

PLAN URBANISTIC ZONAL

Memoriu de prezentare – Aviz de Oportunitate

ELABORARE PUZ PENTRU PARCELARE SI MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE APROBATE IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE UNIFAMILIALE SI SEMICOLECTIVE

localitatea Alba Iulia, strada Vasile Alecsandri, nr.37,
judetul Alba

beneficiar :
**TEIUSAN FLORIN, TEIUSAN ADRIANA MARIA,
MACARIE IOAN**

proiectant :
S.C. Concept Arktech S.R.L.
str. Pinului nr. 12, Alba Iulia, jud. Alba

colaborator :
S.C. URBIA BIROU DE PROIECTARE SRL

LISTA DE SEMNATURI

	nume :	semnaturi :
sef proiect urbanism :	arh. Curea Spiridon
specialist RUR :	arh. Curea Spiridon
proiectare urbanism :	arh. Lupean Andrei
	urb. Ivaşcu Bianca
desenat urbanism :	urb. Ivaşcu Bianca

BORDEROU PIESE SCRISE

1.	Foaie de capat
2.	LISTA SEMNATURI SI BORDEROU PIESE SCRISE
3.	BORDEROU PIESE DESENATE
4.	CERTIFICAT DE URBANISM
5.	EXTRAS DE CARTE FUNCARA
6.	MEMORIU AVIZ DE OPORTUNITATE

BORDEROU PIESE DESENATE

U1	ÎNCADRARE ÎN ZONĂ
U2	PLANUL SITUAȚIEI EXISTENTE
U3	CONCEPT - REGLEMENTĂRI URBANISTICE
U4	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR
U5	REȚELE TEHNICO-EDILITARE
U6	ILUSTRAREA VOLUMETRICĂ A PROPUNERII

DATE GENERALE

1.DENUMIREA OBIECTIVULUI:	ELABORARE PUZ PENTRU PARCELARE SI MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE APROBATE IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE UNIFAMILIALE SI SEMICOLECTIVE
2.AMPLASAMENT:	str. Mihail Sadoveanu, FN, Loc. Alba Iulia , jud. Alba
3.BENEFICIAR:	TEIUSAN FLORIN, TEIUSAN ADRIANA MARIA, MACARIE IOAN
4.PROIECT NR.:	15/11.2024
5.PROIECTANT GENERAL:	S.C. “ CONCEPT ARKTECH “ S.R.L.
6.FAZA DE PROIECTARE:	Aviz de Oportunitate

Amplasament:

Terenurile care fac obiectul investiției sunt situate în intravilan, în partea de vest a Municipiului Alba Iulia, județul Alba, având CF 122578, CF 122579, 122626, 122625, însumând o suprafață totală de 5908 mp. Parcelele reglementate au acces direct din strada Mihail Sadoveanu de pe laturile sudice, aceasta având un profil transversal cu următoarele dimensiuni: carosabil de 6,00 m (cu dublu sens – 3,00 m pe fiecare bandă de circulație) și 2 trotuare, pe ambele părți, având fiecare dimensiunea de 1,00 m. În momentul de față, terenurile sunt libere de construcții, neexistând nicio clădire actualmente amplasată pe acestea. Terenurile care fac obiectul investiției cu o suprafață de 5908 mp au folosința actuală: arabil

- **UTR= UTR LM2** – Zonă rezidențială cu clădiri de tip urban (P+1+M)

Din punct de vedere economic, terenul este încadrat în zona de impozitare “B” conform Anexa 3 la H.C.L. 415/2019 .

A. Prezentarea investitiei /operatiuni propuse**1. Obiectul și scopul documentației**

Scopul prezentei documentații de urbanism este reglementarea parcelelor situate pe strada Mihail Sadoveanu, la intersecția cu str. Negru Vodă. Aceasta parcelă este reglementată prin *PUZ aprobat cu HCL 108 – 2008 „Extindere perimetru intravilan Calea Moșilor”*.

Obiectivul este densificarea fondului construit prin inserții controlate și încurajarea dezvoltării fondului construit prin propunerea de noi parcelări și ansambluri arhitecturale. În acest caz, se propun reparcelări din

care vor rezulta un număr total de 14 loturi, pe fiecare dintre acestea propunându-se câte un corp de clădire. Toate corpurile de construcții propuse prezintă un gabarit și o tratare a imaginii urbane similară imobilelor de locuințe individuale autorizate și edificate în zonă. În prezent, terenurile sunt libere de construcții, neexistând nicio clădire actualmente amplasată pe acestea.

Corpurile de clădiri propuse (C1 – C12) vor fi aliniate la profilul stradal propus în interiorul loturilor reglementate, situat pe partea centrală a terenului reglementat, (retrase față de aliniament cu 3,00 m); iar C13 și C14, vor fi aliniate la str. Mihail Sadoveanu, respectând retrageri față de aliniament conform PUZ-ului aprobat anterior, și anume de 5,00 m; având toate un regim de înălțime P+1 și funcțiunea de locuințe individuale și având fiecare suprafața de 100 mp.

Se urmărește crearea unei compoziții arhitecturale și urbanistice unitare, fapt susținut și de compatibilitatea funcțională propusă, deoarece se va păstra funcțiunea existentă fără alte modificări suplimentare. De asemenea, clădirile se propun ținând cont de distanțele față de limitele laterale și posterioare obligatorii. Suprafețele de teren care au generat PUZ-ul, sunt proprietatea privată a persoanelor fizice TEIUSAN FLORIN, TEIUSAN ADRIANA MARIA, MACARIE IOAN. În acest scop s-a emis Certificatul de urbanism nr. 1489 din data de 27/09/2024, eliberat de Primăria Municipiului Alba Iulia, județul Alba.

Se dorește conservarea reglementărilor urbanistice aprobate prin păstrarea UTR-ului existent și aplicarea reglementărilor deja existente pe zona nou propusă.

Situatia utilitatilor din zona :

Utilitati existente pe strada Mihail Sadoveanu : - rețea apă potabilă;rețea de canalizare, rețea energie electrică, rețea colectarea apei pluviale, rețea gaze naturale

Vecinatati la nivelul intregii suprafete generatoare al documentatiei.

La N – proprietăți private ale persoanelor fizice – CF 122219 și CF 116946 - **UTR LM2** – Zonă rezidențială cu clădiri de tip urban (P+1+M)

La E – domeniu public Municipiu Alba Iulia – str. Negru Vodă

La V – proprietăți private ale persoanelor fizice – CF 109425 și CF 109424 - **UTR LM2** – Zonă rezidențială cu clădiri de tip urban (P+1+M)

La S – domeniu public Municipiu Alba Iulia – str. Mihail Sadoveanu

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

Circulația în zonă se realizează pe strada Mihail Sadoveanu (acces existent și menținut întocmai), având un profil transversal alcătuit din: carosabil cu două benzi de circulație, câte una pe fiecare sens de circulație (6,00 m = 3,00 m x 2), și trotuar de 1,00 m pe fiecare parte. Din această cale de circulație se propune un profil stradal pe centrul ansamblului creat, care să deservească accesul către loturile 1 – 12, având un profil transversal total de 9,20 m, format din carosabil de 6,00 m cu circulație dublu sens și trotuare de 1,20 m (în care există și inserții de fâșii de spații verzi aferente căilor de circulații) și 1,00 m (pentru trotuarul de pe partea de est), toate aceste detalii fiind propuse conform planșei U3_CONCEPT PROPUS – REGLEMENTĂRI URBANISTICE.

2. Situația juridică

Amplasamentul se află în intravilanul localității Alba Iulia.

Natura proprietății: proprietate privată a persoanelor fizice TEIUSAN FLORIN, TEIUSAN ADRIANA MARIA, MACARIE IOAN.

Imobilul nu este cuprins în lista monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora.
CF 122578, CF 122579, 122626, 122625

3.Regimul economic

Folosința actuala: arabil; însumând o suprafață totală de S teren= 5908 mp

Destinația stabilită prin documentatiile de urbanism aprobate anterior: **UTR LM2** – Zonă rezidențială cu clădiri de tip urban (P+1+M).

4. Regim actualizare:

Conform Hotărârii Consiliului Local (HCL) nr. 451/2021, atât în etapa de documentație de urbanism, cât și în procesul de obținere a autorizației de construire, se vor respecta strict dispozițiile Regulamentului Local referitoare la investițiile private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor din municipiul Alba Iulia.

Conform Legii nr. 350/2001 actualizată, art. 32, alin. 6: Doar după aprobarea PUZ/PUD în Consiliul Local se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii A.C., exclusiv cu respectarea reglementărilor urbanistice aprobate.

B. Indicatori urbanistici propusi

Principalii indicatori urbanistici propusi pentru zona reglementata vor fi : cei existenți și menținuți, după cum urmează:

Pentru UTR LM2 – Zonă rezidențială cu clădiri de tip urban (P+1+M)

Regim de înălțime maxim propus P+1+M

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

P.O.T._MAX PROPUS = 40% (existent și menținut)

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

C.U.T._MAX PROPUS pentru înălțimi P+1+M = 1,2 mp.ADC/mp.teren (existent și menținut)

C. Modul de integrare a investiției/operațiunii propuse în zonă

1. Concept propus:

Ansamblul urban propus în această documentație, este compus din 14 (paisprezece) corpuri de clădiri nou propuse (C1 – C14), se află pe strada Mihail Sadoveanu, ocupând un număr de 4 parcele propuse spre reconfigurare urbanistică conform PUZ actual, situate la intersecția dintre str. M. Sadoveanu și str. Negru Vodă.

Conceptul adoptat pentru acest ansamblu vizează păstrarea coerenței urbane existente, prin păstrarea funcțiunii actuale, a regimului de înălțime redus și a gabaritelor construcțiilor existente, fiind în complet acord cu vecinătățile compuse din locuințele individuale specifice zonelor adiacente atât a străzii existente pe latura de Sud (Vasile Alecsandri), sau est (Negru Vodă).

Se urmărește astfel integrarea unei tipologii de locuințe moderne, menit să coexiste armonios. Suprafața de edificabil a fost stabilită ținând cont de: retragerile laterale de 0,6 m conform Codului Civil pe lat. de est și de H/2, dar nu mai puțin de 3,00 m pe lat. de vest pentru LOT 1-5; de retrageri laterale și posterioare de 3,00 m și de zonele de protecție a rețelelor edilitare în zonă pentru LOT 6 și 7; de retr. Lat. de 0,6 m pe latura de vest și de H/2, dar nu mai puțin de 3,00 m pe lat. de est pentru LOT 8-12; iar pentru LOT 13 și 14, respectându-se retragerea de H/2 din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,00 m. De asemenea, pentru o mai buna organizare si facilitare a acceselor pe parcelele propuse, se propune configurarea unui profil stradal pe centrul terenului reglementat.

În acest context, rezultatul urbanistic propus va fi unul mai coerent, iar compozitia propusă se va integra armonios în noul peisaj urban.

2. Circulațiile auto și spațiul destinat autoturismelor.

Accesul auto către parcaje aferente loturilor 1 - 12 se realizează direct de pe strada nou propusă; iar pentru loturile 13 și 14, se realizează de pe str. Mihail Sadoveanu, așa cum este stabilit și în prezent. Soluționarea spațiilor de parcare destinate rezidenților viitoarelor imobile se realizează prin parcajele amplasate la nivelul solului, după cum urmează: câte un loc de parcare pentru fiecare parcelă în parte (pentru locuirea individuală). Astfel se propun un număr total de minim 14 locuri de parcare supraterane, toate fiind amplasate în incintele interioare propuse.

3. Etapele de dezvoltare

Proiectul propune un număr total de 14 parcele cu funcțiune de locuire individuală și o bucată de teren aferentă circulațiilor auto, care se va ceda spre utilizare publică.

4. Asigurarea utilitatilor :

Se propune extinderea rețelelor edilitare existente pe strada Mihail Sadoveanu (apa, canalizare, electricitate și gaze naturale) de-a lungul străzii proușe și branșarea viitoarelor construcții la acestea.

5. Amenajarea spațiilor neconstruite – Peisagistică

Se impune amenajarea unor zone verzi pe fiecare parcelă propusă în parte, în spațiile libere de construcții sau alei de circulație. Astfel se creează o mai bună și vastă relaționare cu vecinătățile, și se asigură zone de intimitate față de proprietățile vecine. Aceste spații verzi sunt amplasate perimetral de-a lungul limitelor parcelelor propuse și vor suferi o amenajare peisageră specială, cu gazon și plante ornamentale de talie înaltă/medie/mică.

D. Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale dereferință;

Terenul supus prezentului studiu se încadrează *PUZ aprobat cu HCL 108 – 2008 „Extindere perimetru intravilan Calea Moșilor”* în zona LM2. Prin intermediul acestui Plan Urbanistic Zonal (PUZ), se vizează păstrarea reglementărilor existente **LM2** și propunerea unui nou **UTR Cr** aferent circulațiilor auto care să deservească parcelele nou propuse. Realizarea acestui obiectiv va contribui la dezvoltarea zonei și la completarea funcțiunilor necesare într-un cadru urbanizat. Așadar, prin faptul că propunerea păstrează funcțiunea complementară cu cea existentă, nu se vor impune consecințe negative la nivelul UTR-ului, ci din contra, propunerea va asigura o continuitate armonioasă în dezvoltarea zonei și nu va avea impact negativ asupra unităților teritoriale din care face parte, nici din punct de vedere economic, nici social.

Consecințe economice și sociale în urma implementării planului:

- Viitoarea investitie isi propune cresterea ofertei de spatii locative la nivelul municipiului si totodata impunerea unui nivel sporit de confort si calitate a vietii prin asigurarea de zone verzi pentru relaxare si functiuni complementare necesare vietii de zi cu zi.
- Avand in vedere faptul ca la nivelul intregului municipiului exista un deficit de locuinte si populatia este in crestere, dezvoltarea acestei zone este un beneficiu cert.
- Zona va fi populată din punct de vedere social cu un nou flux de persoane, contribuind în mod direct la ameliorarea calității locuirii în zonă

E. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale.

Proiectul va fi detaliat în fazele tehnice DTAC/DTOE si PTh, iar după aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ), se va iniția procesul de obținere a autorizației de construire.

Costurile pentru realizarea obiectivelor propuse vor fi suportate integral de către inițiatorii proiectului în cauză (TEIUSAN FLORIN, TEIUSAN ADRIANA MARIA, MACARIE IOAN), 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 prezentul proprietar privat ai parcelelor. Autoritatea publică locală nu va suporta niciun cost al dezvoltării prezentei propuneri.

Întocmit și redactat:
urb. Ivașcu Bianca

arh. Lupean Andrei

Specialist RUR.
arh. Curea Spiridon