

MEMORIU DE PREZENTARE

1. Introducere

a. Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea lucrarii: **INTOCMIRE PUZ IN VEDEREA INTRODUCERII IN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI BLAJ A IMOBILULUI INSCRIS IN C.F.NR.72240 BLAJ, IN SCOPUL CONSTRUIRII UNEI SPALATORII**
- Beneficiar: Marcu Simion, Duroi Andrei Catalin, Duroi Iulia Anica
- Proiectantul general: S.C. FLESHIN CONSULT S.R.L.
Alba Iulia, Calea Motilor nr. 75 B
- Data elaborarii: august 2017

b. Obiectul lucrarii

- *Solicitari ale temei program:*

1. DENUMIREA LUCRARII: *Intocmire PUZ – in vederea introducerii in intravilanul municipiului Blaj a imobilului in scris in CF nr. 72240 Blaj, in scopul construirii unei spalatorii auto, mun. Blaj, cp. 515400, extravilan, fn, jud. Alba*

2. OBIECTUL LUCRARII: PUZ-ul propune introducerea in intravilan a imobilului in scris sub CF nr. 72240 Blaj, nr. cad. 72240, nr.top.1404/1/1/1/1/2/1/1/1, 1405/1/1/1/1/2/1/1/1, si schimbarea functiunii zona spatii agricole (extravilan) in zona de zona institutii si servicii (pentru spalatorie auto); reglementare POT si CUT, inaltime maxima admisa, retragerea cladirilor fata de aliniament, distanta fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei.

3. AMPLASAMENT: Suprafata studiata este in extravilanul municipiului Blaj, fiind delimitata de:

- la nord de domeniul public (taluz-teren la dispozitia comisiei locale)
- la est de domeniul privat particular (proprietar: Mut Monica, Mut Andrei)
- la sud de domeniul public (drum national DN14B)
- la svest de domeniul privat particular (teren la dispozitia comisiei locale, imobil lipsit de constructii)

4. DATE TEHNICE:

Documentatia se va intocmi conform normativelor in vigoare.

Documentatia va solutiona si problemele privind asigurarea cu utilitati a noilor obiective.

Tinand cont de regimul juridic al terenului (proprietate privata persoana fizica) se va studia realizarea unui zone cu caracter de servicii, conform temei de proiectare, prin schimbarea functiunii zonei din zona spatii agricole extravilan in zona zona institutii si servicii (spalatorie auto)

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata

- in prezent, in incinta analizata nu exista constructii
- obiectivele propuse, conform certificatului de urbanism vor fi realizarea unei spalatorii auto cu dotari complemantare (spatii verzi, parcaje)

c. Surse documentare:

- prevederile PUG in vigoare, in curs de reactualizare.
- lista studiilor si proiectelor intocmite concomitent PUZ:
 - studiu geotehnic
 - ridicare topografica a terenului studiat

- planul retelelor tehnico edilitare vizat de beneficiarii acestora.

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

Au fost exprimate intentii de a investi in zona de catre diversi investitori particulari, investitori ce au facut solicitari pentru obtinerea certificatului de urbanism si a autorizatiei de construire pentru spalatorie auto, anterioare.

Primaria municipiului Blaj acoda atentie dezvoltarii si dotarii zonei cu o infrastructura ce sa

asigure dezvoltarea zonei cu un potential ridicat.

2. Stadiul actual al dezvoltarii

a. Evolutia zonei

- *Date privind evolutia zonei*

Terenul studiat se afla in partea vestica a municipiului, in zona de extravilan, cu acces din DN14B.

Folosinta actuala – teren agricol situat in extravilan.

In zonele adiacente amplasamentului s-au realizat recent investitii, pe latura de est exista o constructie (sala de festivitati).

- *Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii*

Amplasament situat in extravilanul municipiului Blaj.

Sunt oferite conditii optime pentru dezvoltarea unei zone de institutii si servicii, investitii propuse a fi echipate cu dotari complementare (spatii verzi, parcaje)

- *Potential de dezvoltare*

Conditii de amplasament sunt favorabile, existand posibilitatea dezvoltarii retelei tehnico-edilitare si infrastructuri pentru facilitarea realizarii investitiei.

b. Incadrarea in localitate

- *Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii*

Terenul se afla in extravilanul municipiului Blaj, in partea de vest. Accesul se realizeaza din drumul national DN14B amplasat pe latura de sud a incintei analizate.

c. Elemente ale cadrului natural

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

Nu sunt probleme din acest punct de vedere, terenul are o panta naturala pe directia nord-sud panza freatica nefiind la adancimea care sa afecteze sau sa conditioneze decisiv realizarea infrastructurii constructiilor.

d. Circulatia

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

Accesul auto si cel pietonal in incinta se realizeaza din DN14B.

e. Ocuparea terenurilor

- *Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studziata*

Terenul studiat are folosinta actuala de teren apartinand domeniului privat particular, agricol

- *Relationari intre functiuni*

Faptul ca zona propusa, pentru incinta analizata, vor fi dotate cu functiuni complementare (spatii verzi, parcaje) ajuta la diversificarea caracterului social al zonei.

- *Gradul de ocupare a zonei cu fond construit*

Terenul nu este ocupat cu constructii.

ISA - zona institutii si servicii in exteriorul zonei protejate

POT max propus = 70%

CUT max propus = 4,50

- *Aspecte calitative ale fondului construit invecinat*

Fondul construit existent in proximitatea amplasamentului este constituit din locuinte si servicii un trup de intravilan pe care este amplasata o sala de festivitati .

- *Existenta unor riscuri naturale in zona studziata sau in zonele vecine*

Zona nu este afectata de riscuri naturale sau de alta natura.

- *Principalele disfunctionalitati*

- Nu exista delimitarea functionala a terenului.

- Lipsa unei bune delimitari a zonelor de circulatie pentru vehicule, pietoni si parcaje.

- Lipsa echiparii edilitare.

- Nu exista spatii plantate amenajate.
- Nu este rezolvata preluarea apelor pluviale din zona studiata.

f. Echipare edilitara

- *Stadiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii*
- *retea de apa:* _____
- *retea de canalizare:* Bazin vidanjabil etans _____
- *retele de transport energie electrica:* Exista retea de distributie in zona _____
- *retele de telecomunicatii:* _____
- *alimentare cu gaze naturale:* _____
- *Principalele disfunctionalitati*

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.

Extras din Raportul privind studiul de impact asupra mediului pentru promovarea planului urbanistic general si 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 asigurat de catre o firma specializata .

- *Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie.*

Nu sunt prezente valori de patrimoniu pe terenul studiat.

h. Optiuni ale populatiei

- *Optiuni ale populatiei*

Consultarea populatiei, efectuata prin expunerea planselor din PUZ pentru consultare publica, expunerea panourilor infomative la teren, consultarea vecinilor directi au evidentiat intentia de valorificare superioara a terenurilor din zona prin realizarea investitiei.

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

Se propune dezvoltarea zonei predominant rezidentiale cu dotari complementare

i. 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 PUG existent, precum si a tendintelor de dezvoltare urbana manifestate in zona, se estimeaza ca posibila dezvoltarea in perimetrul studiat a zonei de institutii si servicii, cu conditia asigurarii infrastructurii.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistica

a. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Documentatia respecta si completeaza caracterul zonei (zona institutii si servicii cu functiuni complementare).

Documentatiile topo si geo 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 atat al localitatii cat si al unitatii functionale analizate.

b. Prevederi ale PUG

Investitia propusa este in conformitate cu prevederile PUG-ului actual, astfel incit terenul studiat, situat in extravilan va avea functiunea dominanta cea de zona institutii si servicii.

Complementar zonei dominante se constituie zonele cai de comunicatii rutiere si dotari

complementare.

c. Valorificarea cadrului natural

Se propune un regimul de inaltime P si amenazarea intregului sit prin prin spatii verzi plantate si alei pietonale, precum si zona carosabila cu locuri de parcare.

d. Modernizarea circulatiei

- *Organizarea circulatiei rutiere si a transportului in comun*

Accesul auto si cel pietonal in incinta se realizeaza din DN14B pe latura de est, prin parcare vecinului (cu acordul lui).

Pentru parcare autoturismelor, aferente zonei studiate, s-au propus parcaje de incinta, pentru deservirea spalatorii auto.

Pentru aleile si parcajele amenajate se propune un sistem rutier usor, nerigid, format din balast, nisip, si pavaj din dale prefabricate din beton (dale pline pentru alei si dale ecologice cu goluri pentru parcaje)

Sistemul rutier propus se poate realiza in etape succesive, este cel mai ieftin si cel mai indicat din punct de vedere ecologic, permitand totodata interventii facile la lucrarile tehnico-edilitare.

- *Organizarea circulatiei pietonale*

Incinta va beneficia de alei pietonale, care sa asigure circulatia oamenilor in siguranta.

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

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

Se propune crearea urmatoarelor subzone: subzona constructii propuse, subzona circulatilor auto si pietonale ,parcaje, subzona spatii verzi amenajate.

BILANT TERITORIAL – TABEL

BILANT TERITORIAL										
	DENUMIREA ZONEI	EXISTENT		PROPUS		COMPARATIV		P.O.T.	C.U.T.	REGIM
		MP	%	MP	%	MP	%	max	max	INALTIME
								%		MIN / MAX
	SUPRAFATA ZONEI STUDIATE	1128.00	100.00%	1128.00	100.00%	0.00	0.00%			
	SUPRAFATA INTRAVILAN	0.00	0.00%	1000.00	88.65%	-1000.00	-88.65%			
	SUPRAFATA PROPRIETATE PRIVATA	1000.00	88.65%	1000.00	88.65%	0.00	0.00%			
ISA	ZONA INSTITUTII SI SERVICII	0.00	0.00%	1000.00	88.65%	-1000.00	-88.65%	70%	4.5	P;P+4+M
IS-c	SUBZONA CONSTRUCTII (SPALATORIE/VULCANIZARE)	0.00	0.00%	180.00	15.96%	-180.00	-15.96%			
IS-ca	SUBZONA CIRCULATIE AUTO SI PIETONALE, PARCAJE	0.00	0.00%	570.00	50.53%	-570.00	-50.53%			
IS-zv	SUBZONA SPATII VERZI AMENAJATE	0.00	0.00%	250.00	22.16%	-250.00	-22.16%			
C	ZONA CAI DE COMUNICATII RUTIERE	128.00	11.35%	128.00	11.35%	0.00	0.00%			
Ca	SUBZONA STRAZI ,CIRCULATII AUTO SI PIETONALE	128.00	11.35%	128.00	11.35%	0.00	0.00%			

- *Principalii indici urbanistici ai PUZ*

Suprafata studiata:

1128.00 mp

Suprafata proprietate privata:

1000 mp

ISA - zona institutii si servicii in exteriorul zonei protejate

POT propus = 18% POT max = 70%

CUT propus = 0,80 CUT max = 4,50

f. Dezvoltarea echiparii edilitare

- *Alimentarea cu apa potabila - Retele de canalizare*

Alimentarea cu apa a zonei studiate se va face din reseaua existenta.

Canalizarea zonei va fi rezolvata in sistem divizor, apele uzate menajere si apele meteorice vor fi

colectate in rigole betonate acoperite si dirijate spre bazinul vidanjabil etans.

- *Alimentare cu energie electrica*

Se va realiza bransarea investitiei propuse de la reseaua din zona.

- *Telecomunicatii*

Bransarea la reseaua de telecomunicatii a investitiei se va face la reseaua existenta in zona.

- *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*

Clădirea va fi alimentata cu gaze naturale prin bransarea la reseaua din zona.

Conform Normativului I6-98, conductele de încălzire, apă, canalizare, electrice și telefonice vor fi pozate direct în pământ sau în canale de protecție.

- *Gospodarie comunală*

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

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 pastrarea unui procent mare ocupat de suprafetele verzi.

- *Epurarea si preepurarea apelor uzate*

Apele uzate se vor prelua in sistemul de recirculare pentru folosirea spalatorii auto.

- *Organizarea sistemelor de spatii verzi*

In cadrul incintei se vor pastra suprafete verzi care urmaeaza sa fie amenajata peisagistic.

h. Obiective de utilitate publica

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

- *Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil*

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

S-au identificat urmatoarele tipuri de proprietate:

- terenuri aflate in proprietate privata a persoanelor juridice.
- terenuri aflate in proprietate publica de interes local
- terenuri ce se intentioneaza a fi trecute in domeniul public

4. Concluzii, masuri in continuare

- *Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile PUG.*

Conform prevederilor PUG, zona studiata este cuprinsa in extravilan.

Prin PUZ-ul prezentat se propune introducerea terenului in intravilanul localitatii, schimbarea regimului de folosinta din teren agricol in teren pentru institutii si servicii.

Realizarea zonelor functionale:

ISA – zoan servicii si institutii din afara zonei protejate

- *Categorii principale de interventii*

Schimbarea ponderii intre functiuni, prin schimbarea regimului de folosinta al zonei studiate din teren agricol in zona institutii si servicii (spalatorie auto)

- *Prioritati de interventie*

Ca prima prioritate de interventie apare necesitatea realizarii infrastructurii zonei functionale.

- sistemul rutier:

- consolidarea sistemului rutier in etape succesive.

- sistemul de retele utilitare:

- realizarea retelelor subterane inaintea consolidarii sistemului rutier.

-
- *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 aprobare si desfasurare a lucrarilor propuse.

- *Lucrari necesare de elaborat in perioada urmatoare*

Asigurarea infrastructurii, intr-un sistem unitar, gasirea modalitatilor celor mai adecvate de finantare a acestor lucrari de folosinta comuna.

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

Se are in vedere atragerea unor investitori interesati de zona, investitori ce pot fi cooptati in realizarea si finantarea obiectivelor de utilitate publica necesare.

Sunt respectate normele de siguranta la foc, privind distanta dintre cladiri atat in incinta cat si fata de vecinatati.

Compartimentele de incendiu constituite se vor incadra in prevederile normativului P118-99 tab.2.2.2.

5. Anexe

Se prezinta in anexa urmatoarele:

- Referat geotehnic

Sef arhitect,
Zsolt FREUND-FLESchIN

Intocmit,
arh. Daniel Chira