

Proiect nr. 3/2017

**Elaborare PUZ pentru
Modificare traseu strada in vederea construirii de locuinte
colective si semicolective**

Alba-Iulia, str. Alcala de Henares/Bayonne, jud. Alba

faza:

P.U.Z.

VOL.1 – Memoriu de prezentare

Beneficiar :

SC ArtInstal si Trifan Vasile

Alba-Iulia, str. Calea Mitor nr.108A, jud.Alba /
Alba-Iulia, str. Andrei Muresanu, nr.41, 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 : lancrajan_radu@yahoo.com;

Iulie 2017

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 Romania

- 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. **Cristian MORAR**

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 | A2 | 1 : 500 |
| 4. Reglementari – echipare edilitara | A3 | 1 : 500 |
| 5. Proprietati asupra terenului | A4 | 1 : 500 |

1.

Introducere

1.1 Date de recunoastere a documentatiei:

- Denumirea proiectului:

„Elaborare PUZ pentru Modificare traseu strada in vederea construirii de locuinte colective si semicolective”

Alba-Iulia, str. Alcalá de Henares/Bayonne, jud. Alba

- Beneficiar:

SC ArtInstal si Trifan Vasile

Alba-Iulia, str. Calea Motilor nr.108A, jud.Alba /

Alba-Iulia, str. Andrei Muresanu, nr.41, jud.Alba

1.2 Obiectul P.U.Z.:

Prezenta documentatie are ca scop reconfigurarea traseului strazii de legatura intre str. Alcalá de Henares si Bayonne si sistematizarea unei suprafete de teren (10.754mp) in vederea construirii de locuinte colective si semicolective.

Suprafata de teren studiata este alcatuita din patru proprietati:

- Proprietate Sc ArtInstal – CF nr. 83391, suprafata **2550mp**, categorie de folosinta –arabil
- Proprietate Trifan Vasile si sotia – CF nr. 97637, suprafata **6342mp** (6488 mp in acte), categorie de folosinta –arabil
- Proprietate Trifan Vasile si sotia – CF nr. 98140, suprafata **1732mp**, categorie de folosinta –drum
- Proprietate Trifan Vasile si sotia – CF nr. 98141, suprafata **130mp**, categorie de folosinta –drum

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.1173 din 31.07.2017**
- 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
 - P.U.Z. Alba-Micesti

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:**

Suprafata de teren ce face obiectul documentatiei de urbanism este in intravilanul Municipiului Alba Iulia in partea de nord al acestuia, in apropierea bazinului olimpic.



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

Terenul studiat este delimitat la vest de strada Bayonne, in prezent doar urbanistic reglementata, fizic fiind impracticabila deoarece se suprapune peste canalul ANIF, iar la est de strada Alcala de Henares care este reglementata urbanistic in PUZ-ul Alba-Micesti. In zona, in ultimii ani, s-a construit mult, preponderent locuinte individuale si colective dar si obiective de interes public precum supermarket-uri, unitati de cazare, sedii de firme.

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.**

Desi distanta pana la bulevardul Republicii si calea Motilor, cu care se invecineaza zona studiata este mica, accesul este totusi ingreunat de caile de acces nemodernizate. In momentul modernizarii acestora accesul va fi unul facil, zona urmand a fi integrata armonios in localitate.

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.

2.6. Echiparea edilitara

Stadiul echiparii edilitare a zonei :

Pe strada Alcala de Henares exista retele de distributie a apei, curentului electric si gazului.

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.

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 localitatii ;
- Dezvoltarea localitatii dar si a traficului deja existent impune modernizari ale drumurilor ;
- Pentru o utilizare sanatoasa se impune o echipare edilitara care in situatia actuala este deficitara in zona ;
- Terenul plat cu caracteristici bune pentru constructii si cu o priveliste placuta indeamna la extinderea locuirii pe terenul studiat ;

3.2. Prevederi ale P.U.Z.

Zona studiata in prezenta documentatie de urbanism a fost reglementata in Planul Urbanistic Zonal Alba-Micesti fiind alcatuita din urmatoarele UTR-uri :

- UTR –ZM1 – zona mixta cu regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxima P+1(m).
- UTR –LM2 – zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban – Pe teren normal – P,P+1+M in regim de construire izolat cuplat sau insiruit.

Extras din P.U.Z. :

LM2 - zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban – Pe teren normal – P,P+1+M in regim de construire izolat cuplat sau insiruit.

UTILIZARI ADMISE

- locuinte izolate
- locuinte cuplate
- locuinte insiruite

Constructii cu conformare, volumetrie si compozitie urbana, in regim izolat, cuplat sau insiruit si amenajarile complementare acestora .

UTILIZARI PERMISE CU CONDITIONARI

- constructii cu locuinte si cu alta destinatie la parter dar obligatoriu compatibile cu locuirea, complementara acesteia supuse legilor in vigoare.
- se admit functiuni comerciale si servicii profesionale cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 70% din suprafata parterului -200mp ADC si sa nu afecteze linistea, securitatea si salubritatea zonei.
- obligatoriu numai la loturile cu front la strada nu cu acces prin alei infundate.

INTERDICTII PERMANENTE

- Functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 200mp si 70% din ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa ora 22.00, produc poluare.
- Activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode pentru sanatate conform ordinului Ministerului Sanatatii – Acustica urbana limite admisibile ale nivelului de zgomot si SR ISO 4226 –calitatea aerului, prin traficul generat – constructii provizorii de orice natura.
- Depozite en-gros
- Depozitari de materiale refolosibile
- Platforme de pre colectare a deseurilor urbane
- Cresterea animalelor pentru subzistenta
- Depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice
- Activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice
- Lucrari de terasamente de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente
- Orice lucrari de terasament care pot sa provoce scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice
- Se interzic orice interventii de natura sa contravina caracterului general al lotizarii

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- inaltimea maxima admisibila este $S(D)+P+1+M$;

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim = 40%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim = 1,2 mp.ADC/mp.teren

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

(1) – suprafata si dimensiunea minima a parcelei:

Regimul de construire	Dimensiune minima conform RGU	
	suprafata mp.	front metri
insiruit	150	8
cuplat	200	12
izolat	200	12

ZM1 - zona mixta cu regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxima P+1(m) cu subzonele

IS – institutii si servicii de interes local

Lm2-locuire

ZMv- zone apartinand domeniului privat cu interdictie de construire destinata spatiilor verzi.

UTILIZARI PERMISE

- Constructii pentru servicii si institutii publice de interes local
- Institutii, servicii si echipamente locale
- Lacasuri de cult
- Sedii ale unor companii si firme
- Servicii sociale, colective si personale
- Comert cu amanuntul
- Hoteluri, pensiuni, agentii de turism
- Restaurante, cofetarii, cafenele etc
- Loisir si sport in spatii acoperite
- Parcaje la sol si multietajate.

INTERDICTII PERMANENTE

- Functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 200mp si 70% din ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa ora 22.00, produc poluare.
- Activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode pentru sanatate conform ordinului Ministerului Sanatatii – Acustica urbana limite admisibile ale nivelului de zgomot si SR ISO 4226 –calitatea aerului, prin traficul generat – constructii provizorii de orice natura.
- Depozite en-gros
- Depozitari de materiale refolosibile
- Platforme de precolectare a deseurilor urbane

- Cresterea animalelor pentru subzistenta
- Depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice
- Activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice
- Lucrari de terasamente de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente
- Orice lucrari de terasament care pot sa provoce scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice
- Se interzic orice interventii de natura sa contravina caracterului general al lotizarii

3.3. **Valorificarea cadrului natural**

NU ESTE CAZUL

3.4. **Modernizarea circulatiei**

Terenul studiat este delimitat la vest de strada Bayonne, in prezent doar urbanistic reglementata, fizic fiind impracticabila deoarece se suprapune peste canalul ANIF, iar la est de strada Alcalá de Henares care este reglementata urbanistic in PUZ-ul Alba-Micesti. Intre cele doua strazi, exista o strada reglementata atat urbanistic cat si juridic, aflata in proprietatea dl.Trifan Vasile.

Profilul transversal al straziilor care deservesc zona este :

- | | |
|-------------------|--------|
| - trotuar | - 0.5m |
| - zona carosabila | - 6 m |
| - trotuar | - 1.5m |

Se propune reconfigurarea partiala a traseului actual a strazii in vederea construirii in partea de sud a unor locuinte colective si individuale iar in partea de nord a unor locuinte semicolective. Pentru portiunea de strada care pastreaza traseul actual, se propune un profil transversal de 8 m alcatuit din 6m carosabil si un trotuar de 2m. Pentru continuarea strazii pana la legatura cu str. Alcalá de Henares, se propune un profil de 6m carosabil, 2,5 m zona verde/parcaje si 1m trotuar.

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

Prezenta documentatie are ca scop reconfigurarea traseului strazii de legatura intre str. Alcalá de Henares si Bayonne si sistematizarea unei suprafete de teren (10.754mp) in vederea construirii de locuinte colective si semicolective.

Dupa reconfigurarea traseului strazii, terenul va ramane impartit in doua, in partea de sud pastrandu-se zona functionala ZM 1, iar in partea de nord a strazii unitatea teritoriala ramanand LM2.

INDICI URBANISTICI

Regim de inaltime maxim propus – (S)+P+1+M

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

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

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

$$\mathbf{C.U.T._{MAX} \text{ PROPUS} = 1.2}$$

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Zona studiata nu dispune de toate retele edilitare, de aceea 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 Alcalá de Henares
- extinderea in zona a retelei de canalizare si bransamentul fiecărei 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 Alcalá de Henares
- pentru telecomunicatii se propune extinderea liniilor de telecomunicatii din zona
- pentru incalzirea locuintelor se propune dotarea fiecărei 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 Alcalá de Henares
- 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 proprietatilor in spatiile destinate gradinilor, curtilor sau anexelor gospodaresti.

O atentie sporita trebuie acordata evacuării 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

deseurilor si resturilor menajere, stranse in pubele speciale si depozitate in mod organizat.

3.8 .Obiective de utilitate publica

Zona studiata nu are o suprafata mare, si nu justifica crearea de functiuni de interes public.

Apropierea de localitate asigura accesul facil la zonele de interes public (scoala, administratie, comert).

4. Concluzii

CONCLUZII

Prezenta documentatie de urbanism are ca scop rezolvarea in detaliu a prevederilor impuse pe zona respectiva in Planul urbanistic zonal Alba-Micesti.

Terenul aflat in studiu are o suprafata reala de 10577 mp, se afla in intravilanul municipiului Alba-Iulia, avand deschidere la doua strazi, Bayonne si Alcala de Henares. Avand in vedere faptul ca suprafata de teren este strabatuta de o strada care imparte terenul in doua parti inegale, cauzand imposibilitatea fructificarii terenului in mod corespunzator, se propune reconfigurarea traseului acesteia, conform plansei A2.Reglementari urbanistice, in vederea construirii in partea de sud a unor locuinte colective iar in partea de nord locuinte semicolective.

Caracterul si reglementariile impuse pentru aceasta zona prin P.U.Z. vor fi pastrate si de catre viitoarele parcele.

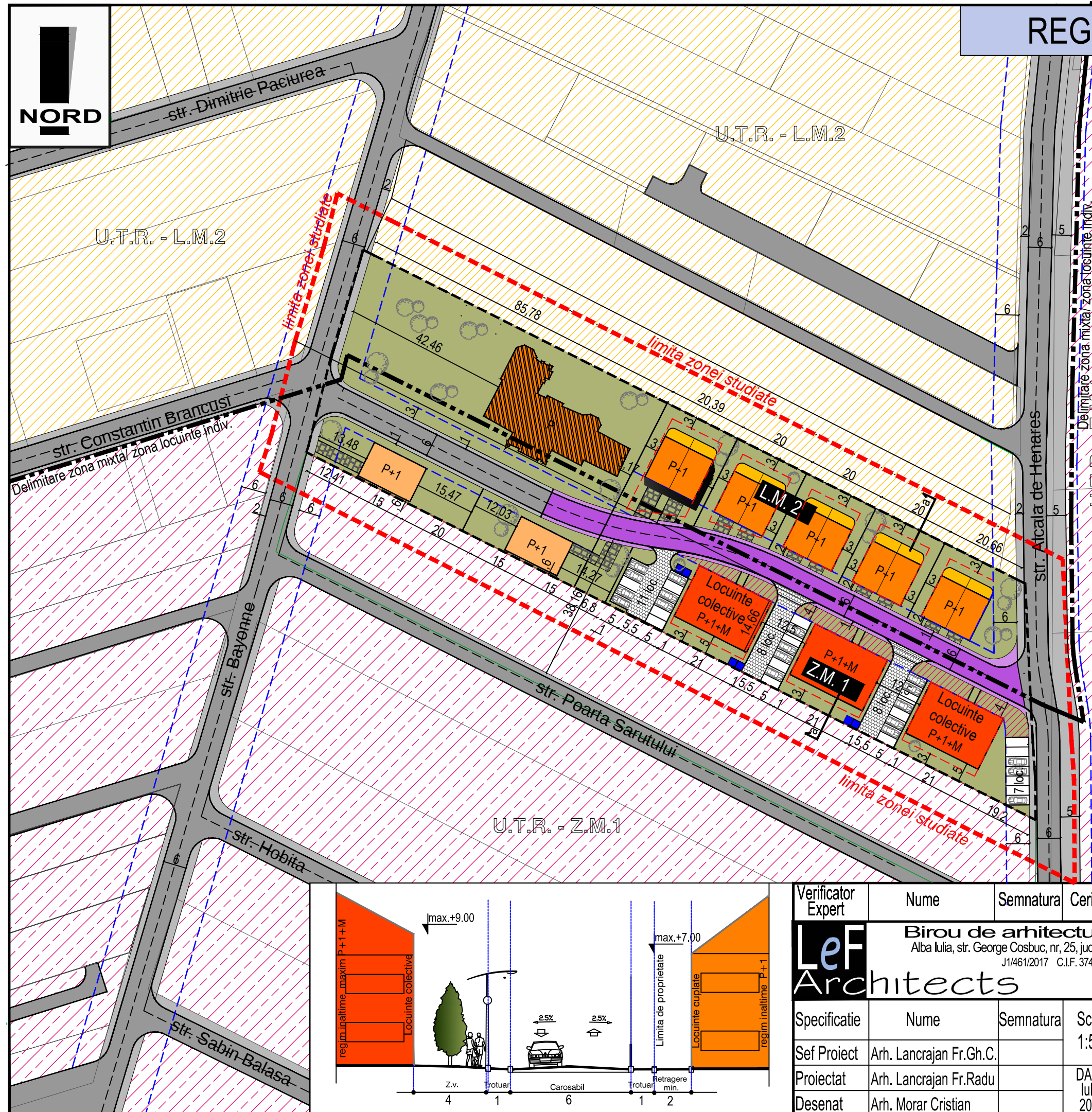
Zona fiind una fara probleme majore care sa impiedice construirea, iar functiunea propusa de locuire nu afecteaza mediul inconjurator, sigurele impedimente raman caile de acces nemodernizate si lipsa retelelor edilitare.

Ca ordine a lucrarilor – retelele edilitare au prioritate, pentru a crea conditiile necesare unei locuiri sanatoase.

Intocmit,
Arh. **Lancrajan Franchini Radu**

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

REGLEMENTARI URBANISTICE



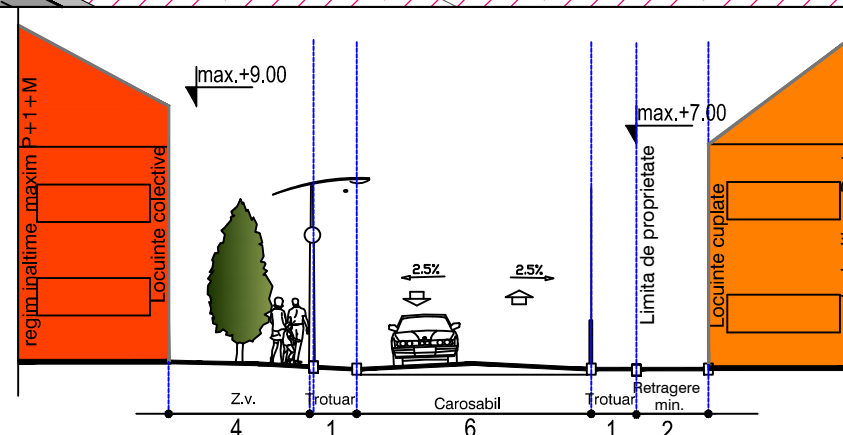
LEGENDA

- Limita zonei studiate
- Delimitare proprietati studiate
- Delimitare unitati teritoriale de referinta
- Delimitare zona mixta/ zona locuinte indiv.
- Retrageri minima -3m
- Perimetrul constructibil
- U.T.R. LM2 - locuinte individuale
- Inaltime maxima P+1+m
- P.O.T. maxim admis - 40%
- C.U.T. maxim admis 1,2
- Simbol **L.M. 2**
- U.T.R. ZM1 - zona mixta
- Inaltime maxima P+1+m
- P.O.T. maxim admis - 40%
- C.U.T. maxim admis 1,2
- Simbol **Z.M. 1**
- Proprietate S.c. ArtInstal S.r.l. si DI Trifan Vasile
- Strazi reglementate prin documentatii de urbanism
- Strada propusa
- Circulatie pietonala propusa
- Locuinte semicolective
- Locuinte individuale propuse
- Terase locuinte semicolective propuse
- Locuinte individuale existente
- Locuinte colective propuse
- Platforma pentru colectat deseuri

Numar apartamente/ imobil de locuinte colective - 10
 Total apartamente - 33
 Numar de locuri de parcare asigurate pentru locuintele colective - 34

BILANT TERITORIAL

Simbol	Denumirea zonei	Existent		Propus	
		Mp	%	Mp	%
ZM.1	Zona mixta				
	• Cai de circulatie	5714	94%	0	-
	• Constructii	119	2%	119	34%
	• Zone verzi	178	3%	178	50%
	• Curti	58	1%	58	16%
		6069	100%	355	100%
L.M.2	Zona locuinte individuale				
	• Cai de circulatie	0	-	5714	100%
	• Constructii	0	-	0	-
	• Zone verzi	0	-	0	-
	• Curti	0	-	0	-
		0	-	5714	100%



Verificator Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza Nr. / Data	
LeF Architects Birou de arhitectura Alba Iulia, str. George Cosbuc, nr. 25, jud Alba J1/461/2017 C.I.F. 37473792				Beneficiar:	Proiect nr.
				Sc ArtInstal Srl si Trifan Vasile Alba-Iulia, jud. Alba	03/2017
	Specificatie	Nume	Semnatura	Scara:	Faza:
	Sef Proiect	Arh. Lancrajan Fr.Gh.C.		1:500	P.U.Z.
Proiectat	Arh. Lancrajan Fr.Radu		DATA:	Titlu proiect: Modificare traseu strada in vederea construirii de locuinte colective, semicolective si individuale Alba-Iulia, str.Alcala de Henares/Bayonne, jud. Alba REGLEMENTARI URBANISTICE	
Desenat	Arh. Morar Cristian		Iulie 2017		
					Plansa nr.: A2