana Narciselor

- rețele de telecomunicații: există în zona

- alimentare cu gaze naturale: există pe strada Poiana Narciselor

Principalele disfunctionalitati

- Lipsa canalizării pe strada Poiana Narciselor.

g. Probleme de mediu

● *Relatia cadrul natural - cadrul construit*

Nu sunt suprafețe supuse unor riscuri naturale, în acest sens nu sunt prevăzute nici un fel de măsuri de reabilitare a terenului.

Starea actuală de calitate a mediului este afectată de emisii poluante datorate noxelor de la sistemele de încălzire cu combustibil solid, însă nu au fost semnalate depășiri ale normelor în vigoare privind calitatea factorilor de mediu, nici sesizări ale locuitorilor, încălzirea cu lemne fiind încă specifică zonei.

Managementul deșeurilor este asigurat de către o firmă specializată.

● *Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție.*

Nu sunt prezente valori de patrimoniu pe terenul studiat nici în vecinătate.

h. Opțiuni ale populației

● *Opțiuni ale populației*

Consultarea populației, efectuată prin expunerea planșelor din PUZ pentru consultare publică, expunerea panourilor informative la teren, consultarea vecinilor direcți au evidențiat intenția unanimă de valorificare superioară a terenurilor din zona prin realizarea unor investiții, în principal cu caracter rezidențial.

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 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 afisea anuntul pe panouri rezistente la intemperii, cu caracteristici stabilite prin procedurile specifice, în loc vizibil la parcela care a 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 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.

● *Puncte de vedere ale administratiei publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistica a zonei.*

Conform CU se propune modificarea reglementarilor urbanistice, privind UTR din zona studiata conform anexa la avizul de oportunitate nr.25 din 2024, in ce priveste teritoriul studiat.

Punct de vedere al elaboratorului documentatiei privind solicitarile beneficiarului si felul cum urmeaza a fi solutionate acestea in cadrul PUZ:

Investitia fundamentata prin prevederile prezentului PUZ, va avea un impact cu consecinte benefice la nivelul unitatii teritoriale de referinta (UTR) si implicit la nivelul zonei prin:

- sistematizarea si urbanizarea terenului la un standard calitativ ridicat
- dezvoltarea infrastructurii zonei, in principal prin efortul financiar al investitorului
- completarea zonei rezidentiale cu o noua functiune complementara
- functiunea propusa este compatibila cu cele existente

3. Propuneri de dezvoltare urbanistica

a. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Prin avizul de oportunitate la punctul 2.3

Documentatia respecta si completeaza caracterul zonei (zona pentru locuinte individuale si case de vacanta).

Documentatiile topo si studiul geotehnic fundamenteaza propunerile prezentei documentatii.

Fata de datele existente, ca o concluzie generala consideram ca prevederile PUZ sunt corespunzatoare cerintelor de dezvoltare durabila a localitatii, reprezentand un bun fundament al reglementarii cadrului general al functionarii atat al localitatii cat si al unitatii functionale analizate.

b. Prevederi ale PUG

- zona studiata este reglementata in cadrul PUG aprobat, *intr-o zona de intravilan situata in ZONA L7, SUBZONA CASELOR DE VACANTA*

c. Valorificarea cadrului natural

Conform conditiilor din avizul de oportunitate se va respecta limitarea sistematizarii excesive a terenului: *“se va pastra imaginea terenului in panta, nu se va face sistematizarea terenului cu ziduri inalte de sprijin”*

d. Modernizarea circulatiei

● **Organizarea circulatiei rutiere si a transportului in comun**

Se foloseste trama existenta stradala, cu profilele caracteristice aprobate prin documentatiile de urbanism.

Accesul autovehiculelor in incinte se va realiza din str.Poiana Narciselor si str. Fagaras, pe laturile de nord si sud, conform structuri parcelare existente, dintr-un carosabil cu doua sensuri (total 8m), cate o banda pentru fiecare sens.

Parcarea privata pentru autoturisme se va amenaja in incinte.

Imbracamintea va fi din dale inerbate.

Sistemul rutier propus este format din dale prefabricate fie din piatra, fie din beton.

● **Organizarea circulatiei pietonale**

Pe str.Poiana Narciselor sunt prevazute doua trotuare de 1,0m latime pe ambele parti . In incinte circulatia pietonala se realizeaza pe aceleeeasi alei ca si cea auto.

e. Zonificarea functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

● **Principalele functiuni propuse ale zonei, grupate pe unitati si subunitati teritoriale,**

● **Delimitarea zonelor :**

Se propune urmatoarea zona functionala:

Se vor respecta prevederile specificate in zona functionala din PUG si PUZ aprobate cu posibile modificari punctuale care sa permita realizarea investitiei dorite, dar care sa nu modifice caracterul zonei existente si care sa nu creeze disfunctionalitati in contextul urban, se va crea o noua zona functionala L3V Subzona locuintelor individuale, semicolective si a caselor de vacanta cu P,P+1,P+1+M, niveluri in regim de construire izolat cuplat sau insiruit, situate in afara arilor protejate.

● **Bilant teritorial de zona**

Anexat

● **Principalii indici urbanistici ai PUZ**

Suprafata studiata:	19795 mp
Intravilan existent studiat:	19795mp
Intravilan existent propus:	19795 mp
Suprafata proprietate privata	1300,0mp

Regimul maxim de inaltime va fi **P,P+1,P+1+M.**

Procentul de ocupare a terenului : 24%.

Coeficientul maxim de utilizare a terenului va fi 0,48

f. Dezvoltarea echiparii edilitare

- **Alimentarea cu apa potabila - Retele de canalizare**

Alimentarea cu apa se va face prin bransare din rețeaua existentă pe str.Făgăraș

Canalizarea se va face cu bazin vidanjabil etans

Apele pluviale se vor deversa în zona verde.

- **Alimentare cu energie electrica**

Există rețeaua de curent pe str.Narciselor.

Telecomunicatii

Există rețeaua de *telecomunicatii* pe str.Narciselor.

Asigurarea necesarului de energie termica

Energia termică pentru încălzirea spațiilor și prepararea apei calde va fi produsă local, în centrala proprie alimentată cu combustibil solid sau gazos și din surse regenerabile.

- **Alimentare cu gaze naturale**

Există rețeaua de gaze naturale pe str.Narciselor

- **Gospodarie comunala**

Colectarea și evacuarea deșeurilor se va face prin serviciile de utilitate publică ale localității cu respectarea normelor de protecție sanitară.

g. Protectia mediului

- **Diminuarea surselor de poluare**

Nu s-au identificat surse de poluare existente, cu noxe care rezultă din arderea combustibilului solid. La nivel local se are în vedere creșterea în general a procentului ocupat de suprafețele verzi și a numărului de arbori.

- **Epurarea și preepurarea apelor uzate**

Apele uzate menajere vor fi preluate în bazin vidanjabil etans.

- **Organizarea sistemelor de spatii verzi**

Terenul studiat se va amenaja cu spații verzi pe aproximativ 30% din suprafața acestuia.

h. Obiective de utilitate publica

- **Obiective de utilitate publica, denumirea lucrării, categorii de interes, suprafața sau lungimea lucrării:** Nu sunt.

- **Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil**

Plansa 4 - Proprietatea și circulația terenurilor - identifică tipul de proprietate.

S-au identificat următoarele tipuri de proprietate:

a) TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE

b) DOMENIUL PUBLIC AL STATULUI SAU AL UAT ALBA IULIA

4. Concluzii, masuri in continuare

- **Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile PUG.**

Soluția arhitecturală constă în realizarea unui corp de clădire cu funcțiune de locuințe semicolective care va cuprinde 4 apartamente de câte 3 camere.

Propunerea privind realizarea acesteia respectă prevederile Regulamentului General de Urbanism.

Se va realiza o amenajare a terenului d.p.d.v. urbanistic, ținând cont de condițiile cadrului natural existent.

- **Categoriile principale de interventii**

Stabilirea pentru terenul studiat a unor reglementări compatibile în **L3V Subzona locuintelor individuale, semicolective și a caselor de vacanță cu P,P+1,P+1+M, niveluri în regim de construire izolat situate în afara ariilor protejate.**

● *Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, restrictii*

Investitia fundamentata prin prevederile prezentului PUZ, va avea un impact cu consecinte benefice la nivelul unitatii teritoriale de referinta (UTR) si implicit la nivelul zonei prin:

- sistematizarea si urbanizarea zonei la un standard calitativ ridicat
- extinderea retelelor tehnico edilitare in zona

Pentru realizarea concreta a propunerilor facute este necesara o abordare etapizata, pe faze care sa permita realizarea scopului propus.

In acest sens definitorie este vointa de actiune a forurilor administratiei publice locale, ce vor trebui sa asigure cadrul legal de desfasurare a lucrarilor propuse.

● *Lucrari necesare de elaborat in perioada urmatoare*

● *Etape viitoare, actori implicati, atragerea de fonduri, etape de realizare, programe de investitii*

Toate catagoriile de costuri privind retele tehnico-edilitare, parcaje, imprejmui, precum si amenajarea incintelorsss, sunt suportate de investitorul privat.

5. Anexe

Se prezinta in anexa urmatoarele:

- Studiu geotehnic
- Bilant Teritorial

Întocmit,

arh. Stelian FLESCHIN

