

S.C. BARBIERI PROIECT S.R.L.  
Str. Traian, Nr. 17A  
510 109, Alba Iulia, jud. Alba

J01/567/11.05.2005  
CUI: 17574610

Tel/fax: +40 258 811 500  
Tel: +40 744 633 713  
e-mail: capitel\_proiect@yahoo.com



# PLAN URBANISTIC ZONAL

**DENUMIRE PROIECT:** ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU MODIFICARE REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN LA3 (SI DETALIERE POSIBILITATI DE EDIFICARE ÎN ZONA COASTA CURATĂ) PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚĂ FAMILIALĂ

**NR. PROIECT:** 33 / 2024

**FAZA DE PROIECTARE:** FAZA STUDIU DE OPORTUNITATE

**SPECIALITATEA:** URBANISM

**AMPLASAMENT:** ALBA IULIA, STR. COASTA CURATĂ, NR.4A JUD. ALBA

**BENEFICIARI:** PASCA IOSIF

adresa de contact: Localitatea Alba Iulia, str.Coasta Curată, nr.4, jud Alba.

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

**ȘEF PROIECT:** arh. MARIUS BARBIERI

**URBANISM:** arh. MARIUS BARBIERI  
ing.RAMONA SÎNC

**DESENAT:** ing. RAMONA SÎNC



# **MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV**

## **PREZENTAREA INVESTIȚIEI/OPERAȚIUNII PROPUSE**

Zona care face obiectul acestui studiu este un teren situat în intravilanul Municipiului Alba Iulia în partea de nord-vest a localității și își propune să valorifice o zonă mai restrânsă pentru realizarea proiectului propus în tema de proiectare și anume: „MODIFICARE ZONĂ REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN L3A (SI DETALIERE POSIBILITĂȚI DE EDIFICARE ÎN ZONA COASTA CURATĂ) PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚĂ FAMILIALĂ”

Conform extrasului C.F. nr.114876 terenul este proprietatea privată a beneficiarului Pașca Iosif având categoria actuală de folosință teren arabil -neproductiv în suprafață de  $s= 1586\text{mp}$ . Terenul studiat este format dintr-o singură parcelă pe care se dorește construirea unei locuințe individuale.

Terenul este afectat de zona de protecție a fermei Transavia situată în partea de sud a terenului și de zona de protecție a LEA 110kv ce afectează terenul în partea de nord.

Pentru Ferma de păsări -S.C.Transavia-Paclișa, în urma „Studiului de Impact” s-a redus zona de protecție sanitară la 250m (din care 10m alocați pentru crearea perdelei de verdeață spre fermă). Sub aceasta distanță se interzice construirea de locuințe colective (creșterea numărului populației expuse crește riscul de apariție a îmbolnavirilor). Pentru locuințele individuale autorizarea construcției va fi condiționată de acordul notarial al proprietarului privind asumarea prezenței fermei și a posibilelor factori de disconfort, în special miros.

Conform P.U.G.-ului aprobat al Municipiului Alba Iulia, terenul este încadrat în P.U.G. având destinația de U.T.R. L3A- subzona locuințelor individuale și semicolective cu P, P+1 și P+1+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat situate înafara ariilor protejate.

Prin actualul PUZ se menține aceeași destinație ca la L3A notată cu UTR- L3A1. Reglementările ce sunt modificate în UTR- L3A1 este retragerea față de limita posterioară a parcelei care a fost reglementată la 3m respectiv 7.4m față de 9m în L3A.

Terenurile din imediata vecinătate sunt reglementate prin P.U.G.-ul în vigoare cuprinzând mai multe U.T.R.-uri și anume: L3A, MI, L2( LM4u), V4.

Imobilul studiat prin P.U.Z. are ca vecinătăți definite următoarele limite:

- la nord: proprietate privată (cf.nr.100735)
- la sud: domeniul public – Strada Pinului
- la est: proprietate privată (cf.nr.114877)
- la est: proprietate privată (cf.nr.114875)

## **INDICI TEHNICI**

- P.O.T. propus max = 40%
- C.U.T. propus max = 1.2
- regim maxim de înălțime P+1 +M , Hmax.cornisă=9m Hmax coamă = 12m

## **Necesități și opțiuni**

Elaborarea prezentului Plan Urbanistic Zonal presupune o analiză complexă și în perspectivă a problemelor urbanistice ale zonei, având în vedere prevederile temei de proiectare întocmite cu beneficiarul lucrării. Conform Certificatului de Urbanism nr. 1079 din 11.07.2024 emis de Primăria Municipiului Alba Iulia, a rezultat necesitatea elaborării unui Plan Urbanistic Zonal justificat de prevederile PUG-ului în vigoare.

Terenul studiat este format dintr-o singură parcelă în suprafață de 1586mp pe care se dorește construirea unei locuințe familiale.

Prin realizarea acestei documentații de urbanism se urmărește:

- amenajarea teritoriului din punct de vedere urbanistic, ținând cont de condițiile cadrului natural și construit existent;
- se vor stabili regulile specifice de construire (zonificare funcțională, zone de restricție);
- se vor delimita terenurile aflate în proprietate privată sau publică, respectiv eventualele treceri de terenuri din domeniul privat în domeniul public;
- stabilirea indicatorilor urbanistici obligatorii (P.O.T. maxim admis prin P.U.Z. și C.U.T. maxim admis prin P.U.Z., regimul maxim de înălțime admis prin P.U.Z., înălțimea maximă a construcțiilor: de la cota terenului sistematizat);
- realizarea de legături cu rețeaua de circulații publice a Municipiului Alba Iulia
- stabilirea orientărilor majore de reglementare cu indicarea priorităților, a permisivităților și a restricțiilor care se impun.

Documentația P.U.Z. cuprinde propuneri cu privire la valorificarea rațională a cadrului natural și reglementări privind terenul ce urmează a fi construit sau amenajat.

Conținutul și modul de prezentare vor fi conform legislației în vigoare.

Planul urbanistic aprobat este necesar pentru trecerea la elaborarea documentației tehnice, în baza căreia beneficiarul urmează să solicite eliberarea autorizației de construire.

### **Modernizarea circulației**

În zona studiată, Municipiul Alba Iulia desfășoară o investiție, aflată în stadiul premergător execuției, sub forma unei piste pentru bicicliști. Începând de la strada Brandusei și până la obiectivul studiat, pista pentru bicicliști a fost proiectată pe domeniul public destinat strazii Coasta Curată și parțial str. Pinului, cu o lățime de 2.4 m carosabil+2x0.5 m zona de siguranță=3.60 m platformă, astfel încât, în urma execuției terenurile adiacente celor două strazi, rămân fără acces auto, domeniul public având lățime variabilă între 18.00 și 4.80 m. Începutul pistei pentru bicicliști a fost prevăzut în axul strazii Coasta Curată și nu a fost realizată legătura cu pista pentru bicicliști, existentă pe strada Brandusei. Aflate parțial în intravilan și parțial în extravilan, ca drumuri agricole, cele două strazi, de la str. Brandusei și până la obiectivul studiat, nu sunt reglementate.

Accesul la imobil se va realiza prin intermediul străzii Brândușei care face legătura cu strada Coasta Curată și strada Pinului de unde se accede direct la terenul studiat. Strada Coasta Curată și strada Pinului se propun spre modernizare conform PUZ aprobat cu HCL nr.32 din 30.01.2025 profil preluat și în documentația de față.

### **Zonificare funcțională**

- Terenul este format dintr-o singură parcelă în suprafață de 1586mp
- se menține aceeași destinație ca la UTR-L3A notată în actualul PUZ cu UTR- L3A1- zonă de locuințe individuale cu P, P+1 și P+1+M niveluri în regim de construire izolat
- Înălțimea maximă a construcțiilor nu va depăși 9m la cornișă m de la cota terenului sistematizat.
- Se propune modificarea retragerii față de limita posterioară a parcelei la 3.3m respectiv 8.0m în L3A1 față de 9m în L3A
- Amplasarea construcțiilor propuse prin Planul Urbanistic Zonal în interiorul parcelelor se va face cu respectarea aliniamentului, a retragerilor minime obligatorii față de limitele parcelelor conform Regulamentul General de Urbanism, a prevederilor Ordinului nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate a populației, completat cu Ordinul 994/2018, a normelor

P.S.I. în vigoare și a prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii.

Se vor respecta următoarele retrageri și distanțe minime obligatorii:

- la nord – proprietate privata – (cf.nr.100735)- retragere – 3.3m respectiv 8.0m
- la sud – domeniu public – Strada Pinului - retragere-5m
- la est – proprietate privata – (cf.nr.114877)- retragere - 3m
- la vest – proprietate privata – (cf.nr.114875)- retragere - 3m

## BILANȚ TERITORIAL EXISTENT

UTILIZARE TEREN	EXISTENT (mp)	EXISTENT (%)
Suprafață teren arabil în extravilan	1586	100
TOTAL	1586	100

## BILANȚ TERITORIAL PROPUS

UTILIZARE TEREN	PROPUS (mp)	PROPUS (%)
Teren edificabil construibil	960	62.1
Interdicite de construire	598	37.7
Teren ce se va ceda pt.dezv stradala	28	1.76
TOTAL	1586	100

## INDICATORI PROPUȘI

- P.O.T. maxim admis prin P.U.Z. = 40%
- C.U.T. maxim admis prin P.U.Z. = 1,20
- Regimul maxim de înălțime admis prin P.U.Z.: P+1+M.

*Înălțimea maximă admisă a construcțiilor nu va depăși 9m la cornișă de la cota terenului sistematizat și Hmax coamă 12m*

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

Având în vedere că terenul se afla situat într-o zonă în care funcțiunile pentru zone de locuinte sunt în continuă dezvoltare, nu există nici o posibilă incompatibilitate din punct de vedere funcțional cu zonele înconjurătoare. În plus, funcțiunea propusă, și anume cea de construire locuințe individuale și celelate funcțiuni propuse zona case de vacanță și zonă mixtă completează activitățile deja existente în apropierea zonei studiate.

## MODUL DE ASIGURARE AL UTILITAȚILOR

Amplasarea și funcționalitatea construcțiilor propuse prin Planul Urbanistic Zonal este în concordanță cu tema de proiectare și nevoile beneficiarului pentru a-și asigura condițiile optime de desfășurare a activităților propuse.

În zonă există rețea energie electrică.

## Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă a imobilului se va face în primă fază în sistem individual prin puț forat până la extinderea rețelei de apă în sistem centralizat.

### **Evacuarea apelor uzate**

Se va realiza printr-un sistem individual adecvat (fosă septica ecologică vidanjabilă) pana la extinderea rețelei de canalizare centralizată a localității existentă, aflată pe strada Brândușei.

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 deversează în zona verde.

### **Alimentarea cu energie electrică**

Alimentarea cu energie electrică a obiectivelor se va face direct din rețeaua stradală de alimentare cu energie electrică, existentă în zonă

### **Asigurarea încălzirii**

Încălzirea spațiilor se va realiza prin intermediul unei centrale termice proprii, ce va funcționa cu gaz sau sisteme alternative de producere a energiei.

### **Colectarea și evacuarea deșeurilor menajere**

În urma activității desfășurate rezultă: hârtie, plastic, carton, sticlă, resturi menajere.

Depozitarea deșeurilor se va face în mod controlat. Deșeurile refofosibile vor fi valorificate prin intermediul unităților de recuperare adecvate. Resturile menajere care nu pot fi recuperate vor fi depozitate în containere speciale și vor fi transportate de către o firmă de salubritate.

## **RELATIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA SUB ASPECTUL POZITIEI, ACCESIBILITĂȚII, COOPERĂRII, ÎN DOMENIUL EDILITAR, SERVIREA CU INSTITUȚII DE INTERES GENERAL .**

Relația terenului cu localitatea Alba Iulia se realizează majoritar prin intermediul străzi Brândușei care face legătura cu strada Coasta Curată de unde se accede direct la terenul studiat.

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

Având în vedere că terenul se află situat într-o zonă cu funcțiunea de teren arabil, nu există nici o posibilă incompatibilitate din punct de vedere funcțional cu zonele înconjurătoare, mai ales că terenul studiat se află situat în intravilan în zonă de locuințe individuale fiind înconjurat de zone construibile în continuă dezvoltare. În plus, funcțiunea propusă, și anume cea de construire locuințe completează activitățile deja existente în zonă.

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

Realizarea obiectivelor propuse favorizează accesul în incinta imobilului studiat neexistând un impact negativ asupra funcțiunii din care face parte. Rămâne aceeași funcțiune UTR-L3A - de zonă de locuințe astfel nu are consecințe negative asupra unității teritoriale de referință din care face parte și nici din punct de vedere economic și 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 investițiilor propuse pe teren proprietate privată al beneficiarilor, vor fi suportate exclusiv de investitori privați. Categoriile de costuri ce vor fi suportate exclusiv de investitori privați sunt: cele de eliberarea amplasamentelor de rețele existente(dacă este cazul) realizarea noilor construcții și a infrastructurii necesare( bransamente rețele edilitare, circulații, parcaje, împrejurimi)etc.

Intocmit  
ing. Ramona Sînc

Șef.proiect  
Arh. Marius Barbieri

