

***ELABORARE PUZ PENTRU PARCELARE IN
VEDEREA REGLEMENTARE LOTURI LOCUINTE
INDIVIDUALE SI REALIZARE CALE DE ACCES***

str. Izvorului, nr.FN, mun. Alba Iulia, jud. Alba

pr.nr.17/2023

MEMORIU DE PREZENTARE

BENEFICIAR:

**STANCIU CONSTANTIN, TONEA SALOMIE, BISBOACA NICOLAE, MORARIU
EMILIA, PITAN DUMITRU**

PROIECTANT GENERAL:

**S.C. BP FREUND S.R.L.
Alba Iulia, str. Calea Motilor nr. 75B**

COLECTIV DE ELABORARE:

arh. Zsolt Freund-Fleschin
arh. Zsolt Freund-Fleschin
arh. Monica Freund-Fleschin
ing. Radu Enache
ing. geo Paul Preda
ing. Gheorghe Nastrapeiu

sef proiect
urbanism

retele tehnico-edilitare
studiu geotehnic
studiu topo

A. PIESE SCRISE

Volumul I - MEMORIUL DE PREZENTARE

BORDEROU

- *Foaie de capat*
- *Borderoul PUZ*

I. MEMORIUL DE PREZENTARE

1. Introducere

- a. Date de recunoastere a documentatiei*
- b. Obiectul lucrarii*
- c. Surse documentare*

2. Stadiul actual al dezvoltarii

- a. Evolutia zonei*
- b. Incadrarea in localitate*
- c. Elemente ale cadrului natural*
- d. Circulatia*
- e. Ocuparea terenurilor*
- f. Echipare edilitara*
- g. Probleme de mediu*
- h. Optiuni ale populatiei*

3. Propuneri de dezvoltare urbanistica

- a. Concluzii ale studiilor de fundamentare*
- b. Prevederi ale PUG*
- c. Valorificarea cadrului natural*
- d. Modernizarea circulatiei*
- e. Zonificarea functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici*
- f. Dezvoltarea echiparii edilitare*
- g. Protectia mediului*
- h. Obiective de utilitate publica*

4. Concluzii, masuri in continuare

5. Anexe

Volumul II - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

B. PIESE DESENATE

• Incadrare in teritoriu	scara 1/5000	pl. 0
• Situatia existenta si disfunctionalitati	scara 1/1000	pl. 1
• Reglementari urbanistice – zonificare	scara 1/1000	pl. 2
• Reglementari urbanistice – detaliate	scara 1/1000	pl. 2*
• Echiparea tehnico-edilitara	scara 1/1000	pl. 3
• Proprietatea asupra terenurilor	scara 1/1000	pl. 4

Intocmit,
arh. Zsolt **FREUND-FLESCHIN**



MEMORIU DE PREZENTARE

1.Introducere

a. *Date de recunoastere a documentatiei*

- Denumirea lucrării: **ELABORARE PUZ PENTRU PARCELARE IN VEDEREA REGLEMENTARE LOTURI LOCUINTE INDIVIDUALE SI REALIZARE CALE DE ACCES**
- Beneficiar: **STANCIU CONSTANTIN, TONEA SALOMIE, BISBOACA NICOLAE, MORARIU EMILIA, PITAN DUMITRU**
- Proiectantul general: **S.C. BP FREUND S.R.L.**
- Data elaborării: **Septembrie 2024**

b. *Obiectul lucrării*

- *Solicitari ale temei program:*

1. DENUMIREA LUCRĂRII: “**ELABORARE PUZ PENTRU PARCELARE IN VEDEREA REGLEMENTARE LOTURI LOCUINTE INDIVIDUALE SI REALIZARE CALE DE ACCES e**”, avand amplasamentul pe str. Izvorului, nr.FN, mun. Alba Iulia, jud. Alba

2. OBIECTUL LUCRĂRII: Investitia propune unificarea parcelelor cu CF nr. 85078, 85079, 85080, 85082, 85771, 90068, 93940 si realizarea unor parcele pentru locuinte individuale in regim izolat, cuplat sau insiruit, avand regim de inaltime P, P+1, P+1+M, respectiv realizarea cailor de access la acestea, ce se vor racorda la str. Izvorului, str. Gustave Flaubert si str. Podei.

Conform avizului de oportunitate nr.28/2024, prin aceast PUZ se vor reglementa si parcelele cu CF nr.83732, 83733, 98885, 117226 pentru a crea un spatiu public de tip scuar in vederea pastrarii in memoria colectiva a Locul supliciuului eroilor de la 1784 Horea și Cloșca, spatiu public cu acces direct din strada propusa, care impreuna cu accesul vor fi declarate de utilitate publica si marcate ca atare in piesele desenate ale acestei documentii.

In urma discutiilor purtate cu proprietarii terenurilor mai sus mentionate, acestia doresc sa faca parte din documentatia PUZ, astfel se propune o parcelare si pentru aceste terenuri, mai putin pentru terenul cu CF nr.83733, pe care proprietarul doreste sa o pastreze in suprafata actuala.

3. AMPLASAMENT: Terenurile studiate se afla in intravilanul municipiului Alba Iulia, in cartierul Dealul Furcilor, cu acces din str. Izvorului, jud.Alba.

Terenurile se invecineaza cu parcele pentru locuinte individuale din zona L3A si se afla in apropierea Fabricii de portelan Apulum si in imediata vecintate a terenurilor reglementate prin PUZ aprobat cu HCL nr.241/22.06.2018, art.17.

4. DATE TEHNICE:

Documentatia se va intocmi conform normativelor in vigoare.

Terenurile studiate au o **suprafata totala de 39967,93 mp**. Folosinta actuala este arabil. Terenurile studiate au o forma neregulata si sunt in proprietatea lui STANCIU CONSTANTIN, TONEA SALOMIE, BISBOACA NICOLAE, MORARIU EMILIA, PITAN DUMITRU, COSERIU ISTUDOR IULIA MARIA, CIOBANU RODICA, IORDANESCU ELENA, ZDRANC DANIEL conform extraselor CF nr. 85078, 85079, 85080, 85082, 85771, 90068, 93940, 83733, 83732, 98885, 117226.

Acces la drum public au doar terenurile cu CF nr.85771 si 85078.

- *Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiată*

Documentatia de urbanism aprobată in vigoare, la faza PUG, ce reglementează această zonă, prevede pe aceste terenuri și cele învecinate zona funcțională pentru locuințe individuale tip L3A.

c. Surse documentare:

- Prevederile PUG in vigoare.
- Lista studiilor și proiectelor întocmite concomitent PUZ:
 - Studiu geotehnic
 - Ridicare topografică a terenurilor studiate

- *Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei*

2. Stadiul actual al dezvoltării

a. Evoluția zonei

- *Date privind evoluția zonei*

Terenurile studiate sunt terenuri arabile introduse în intravilan prin PUG și folosite sporadic pentru activități agricole.

- *Caracteristici semnificative ale zonei, relatează cu evoluția localității*

Conform datelor istorice în această zonă a fost locul supliciului eroilor de la 1784 Horea și Cloșca. Deși nu există date certe privind poziția exactă a locului, totuși se crede că acesta s-a aflat în partea Sud-Estică a parcelei cu CF nr.117226.

- *Potential de dezvoltare*

Terenurile studiate se află într-o zonă de dezvoltare continuă a localității pentru locuințe individuale și având acces la infrastructura orașului (drumuri și rețele edilitare) au un potențial mare pentru realizarea investiției dorite.

b. Incadrarea în localitate

- *Poziția zonei față de intravilanul localității*
Terenurile fac parte din intravilanul localității.

c. Elemente ale cadrului natural

- *Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale:*

Potențial și oportunități de valorificare Municipiul Alba Iulia, alături de localitățile componente, este situat în Podișului Transilvaniei, la contactul dintre două mari unități de relief: Munții Apuseni (în vest) și Podișul Târnavelor (în est). Situat la o altitudine medie de 235 m, municipiul Alba Iulia se află într-o zonă de interferență a dealurilor ce coboară din Munții Trascăului cu șesurile din valea cursului mijlociu al râului Mureș. Mai exact, forma majoră de relief ce definește municipiul Alba Iulia este aceea de culoar depresionar, diviziunea de relief fiind cunoscută în literatura de specialitate sub numele de Culoarul Depresionar Alba Iulia – Turda. Orașul propriu-zis este așezat pe prima terasă a râului Mureș, care formează spre est un șes lung de 8-10 km și lat de 2-4 km. Partea de vest a orașului este străjuită de înălțimile împădurite ale Munților Metaliferi cu Vârful Mamut (630 m). Spre est, peste râul Mureș, se disting dealurile argiloase de culoare roșie ale podișului ardelean, erodate de râurile Mureș, Sebeș și Secaș. Spre partea de sud se pot observa culmile Munților Sebeșului cu Vârful Șurianu (2245 m) și cu Vârful Pătru (2130 m).

Pentru o mai bună conturare a particularităților reliefului municipiului Alba Iulia menționăm foarte sintetic câteva elemente geografice la nivelul județului Alba. Peste jumătate din suprafața județului Alba este reprezentată de formele înalte de relief, zona montană ocupând 52%, urmată de zonele de podiș și dealuri (38%) și zonele de câmpie, inclusiv luncile râurilor (22%). Partea nordică a județului este reprezentată de Munții Apuseni (cu depresiuni montane precum: Zlatna, Abrud și

Câmpeni), care sunt delimitați în sud (zona centrală a județului) de culoarul depresionar al Mureșului (parțial Culoarul Oraștiei și Culoarul Alba Iulia - Turda) în cadrul căruia se remarcă lunca extinsă și terasele Mureșului, continuate spre sud de un relief colinar, în unele locuri cu caracteristici piemontane. Podișul Transilvaniei (cu Podișul Secașelor și Podișul Târnavelor) ce formează partea de est a județului se remarcă printr-un relief colinar cu înălțimi cuprinse între 400-500 m, fragmentat de văi largi cu lunci și terase, dominant uneori de versanți cuestici afectați de alunecări de teren și procese de ravenații. Partea de sud a județului este reprezentată de Munții Șureanul ce aparțin Carpaților Meridionali.

Date privind zonarea seismică

Conform P100-1/2013 – “Cod de proiectare seismică – Partea 1”, Municipiul Alba Iulia se situează în zona cu valori ale perioadei de colț a spectrului de răspuns $T_c = 0,7$ s, iar coeficientul de seismicitate K_s are valoarea $a_g = 0,10$ g.

Date preliminare asupra naturii terenului de fundare, inclusiv presiunea convențională și nivelul maxim al apelor freactice;

Conform STAS 6054/77, Municipiul Alba Iulia se încadrează la adâncimea de îngheț de 0,80...0,90 cm.

Date geologice generale;

Conform anexei studiului geotehnic.

Caracteristici din punct de vedere topografic stabilite în baza studiilor existente, a documentărilor, cu indicarea surselor de informare enunțate bibliografic.

Terenurile studiate au un relief variabil, pe unele zone relativ drept, dar pe altele cu pante mari (pana la 20%).

Clima:

Conform SR 10907/1-97, Municipiul Alba Iulia se încadrează în zona III climaterică „Zonarea Climatică a României”, temperaturi de calcul iarna de -18 °C.

Conform STAS 6472/2-83, Municipiul Alba Iulia se încadrează în zona III climaterică „Zonarea Climatică a României”, temperaturi de calcul pe timp de vară de $+28$ °C.

Conform STAS 10101/20-90, Municipiul Alba Iulia se încadrează în zona “A”, având altitudinea - 800 m, viteza - 22 m/sec și presiunea dinamică - 0,30 kN/m², iar din punct de vedere al zonării potențialului vântului, în zona “E” cu 1500 de ore.

Conform STAS 10101/21-92, Municipiul Alba Iulia se încadrează în zona “A”, având greutatea de referință $g_z = 0,9/1,2/1,5$ kN/m².

Repartiția precipitațiilor medii anuale se încadrează între 500-700 mm.

d. Circulația

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

Accesul rutier la terenurile studiate se poate face din str. Izvorului. Exista o legatura si cu str. Gustave Flaubert, dar printr-un drum in proprietate privata. Totodata, exista un acces si din str. Podei, desi aceasta strada exista doar trasata pe hartii, insa in realitate nu este materializata.

Nu exista circulatie rutiera in cadrul zonei.

e. Ocuparea terenurilor

- *Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata*

Terenurile studiate sunt in intravilan si fac parte din **Subzona locuintelor individuale si semicolective (L3A)**.

Functiunea dominanta a zonei invecinate este cea de locuire individuala caracterizat de locuinte individuale, dar exista in apropiere si terenuri cu functiune de locuire colectiva.

- *Relationari intre functiuni*

Functiunile din zona sunt compatibile unele cu altele, nu exista disconfort creat de nici una dintre ele.

- *Gradul de ocupare a zonei cu fond construit*

Terenurile studiate nu au constructii pe ele, iar in imediata vecinatate exista case individuale

cuplate.

- *Aspecte calitative ale fondului construit*
Fondul construit existent in zona este noua, cu constructii edificate dupa anul 2000.
- *Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine*
Zona nu este afectata de riscuri naturale sau de alta natura.
- *Principalele disfunctionalitati*

DOMENII	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
CIRCULATII Deficiente din punct de vedere functional	1. Lipsa unei bune delimitari a zonelor de circulatie pentru vehicule, pietoni si parcaje. 2. Nu sunt rezolvate parcaje pentru terenurile studiate.	1. Propunerea unei trame stradale pentru circulatia auto si pietonala in zona. 2. Amenajarea in incinta noilor locuinte a parcajelor necesare acestora, respectiv prevederea unei parcuri publice pentru scuar.
FONDUL CONSTRUIT SI UTILIZAREA TERENURILOR	1. Nu exista constructii pe terenurile studiate. 2. Terenurile studiate au forme neregulate si dimensiuni prea mari pentru a le utiliza la construirea unei singure locuinte pe acestea.	1. Reglementarea conditiilor volumetrice, aliniamente, regim de inaltime si de plastica arhitecturala pentru noile constructii de pe terenurile studiate. 2. Unificarea si parcelarea terenului pentru construirea mai multor locuinte si amenajarea unui scuar.
SPATII PLANTATE	1. Spatii plantate amenajate inexistente.	1. Se propun zone verzi si plantate min. 30% la locuinte. Se propune un scuar public pentru comemorarea locului supliciuului eroilor de la 1784, respectiv stabilirea de zona verde pe parcelele afectate de conducta de apa magistrala ce traverseaza zona.
PROBLEME DE MEDIU	1. Nu este asigurata preluarea apelor pluviale din zona studiata. 2. Canalizarea menajera este pe str. Izvorului	1. Apele pluviale de pe acoperis si suprafetele mineralizate ale incintelor se vor deversa in zona verde din incinta. 2. Se propune extinderea retelei de canalizare de pe str. Izvorului.

f. Echipare edilitara

- *Stadiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii*
 - reseaua de apa: Exista pe str. Izvorului
 - reseaua de canalizare: Exista pe str. Izvorului
 - retele de energie electrica: Exista pe str. Izvorului
 - retele de telecomunicatii: Exista pe str. Izvorului
 - alimentare cu gaze naturale: Exista pe str. Izvorului
- *Principalele disfunctionalitati:* nu sunt

g. Probleme de mediu

- *Relatia cadrul natural - cadrul construit*
Terenurile sunt in intravilanul localitatii, intr-o zona cu locuinte individuale.
Nu sunt suprafete supuse unor riscuri naturale, in acest sens nu sunt prevazute nici un fel de masuri de reabilitare a terenului.
Managementul deseurilor se va asigura de catre o firma specializata.
- *Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie.*
Nu sunt prezente valori de patrimoniu pe terenurile studiate nici in vecinatate.

h. Optiuni ale populatiei

- *Optiuni ale populatiei*

Consultarea populatiei, efectuata prin expunerea planselor din PUZ pentru consultare publica, expunerea panourilor informative la teren, consultarea vecinilor directi au evidenciat intentia de valorificare superioara a terenurilor din zona prin atragerea investitiilor.

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

Se propune parcelarea terenului studiat pentru locuinte individuale, scuar public si cai de acces.

i. 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 zonei prin:

- sistematizarea si urbanizarea terenului la un standard calitativ ridicat
- dezvoltarea infrastructurii zonei, in principal prin efortul financiar al investitorului,

dar realizarea scuarului public si caii de acces la acesta va fi de utilitate publica.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistica

a. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Documentatiile topo si 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 localitatii.

b. Prevederi ale PUG

In PUG, terenurile sunt in intravilan, avand functiunea de **Subzona locuintelor individuale si semicolective (L3A)**.

c. Valorificarea cadrului natural

Funciunea de locuinte unifamiliale propuse pe terenurile studiate va valorifica elementele cadrului natural existent in zona.

d. Modernizarea circulatiei

- *Organizarea circulatiei rutiere si a transportului in comun*

Se propune o trama stradala noua cu strazi dublu sens orientate atat pe directia Est-Vest, cat si Nord Sud, toate avand o latime de 10m format din carosabil 6m si trotuar de cate 2 m pe fiecare parte.

- *Organizarea circulatiei pietonale*

Circulatia pietonala se va desfasura pe trotuarele strazilor propuse, respectiv pe aleile scuarului propus.

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

- *Principalele functiuni propuse ale zonei, grupate pe unitati si subunitati teritoriale, Delimitarea zonelor :*

Se pastreaza zona functionala prevazuta prin PUG:

L3A - Subzona locuintelor individuale si semicolective

T1 – Subzona transporturilor rutiere

- *Bilant teritorial de zona*
Se regaseste anexat la prezentul Memoriu.

- *Principalii indici urbanistici ai PUZ*

Suprafata studiata (reglementata):	39 967,93 mp
Intravilan existent studiat:	39 967,93 mp
Intravilan propus:	39 967,93 mp
Suprafata proprietate privata	34 363,66 mp
Suprafata propusa pentru expropriere din cauza de utilitate publica	4 379,70 mp
Regimul maxim de inaltime va fi P+1+M .	
Procentul de ocupare a terenului va fi 35% .	
Coeficientul de utilizare a terenului va fi 1.20 .	

- *f. Dezvoltarea echiparii edilitare*

- *Alimentarea cu apa potabila - Retele de canalizare*

Alimentarea cu apa se va face din reseaua existenta pe str. Izvorului.

Canalizarea se va face prin extinderea retelei de canalizare existenta pe str. Izvorului_

Apele pluviale se vor deversa in zona verde.

- *Alimentare cu energie electrica*

Exista retea de curent pe str. Izvorului, de unde se poate extinde reseaua pentru bransarea viitoarelor constructii de pe aceste terenuri.

- *Telecomunicatii*

Exista retea de telecomunicatii pe str. Izvorului.

- *Asigurarea necesarului de energie termica*

Energia termica pentru incalzirea spatiilor si prepararea apei calde va fi produsa local, in centrala proprie alimentata cu combustibil gazos si din surse regenerabile.

- *Alimentare cu gaze naturale*

Exista retea de gaze naturale pe str. Izvorului.

- *Gospodarie comunală*

Colectarea si evacuarea deseurilor se va face prin serviciile de utilitate publica ale localitatii cu respectarea normelor de protectie sanitara.

- *g. Protectia mediului*

- *Diminuarea surselor de poluare*

Nu s-au identificat surse de poluare existente.

- *Epurarea si preepurarea apelor uzate*

Apele uzate menajere vor fi preluate in reseaua de canalizare a localitatii dupa extinderea retelei pana la parcelele propuse.

- *Organizarea sistemelor de spatii verzi*

Se impune pentru parcelele viitoare o amenajare cu spatii verzi pe aproximativ 30% din suprafata acestora si se propune un scuar public pentru comemorarea locului suplicului eroilor de la 1784.

- *h. Obiective de utilitate publica*

- *Obiective de utilitate publica, denumirea lucrarii, categorii de interes, suprafata sau lungimea lucrarii:*

Tabelul cu obiectivele de utilitate publica se gaseste in atasament la prezentul memoriu.

- *Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil*

Plansa 4 - Proprietatea si circulatia terenurilor - identifica tipul de proprietate.

S-au identificat urmatoarele 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.*

Investitia propune realizarea unor locuinte unifamiliale, asadar se pastreaza reglementarea existenta conform PUG in vigoare.

Propunerea privind realizarea acesteia respecta prevederile Regulamentului General de Urbanism.

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

- *Categorii principale de interventii*

Parcelarea terenului studiat pentru realizare alee de acces si parcele pentru locuinte individuale.

- *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
- asigurarea functiunii de locuire
- crearea unui scuar public

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*

Autorizarea executarii lucrarilor de construire pentru locuintele unifamiliale.

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

Realizarea parcelarilor si a unei parti din trama stradala ii va reveni investitorilor, iar realizarea scuarului public, al parcarii aferente si a caii de acces la acesta ii va reveni administratiei publice locale.

5. Anexe

Se prezinta in anexa urmatoarele:

- Studiu geotehnic
- Bilant Teritorial
- Tabel obiective de utilitate publica

Întocmit,

arh. Zsolt FREUND-FLESCHIN

