

1. Proiect nr. **119/2022**

**Elaborare PUZ pentru reglementare zona in vederea
construirii de imobile locuinte colective**

Alba -Iulia, str. Costache Negruzzi, jud. Alba

faza: **P.U.Z.**

VOL.1 – Memoriu de prezentare

Beneficiar : **S.C. ALMAX GROUP S.R.L. si TECSA IOAN**
Alba-Iulia, st. Toporasilor nr.15F, bl.CT22
jud.Alba

Proiectant general: **S.c. LEF Architects S.R.L.**
Alba Iulia, Str. George Cosbuc, nr.25 , jud. Alba
tel. / fax : 004 0258 811959 ; tel. mobil : 0040 0728194410 ;
e- mail : office.lefarchitects@gmail.com;

august 2022

FOAIE DE SEMNATURI

- Proiectant general:** S.c. LEF Architects S.R.L.
arh. **Radu LANCRAJAN FRANCHINI**
Membru – Ordinul Arhitecților din România – atestat nr. 5457
- Sef proiect:** arh. **Gheorghe Corneliu LANCRAJAN FRANCHINI**
Membru – Ordinul Arhitecților din România – atestat nr. 2307
– Registrul Urbanistilor din România
- certificat seria e nr. 0539 / 29.12.2005. – plan urbanistic de detaliu
 - certificat seria d nr. 0512 / 29.12.2005 – plan urbanistic zonal si plan urbanistic general
- Arhitectura:** arh. **Gheorghe Corneliu LANCRAJAN FRANCHINI**
- arh. **Radu LANCRAJAN FRANCHINI**
- arh. **Andrei LUPEAN**
- Redactare :** Ing. **Petronela VASIU**

A. PIESE SCRISE

Conținut-cadru al documentației de de urbanism PUZ conform Ordin Nr. 176/N/16 aug.2000

1. Introducere

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul P.U.Z.
- 1.3. Surse documentare

2. Stadiul actual al dezvoltarii

- 2.1. Evolutia zonei
- 2.2. Incadrarea in localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulatia
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echiparea edilitara
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Optiuni ale populatiei

3. Propuneri de dezvoltare urbanistica

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale P.U.G.
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulatiei
- 3.5. Zonificarea functionala- reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7. Protectia mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publica

4. Concluzii- Masuri in continuare

B. PIESE DESENATE

- | | | |
|--|-----|----------|
| 1. Plan de incadrare in localitate | A0 | 1 : 5000 |
| 2. Situatia existenta | A1 | 1 : 500 |
| 3. Reglementari urbanistice - zonificare | A2a | 1 : 500 |
| 4. Reglementari urbanistice – mobilare | A2b | 1 : 500 |
| 5. Reglementari – echipare edilitara | A3 | 1 : 500 |
| 6. Proprietati asupra terenului | A4 | 1 : 500 |

1.

Introducere

1.1 Date de recunoastere a documentatiei:

- Denumirea proiectului:

„Elaborare PUZ pentru reglementare zona in vederea construirii de imobile locuinte colective”

Alba -Iulia, str. Costache Negruzzi, jud. Alba

- Beneficiar:

S.C. ALMAX GROUP S.R.L. si TECSA IOAN

Alba-Iulia, st. Toporasilor nr.15F, bl.CT22

jud.Alba

1.2 Obiectul P.U.Z.:

Prezenta documentatie are ca scop sistematizarea unei suprafete de teren (10.153mp) in vederea construirii unui ansamblu de locuinte colective.

Zona studiata se afla in intravilanul Municipiului Alba Iulia in zona de est a acestuia.

Suprafata obiect a prezentei documentatii este alcatuita din cinci proprietati :

- **Proprietatea nr.1 - S.c. Almax Group S.r.l.**
 - Suprafata de teren – 2.800 mp
 - C.F. 113119
 - Folosinta: Curti, constructii
- **Proprietatea nr.2 - S.c. Almax Group S.r.l.**
 - Suprafata de teren – 2.097 mp
 - C.F. 114073
 - Folosinta: Curti/constructii,
- **Proprietatea nr.3 – S.c. Almax Group S.r.l.**
 - Suprafata de teren – 1.498 mp
 - C.F. 92018
 - Folosinta: Curti/constructii,
- **Proprietatea nr.4 – S.c. Almax Group S.r.l.**
 - Suprafata de teren – 1.498 mp
 - C.F. 113665
 - Folosinta: Curti/constructii,
- **Proprietatea nr.5 – Tecsă Ioan**
 - Suprafata de teren – 2.260 mp

- C.F. 106982
- Folosinta: Curti/constructii,

Toate cele cinci proprietati sunt libere de constructii fiind situate in intravilanul municipiului Alba –Iulia. Planul urbanistic general incadreaza zona in MA3- zona mixta.

1.3. **Surse documentare:**

In elaborarea prezentei documentatii au fost folosite urmatoarele surse de documentare:

- certificatul de urbanism in care este prezentat regimul tehnic si juridic al terenurilor – **C.U. nr.559 din 24.03.2022**
- documentatii de urbanism in vigoare sau in curs de aprobare:
 - P.U.G. Municipiul Alba Iulia in vigoare, aprobat cu H.C.L. 158/2014

2. Studiul actual al dezvoltarii

2.1. **Evolutia zonei :**

- **Date privind evolutia zonei, caracteristici semnificative ai zonei, relationarea cu evolutia localitatii, potential de dezvoltare.**

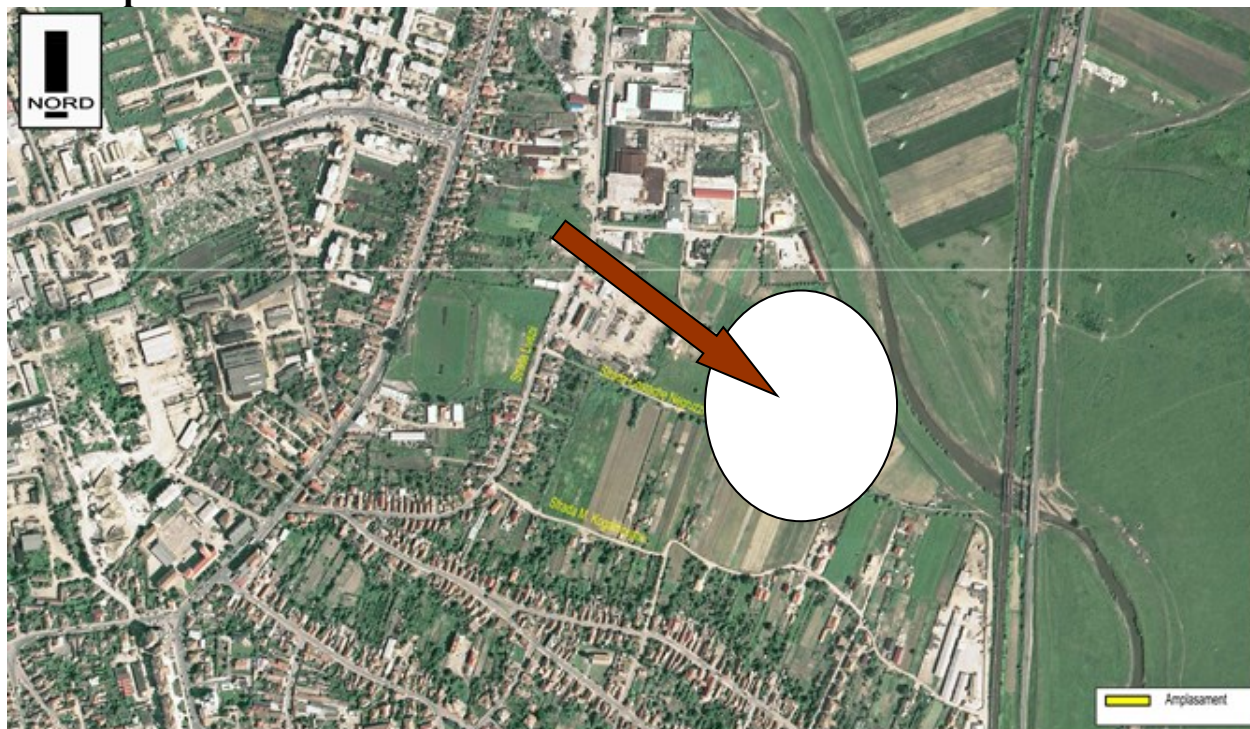
In ultimii 9-10 ani zona a cunoscut o puternica dezvoltare din punct de vedere a investitiilor imobiliare realizate in zona. Avand in vedere faptul ca terenul este in intravilanului municipiului Alba Iulia, zona prezinta in momentul de fata un real interes pentru piata imobiliara.

2.2. **Incadrarea in localitate :**

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

Zona studiata se afla in intravilanul Municipiului Alba Iulia in zona de sud a acestuia.

Amplasamentul



• **Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general.**

Vecinatati la nivelul intregii supraferi obiect al documentatiei.

La V – proprietati private cu acces din strada Elena Vacarescu/Dupa Gradini, proprietatea privata UTR- MA3

La N – digul raului Ampoi

La E – Proprietati private - UTR- MA3

La S – strada Costache Negruzzi

2.3. Elemente ale cadrului natural

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

Terenul in zona este plat, conditiile geotehnice sunt prielnice construirii, deci nu putem discuta de elemente ale cadrului natural care influenteaza negativ sistematizarea zonei.

2.4. Circulatia

• **Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere.** Accesele se vor face din strada Elena Vacarescu, Costache Negruzzi si Dupa Gradini

- Strada Elena Vacarescu are un profil de 8 m, alcatuit din 6m carosabil si doua totuare de cate 1 m.
- Strada Dupa Gradini are un profil de 12 m, alcatuit din 7m carosabil si doua

trotuare de cate 2,5 m fiecare.

- Strada Costache Negruzzi are un profil de 13 m, alcatuit din 6m carosabil, doua zone verzi de cate 1,5 m si doua trotuare de cate 2 si 1,5 m.

2.5. Ocuparea terenurilor

Zona este una cu terenuri arabile in intravilanului localitatii Alba Iulia dar inca nu este dezvoltata din punct de vedere a tramei stradale, a retelelor edilitare si a fondului construit. Terenurile sunt libere de constructii.

2.6. Echiparea edilitara

Stadiul echiparii edilitare a zonei :

Utilitati existente : apa, canalizare, curent electric, gaz

2.7. Probleme de mediu

Nu este cazul

2.8. Oprtiuni ale populatie

Documentatia trece prin procedura de consultare a populatiei, cu etapele ei specifice in care cei interesati isi pot exprima punctul de vedere. Punctele de vedere exprimate in cadrul procesului de informare vor fi analizate si vor constitui repere pentru deciziile finale ce urmeaza a fi impuse.

Se propune informarea si consultarea publicului folosind regulamentul *Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si 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 în etapa aprobării fiecărei categorii de plan în parte 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

3. Propuneri de dezvoltare urbanistica

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiile fundamentare facute duc la urmatoarele concluzii :

- Necesitatea dezvoltarii si extinderii localitatii in zonele inca nefolosite pentru evitarea supraaglomerarii zonelor centrale
- Dezvoltarea localitatii dar si a traficului deja existent impune modernizari ale drumurilor ;
- **Asigurarea acceselor** : Accesele se vor face din strada Costache Negruzzi, Elena Vacarescu si Dupa Gradini
- **Asigurarea utilitatilor** : prin extinderea retelelor din strada Elena Vacarescu
- **Utilitati existente** : apa, canalizare, curent electric, gaz

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Zona studiata in prezenta documentatie de urbanism a fost reglementata in Planul Urbanistic General al municipiului Alba-Iulia fiind alcatuita din urmatoarele UTR-uri :

- **MA 3** - Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și inaltimi maxime de P+3 niveluri

Extras din P.U.G. :

UTILIZARI ADMISE

- institutii, servicii si echipamente publice;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- lacasuri de cult;
- servicii sociale, colective si personale;
- comert cu amanuntul;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agentii de turism;
- restaurante, cofetarii, cafenele etc;
- loisir si sport in spatii acoperite;
- parcaje publice;
- locuinte cu partiu obisnuit si locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale;
- grupari de functiuni admise acatund centre de cartier;
- amenajari pietonale – piatete, scuaruri.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- cladirile vor avea la parterul orientat spre strada functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific;

- se interzice localizarea restaurantelor care comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica de 200 metri de scoli si de biserici;
- se admite conversia locuintelor existente la parter in functiuni, compatibile cu functiunile unitatii teritoriale
- se admit activitati comerciale, de servicii, depozitare si unitati mici si mijlocii de productie numai daca nu polueaza chimic si fonic, respectă normele specifice de protectie impotriva incendiilor, au capacitati care nu genereaza un trafic intens, nu produc sau comercializeaza marfuri de dimensiuni mari care nu pot fi transportate de cumparatori in portbagajul automobilului propriu, nu depoziteaza substante inflamabile, nu utilizeaza pentru productie sau depozitare terenul vizibil din circulatia publica si sunt dispuse la distanta de cel putin de 15 m. de fatadele locuintelor sau cladirilor publice;
- unitatile comerciale in care se consuma sau se comercializeaza bauturi alcoolice vor fi amplasate la o distanta de minim 200 metri de scoli, gradinite, biserici .

UTILIZARI INTERZISE

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- activitati comerciale si servicii poluante sau cu risc de incendiu ,constructii provizorii de orice natura;
- statii de benzina
- statii de intretinere auto-moto;
- curatatorii chimice cu exceptia punctelor de primire-predare;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice, din institutiile publice sau din Cetate;
- depozitare en gros;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- inaltimea maxima admisibila este de P+3, cu conditia ca inaltimea cladirilor sa nu depaseasca distanta dintre aliniamente;
- daca inaltimea cladirii depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se va retrage de la aliniament cu o distanta minima egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta dintre aliniamentele strazii, dar nu cu mai putin de 4.0 metri; fac exceptie de la aceasta regula numai intoarcerile si racordarile de inaltime a cladirilor pe strazile laterale conform aliniatului anterior.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- in afara zonei protejate - POT maxim = 70%
- pentru functiunile publice POT-ul se va stabili prin PUD, respectandu-se POT-ul maxim

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim = 2.0 mp.ADC/mp.teren cu exceptia functiunilor publice;
- din valoare CUT , un minim de 30% va fi reprezentat de functiunea de locuinte iar restul de alte functiuni admise;
- pentru functiunile publice se va elabora PUD.

Propunerea

Se propune mobilarea zonei cu cladiri avand un regim de inaltime D+P+4/D+P+5 si amenajarea unei zone de dotari, respectiv a unei cladiri mixte cu gradinita, spatii comerciale/de servicii si birouri.

Pentru zona din zona sudica, se propune construirea a trei imobile de locuinte colective, cu regim de inaltime D+P+4/D+P+5 avand un numar estimat de 177 apartamente cu doua camere. Zona exterioara se va amenaja cu alei de circulatie, parcaje (113 locuri de parcare), zone verzi si loc de joaca. La demisolul cladirilor se vor amenaja parcaje auto pentru 82 de masini. Indicii urbanistici propusi sunt POT 40% si CUT 2,4. Se va crea un UTR distinct, denumit in partea desenata UTR MA3-1.

Pe suprafata de 2.260 mp la nord de strada Dupa Gradini, se propune construirea unei cladiri cu functiuni mixte (gradinita, spatii comerciale, servicii si birouri). Se va crea un UTR distinct, denumit in partea desenata UTR MA3-2.

3.3. Valorificarea cadrului natural

NU ESTE CAZUL

3.4. Modernizarea circulatiei

NU ESTE CAZUL – Accesul se face direct din strada Elena Vacaescu cu un profil existent de 7 m (6m carosabil si un trotuar de m). Se propune largirea profilului existent cu un trotuar de 1m.

3.5. Zonificare functionala – Reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Se propun urmatoarele tipuri de zone :

- **MA3-1 – Zona locuinte colective**
Regim de inaltime maxim admis –D+P+5,

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

$$P.O.T.MAX \text{ PROPUS} = 40\%$$

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

$$C.U.T.MAX \text{ PROPUS} = 2,4$$

- **MA3-2 – Zona dotari/servicii**

Regim de inaltime maxim admis –P+3,

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

$$P.O.T.MAX \text{ PROPUS} = 70\%$$

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

$$C.U.T.MAX \text{ PROPUS} = 2$$

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Zona studiata dispune de toate retele edilitare, se propune dezvoltarea echiparii edilitare astfel : extinderea si dezvoltarea retelelor existente in zona dupa cum urmeaza :

- alimentarea cu apa prin extinderea instalatiilor de alimentare cu apa existente in strada Elena Vacarescu.
- extinderea retelei de canalizare din strada Elena Vacarescu si bransamentul fiecarei viitoare constructii la retea.
- alimentarea cu energie electrica pentru asigurarea necesarului de consum electric se propune a se realiza prin extinderea de linii electrice existente in strada Elena Vacarescu
- pentru telecomunicatii se propune extinderea liniilor de telecomunicatii din zona
- pentru incalzirea locuintelor se propune dotarea fiecarei locuinte cu centrala termica proprie cu functionare pe combustibil gazos
- pentru alimentarea cu gaze naturale se propune extinderea capacitatilor existente si a conductelor de distributie existente in strada Elena Vacarescu
- pentru colectarea deseurilor menajere se propune un punct de colectare sau contract individual cu o firma specializata de colectare, transport si depozitare

3.7. Protectia mediului

Asigurarea zonei verzi necesare se va realiza in interiorul proprietatii.

O atentie sporita trebuie acordata evacuarii deseurilor menajere din zona, produse prin procesul de locuire. Proprietarii locuintelor create vor avea obligatia sa incheie

contracte cu firmele de salubritate specializate, in vederea evacuării regulate a deșeurilor și resturilor menajere, stranse în pușe speciale și depozitate în mod organizat.

3.8 .Obiective de utilitate publica

Nu este cazul

4. Concluzii

CONCLUZII

Viitoarea investiție își propune creșterea ofertei de spații locative la nivelul municipiului și totodată impunerea unui nivel sporit de confort și calitate a vieții prin asigurarea de zone verzi pentru relaxare, loc de joacă pentru copii și alte facilități necesare unei vieții cotidiene.

Având în vedere faptul că la nivelul întregului municipiului există un deficit de locuințe și populația este în creștere, dezvoltarea acestei zone este un beneficiu cert.

Intocmit,
Arh. **Lancrajan Franchini Radu**

Sef proiect,
Arh. **Lancrajan Franchini Gheorghe
Corneliu**