

PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE
Blaj, Strada Eroilor, f.n., jud.Alba

BENEFICIAR:
DRAGHITA ANISOARA

PROIECTANT GENERAL:
SC B.P. FREUND SRL
Alba Iulia, str. Motilor nr. 75B, jud.Alba

Colectiv de elaborare:

arh. **Zsolt Freund-Fleschin**
arh. **Zsolt Freund-Fleschin**
stg.arh **Sergiu Botaş**
ing. **Paul Preda**

sef proiect
urbanism

studiu geotehnic

PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE

Blaj, Strada Eroilor, f.n., jud.Alba

BORDEROU A. PIESE SCRISE

Volumul I - MEMORIUL DE PREZENTARE

- 1. Foaie de capat*
- 2. Borderoul PUZ*

I. MEMORIUL DE PREZENTARE

- **Introducere**
 - *Date de recunoastere a documentatiei*
 - *Obiectul lucrarii*
 - *Surse documentare*
 - **Stadiul actual al dezvoltarii**
 - *Evolutia zonei*
 - *Incadrarea in localitate*
 - *Elemente ale cadrului natural*
 - *Circulatia*
 - *Ocuparea terenurilor*
 - *Echipare edilitara*
 - *Probleme de mediu*
 - *Optiuni ale populatiei*
 - **Propuneri de dezvoltare urbanistica**
 - *Concluzii ale studiilor de fundamentare*
 - *Prevederi ale PUG*
 - *Valorificarea cadrului natural*
 - *Modernizarea circulatiei*
 - *Zonificarea functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici*
 - *Dezvoltarea echiparii edilitare*
 - *Protectia mediului*
 - *Obiective de utilitate publica*
 - **Concluzii, masuri in continuare**
 - **Anexe**
-

***Volumul II - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AFERENT PUZ
B. PIESE DESENATE***

- Incadrare in teritoriu pl. 0
- Situatia existenta si disfunctionalitati scara 1/500 pl. 1
- Reglementari urbanistice - zonificare scara 1/500 pl. 2
- Reglementari urbanistice – detaliate scara 1/500 pl. 2*
- Reglementari edilitare scara 1/500 pl. 3
- Proprietatea asupra terenurilor scara 1/500 pl. 4
- Studiu de insorire scara 1/500 pl. 5

Intocmit,
stg.arh. Sergiu Botaş

MEMORIU DE PREZENTARE

1. Introducere

1. Date de recunoastere a documentatiei

1. Denumirea lucrarii: **PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE
Blaj, Strada Eroilor, f.n., jud.Alba**

2. Beneficiar:

DRAGHITA ANISOARA

3. Proiectantul general:

SC BP FREUND SRL

Alba Iulia, Calea Motilor, nr. 75B

4. Data elaborarii documentatiei: **IULIE 2018**

Obiectul lucrarii

1. Solicitari ale temei program:

1. DENUMIREA LUCRARII: **PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE
Blaj, Strada Eroilor, f.n., jud.Alba**

2. **OBIECTUL LUCRARII:** Construire bloc de locuinte colective, in regim diferentit de la P+1 pana la P+6 respectiv modificarea indicatorilor urbanistici prevazuti in documentatiile de urbanism aprobate anterior. (PUG)

3. **AMPLASAMENT:** Suprafata studiata de 492mp (conf. CF nr.71418) este in intravilanul localitatii si este delimitata:

- la nord -domeniul public UAT al mun.Blaj, respectiv domeniul privat particular SC Luiza Impex SRL,
- la est – domeniul privat particular -Avram Nicolae si Anton Arcadie Doru proprietate privata ;
- la sud – domeniul privat particular-Surchea Simona si Boitor Cornel
- la vest - domeniul public, respectiv blocul de locuinte colective P+4E

Distantele fata de vecinatati a constructiei propuse fata de limita de proprietate:

- pe latura de nord: domeniul public, la o distanta de 2,10m si domeniul privat la o distanta de 1,80m
 - pe latura est: proprietate privata, la o distanta de 1m si 2.40m;
 - pe latura de sud: domeniul public si privat la o distanta de 2,00m;
 - pe latura vest: domeniul public, la o distanta de 4.02m respectiv 5.29m;
-

S.C. BP FREUND S.R.L.

Str.Gardeniei, nr.12/1, Alba Iulia, Jud. Alba

tel/fax:0258-833.506; mobil:0730.609.151

Distantele de amplasare fata de constructiile existente, sunt :

- din fatada de nord : 14,05m ;
- din fatada est : 2,40 respectiv 1,25m ;
- din fatada sud : 2m ;
- din fatada vest : 8,02m ;

4. DATE TEHNICE:

Documentatia se va intocmi conform normativelor in vigoare.

Se propun urmatoarele obiective:

- blocul de locuinte va avea regimul de inaltime diferentiat de la P+1E si P+2E pe latura de vest a amplasamentului, unde se invecineaza cu blocul existent si P+5E si P+6E pe latura de est;
- modificarea indicatorilor urbanistici corelati cu propunerile enumerate mai sus.

5. Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiată

Conform PUG aprobat al mun. Blaj, acest teren este in intravilan si este situat in TC2-zona mixta cu functiuni complementare.

Surse documentare

- Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ
 - P.U.G. Mun. Blaj
- Lista studiilor si proiectelor intocmite concomitent PUZ
 - Studiu geotehnic
 - Ridicare topografica a terenului studiat

1. Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei

Au fost exprimate intentii de a investi in zona de catre investitor particular, investitor ce a facut solicitari pentru obtinerea certificatului de urbanism si a autorizatiei de construire pentru construirea unui imobil de locuinte colective.

2. Stadiul actual al dezvoltarii

1. Evolutia zonei

Date privind evolutia zonei

Terenul studiat este inclus in zona mixta TC2 conform PUG in vigoare.

Folosinta actuala a terenului studiat este curti constructii.

Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Amplasamentul studiat se afla in interiorul zonei mixte cu functiuni complementare a localitatii, conform PUG aprobat.

Sunt oferite conditii optime pentru realizarea in zona mixta a unui bloc de locuinte fiind pe un teren adiacent unor locuinte colective existente.

Potential de dezvoltare

Condițiile de amplasament sunt favorabile, terenul fiind relativ plat, rezolvarea racordării la utilități rezolvându-se prin racordarea la cele care deservesc și construcțiile existente.

b. Incadrarea in localitate

Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Terenurile studiate fac parte din intravilanul localității și se află în TC2 zona mixta cu funcțiuni complementare, în imediata vecinătate a zonei centrale nucleu compact, conform PUG aprobat.

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:

Terenul studiat, relativ plat, este amplasat în zona mixta cu funcțiuni complementare a localității, neavând construcții pe el și nu este inclus în zona cu riscuri naturale.

d. Circulația

Aspecte critice privind defășurarea în cadrul zonei, a circulației rutiere:

Nu sunt probleme deosebite privind circulația în zona. Aleea prin care se realizează accesul la terenul studiat nu are o delimitare bună a circulației vehiculelor față de pietoni. Lipsesc o delimitare clară între circulația vehiculelor și platformele de parcare de asemenea lipsesc și semnele de circulație în intersecția de clasa IV dintre aleea carosabilă și strada Eroilor, strada de categoria III.

e. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupa zona studiată

Adiacent terenului studiat se află blocuri de locuit în regim de înălțime P+4E, locuințe individuale, instituții și servicii, garaje, și grădini.

Relationari între funcțiuni

Funcțiunile existente în zona studiată se relatează bine și sunt compatibile cu funcțiunea construcției propuse.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Zona este ocupată de construcții pentru locuințe colective cu un regim de înălțime P+4, construcții cu alte funcțiuni cu regimul de înălțime P, P+1, P+2.

Aspecte calitative ale fondului construit

Construcțiile existente pe terenurile adiacente sunt în stare bună.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Zona studiată nu este afectată de riscuri naturale sau de altă natură.

Principalele disfuncționalități

- nu există o delimitare funcțională a terenului studiat
 - circulațiile auto și pietonale nu sunt diferențiate
 - nu sunt delimitate în totalitate limitele proprietăților private vis a vis de domeniul public;
-

f. Echipare edilitara

Stadiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii

- retea de apa – existenta in zona, aleea din str. Eroilor;
- retea de canalizare – existenta in zona, aleea din str. Eroilor;
- retele de transport energie electrica - existenta in zona, aleea din str. Eroilor;
- retele de telecomunicatii – existenta in zona, aleea din str. Eroilor;
- alimentare cu gaze naturale – existenta in zona, aleea din str. Eroilor;

Principalele disfunctionalitati

- Nu sunt disfunctionalitati d.p.d.v. al retelelor edilitare.
- Nu este asigurata colectarea apelor pluviale din zona studiata.

g. Probleme de mediu

Relatia cadrul natural - cadrul construit

Nu sunt suprafete supuse unor riscuri naturale, in acest sens nu sunt prevazute nici un fel de masuri de reabilitare a terenului.

- Functiunile propuse nu genereaza factori poluanti.
- Realizarea constructiei propuse nu presupune dezafectarea unor zone plantate sau verzi.

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie.

Nu sunt prezente valori de patrimoniu pe terenul studiat.

h. Optiuni ale populatiei

Consultarea populatiei, efectuata conform *Regulamentului local privind implicarea publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului si urbanism*, au evidentiat intentia de valorificare superioara a terenurilor din zona prin atragerea investitiilor si dezvoltarea zonei.

Punct de vedere al elaboratorului documentatiei privind solicitarile beneficiarului si felul cum urmeaza a fi solutionate acestea in cadrul PUZ:

In urma analizei situatiei existente si a prevederilor din PUG aprobat, precum si a tendintelor de dezvoltare urbana manifestate in zona, se estimeaza ca posibila realizarea in perimetrul studiat a functiunilor solicitate, locuinte colective in regim de inaltimi diferite de pana la P+6E, in imediata vecinatate existand constructii de locuinte colective cu un regim de inaltime de P+4E. Propunerea depaseste cu doua niveluri cladirea invecinata respectand prevederile regulamentului general de urbanism.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistica

a. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Pentru realizarea cerintelor solicitate prin tema de proiectare, in contextul concret dat, pozitionarea terenului in vederea realizarii investitiei s-a intocmit studiului de insorire.

S.C. BP FREUND S.R.L.

Str.Gardeniei, nr.12/1, Alba Iulia, Jud. Alba

tel/fax:0258-833.506; mobil:0730.609.151

Din analiza studiului de insorire a rezultat necesitatea realizarii unui volum pentru blocul propus cu un regim de inaltime diferentiat astfel :

- pe latura de vest, pentru apartamentele situate vis a vis de blocul existent, P+1E si P+2E ;

- pe latura de est a turnului in vecinatatea calcanelor unor constructii existente pe parter, P+5E respectiv P+6E ;

Extras din Raportul privind studiul de impact asupra mediului pentru promovarea Planului Urbanistic General si de amenajare a teritoriului:

Starea actuala de calitate a mediului este afectata de o serie de emisii poluante datorate intensitatii traficului auto, inasa nu au fost semnalate depasiri ale normelor in vigoare privind calitatea factorilor de mediu.

Managementul deseurilor este bun, atat sub aspect al colectarii cat si al depozitarii.

Fata de aceste date 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 atat al localitatii cat si al unitatii functionale analizate.

Prevederi ale PUG

PUG aprobat prevede pentru terenurile studiate ca zonificare zona centrala nucleu compact ce sunt potrivite pentru realizarea obiectivelor propuse, existand deja constructii cu functiuni similare pe aceste terenuri.

Valorificarea cadrului natural

Terenul studiat este ocupat de constructii si platforme pentru circulatia auto si pietonala.

d. Modernizarea circulatiei

Organizarea circulatiei rutiere si a transportului in comun

Propunerile din prezentul PUZ nu afecteaza circulatia rutiera existenta pe strada Eroilor si nu necesita modificarea transportului in comun, accesul auto si pietonal, la terenul analizat, facandu-se de pe o alee din strada Eroilor. Nu facem propuneri privind circulatia rutiera pe strada Eroilor, doar la nivelul aleei de acces. Aleea de acces care in dreptul parcelei analizate, are latimea libera ramasa intre zona verde existenta si limita vestica a terenului studiat de 1,79 respectiv 2,67. In aceasta situatie se propune cedarea unei parcele de teren de 45mp din domeniul privat spre domeniul public, pentru realizarea accesului auto iar din registrul spatiilor verzi o parcela de 2,5mp va trece spre zona cai de comunicatie in vederea realizarii unei aleei de circulatie auto de 4m.

Se propune realizarea unui numar de 3 parcaje pe terenul aferent blocului, fiind indeplinita conditia minima stabilita prin punctul 5.11.1 alineatul 3 din anexa 5 a regulamentul general de urbanism aprobat prin Hotararea 525/27 din iunie 1996, de un loc de parcare la 2-10 apartamente realizate.

S.C. BP FREUND S.R.L.

Str.Gardeniei, nr.12/1, Alba Iulia, Jud. Alba

tel/fax:0258-833.506; mobil:0730.609.151

Distantele fata de limita de proprietate, de pe latura vest, a constructiei propuse sunt stabilite prin plansa de reglementari urbanistice, urmare a realizarii parcajelor din incinta de 2.50m.

Organizarea circulatiei pietonale

Circulatia pietonala se desfasoara pe trotuarele existente pe Strada Eroilor, iar pe aleea de acces se realizeaza in prezent pe platformele comune cu circulatia auto si pe viitor pe trotuarele noi propuse.

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

Principalele functiuni propuse ale zonei, grupate pe unitati si subunitati teritoriale, delimitarea zonelor

Se va mentine zona mixta cu functiuni complementare.

Bilantul teritorial este prezentat in anexa.

Principalii indicatori urbanistici ai PUZ

Suprafata terenului	492,00 mp
Intravilan existent	492,00 mp
Sc	287 mp
Sd	1583 mp
POT max propus prin PUZ	70%
CUT max propus	3,9mp Adc / mp S teren

f. Dezvoltarea echiparii edilitare

Alimentarea cu apa potabila - Retele de canalizare

Atat alimentarea cu apa a cladirii, cat si racordarea canalizarii se va face la retelele existente pe aleea de acces din str. Eroilor;

Alimentare cu energie electrica

Se va face de la reseaua existenta pe aleea de acces din str. Eroilor;

Telecomunicatii

Se va face de la reseaua existenta pe aleea de acces din str. Eroilor;

Asigurarea necesarului de energie termica

Energia termica pentru incalzirea spatiilor si prepararea apei calde va fi produsa local, in centrale proprii alimentate cu gaz metan.

Alimentare cu gaze naturale

Se va face de la reseaua existenta pe aleea de acces din str. Eroilor;

Gospodarie comunala

Colectarea selectiva a deseurilor de tip menajer se va face in eurocontainerele amplasate in incinta.

g. Protectia mediului

Diminuarea surselor de poluare

Nu s-au identificat surse de poluare existente, cu exceptia circulatiei auto. La nivel local se are in vedere cresterea in general a procentului ocupat de suprafetele verzi. Se vor betona si asfalta toate platformele si

S.C. BP FREUND S.R.L.

Str.Gardeniei, nr.12/1, Alba Iulia, Jud. Alba

tel/fax:0258-833.506; mobil:0730.609.151

traseele destinate circulatiei auto, pentru a evita infestarea solului cu produse petroliere.

Epurarea si preepurarea apelor uzate

Apele uzate se vor prelua in sistemul de canalizare al localitatii.

Organizarea sistemelor de spatii verzi

Conform plansei de reglementari urbanistice detaliate, in incinta sa amenajat un spatiu verde cu o suprafata de 56mp, in care se vor planta plante perene care nu necesita ingrijire.

h. Obiective de utilitate publica

Obiective de utilitate publica, denumirea lucrarii, categorii de interes, suprafata sau lungimea lucrarii.

Nu sunt prevazute obiective de utilitate publica.

Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil

Planşa nr. 4 - Proprietatea asupra terenurilor - identifica tipul de proprietate.

S-au identificat urmatoarele tipuri de proprietate:

- a) terenuri aflate in proprietate privata a persoanelor fizice.
- b) terenuri aflate in proprietate privata care trec la domeniul public in zona de cai si comunicatii
- c) terenuri aflate in domeniul public privat
- d) terenuri aflate in registrul spatiilor verzi care trec in zona de cai si comunicatii

4. Concluzii, masuri in continuare

Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile PUG

Conform prevederilor PUG aprobat, zona studiata este cuprinsa in zona functionala TC2 – zona mixta cu functiuni complementare.

Categorii principale de interventie

Modificarea indicatorilor urbanistici, respectiv construirea obiectivelor propuse.

Prioritati de interventie

Realizarea obiectivelor propuse.

Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, restrictii

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

In urma aprobarii PUZ, trebuie intocmite proiectele de executie pentru blocul de locuinte colective si a bransamentelor aferente acestuia.

S.C. BP FREUND S.R.L.

Str.Gardeniei, nr.12/1, Alba Iulia, Jud. Alba

tel/fax:0258-833.506; mobil:0730.609.151

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

Se propune realizarea obiectivului propus prin prezentul PUZ.

● *Respectarea normelor de siguranta la foc, privind securitatea la incendiu*

Pentru respectarea normelor de siguranta la foc, privind distanta dintre cladiri atat in incinta cat si fata de vecinatati, constructia nou propusa va trebui sa indeplineasca cerintele pentru Gradul de Rezistenta la Foc I sau II, astfel incat compartimentul constituit impreuna cu constructiile invecinate sa se incadreze in prevederile normativului P118-99 tab.2.2.2. si tab.3.2.4 sau 3.2.5.

Exista hidranti exteriori stradali pe aleea din str. Eroilor, care vor asigura necesarul de apa in caz de incendiu.

5.Anexe

Se prezinta in anexa urmatoarele:

Bilant teritorial - aferent zonei studiate

Referat geotehnic

Intocmit:

arh. Zsolt FREUND-FLESCHIN