

MEMORIU

1. DATE GENERALE ȘI LOCALIZAREA PROIECTULUI/MODIFICĂRII

1.1. Denumirea proiectului:

“Elaborare PUZ pentru introducerea parțială în intravilan în vederea construirii unei locuințe individuale “

sat Paraul lui Mihai, comuna Vintu de Jos, jud Alba

1.2. Amplasamentul proiectului*, inclusiv vecinătățile și adresa obiectivului

Documentația de urbanism analizează posibilitățile introducerii unei suprafețe de 2.755mp din CF 3938 în intravilanul comunei Vintu de Jos. Suprafața de teren propusă pentru introducerea în intravilan este parte a unei parcele de teren identificată cu CF nr. 3938, nr.cad. 3938, proprietate privată a d-lui Todor Florin și a d-nei Todor Camelia, situat parțial în extravilanul comunei Vintu de Jos, loc Paraul lui Mihai, și parțial în intravilan.

CF-ul 3936 de pe care se face accesul la terenul generator PUZ are adresa în satul Paraul lui Mihai, nr. 13, comuna Vintu de Jos, județul Alba.

- CF 3938 în suprafața de 10.921mp integral extravilan;
- CF 3936 în suprafața de 12.190 mp (6.030 mp intravilan, 6.291 mp).

Parcela generatoare a documentației de urbanism este parcela înscrisă în CF 3938.



Vecinatati ale proprietatilor

- La N – proprietate privata - teren extravilan;
- La V– proprietate privata - teren intravilan; UTR 5 LCg- subzona locuinte individuale cu anexe gospodaresti si gradini cultivate.
- La E – proprietate privata - teren extravilan;
- La S – proprietate privata - teren extravilan;/ proprietate privata - teren intravilan; UTR 5 LCg- subzona locuinte individuale cu anexe gospodaresti si gradini cultivate.

Vecinatati ale proprietatii generatoare PUZ

- La nord - Proprietate privata – CF 3945 – Cimpean Nicolae;
- La vest – Proprietati private – CF 3938 - Todor Florin si dnei Todor Camelia, CF 6088 – Popa Iancu si Groza Floarea, CF 16178 - Sasu Ioana, CF 6089 - Luca Alexandru-Călin, CF 3953 - Sasu Ioana, CF 3952 - Sasu Ioana.
- La sud – CF 3837 - Todor Florin si dnei Todor Camelia;
- La est – CF 15493 – Comuna Vintu de Jos – domeniu public - drum de exploatare – neasfaltat.

1.3. Date de identificare a titularului/beneficiarului proiectului/modificării:

a) denumirea titularului;

Todor Florin si Todor Camelia

b) adresa titularului, telefon, fax, adresa de e-mail;

Alba Iulia, Cartier Paclisa, jud. Alba, tel. 0728194410

c) reprezentanți legali/împuterniciți, cu date de identificare;

Sc Lef Architects Srl – Alba Iulia, tel. 0757762407

1.4. Încadrarea în planurile de urbanism/amenajare a teritoriului aprobate/adoptate și/sau alte scheme/programe

- Documentatii de urbanism in vigoare sau in curs de aprobare:
 - documentatie PUG aprobat prin HCL 18/2021.
- Date statistice – nu exista date relevante asupra zonei studiate

1.5. Încadrarea în alte activități existente (dacă este cazul)

- Nu este cazul

1.6. Bilanțul teritorial - suprafața totală, suprafața construită (clădiri, accese), suprafața spații verzi, număr de locuri de parcare (dacă este cazul)**Suprafata teren :****a. Parcela nr.1**

- CF 3936 supafata 12.190mp ;
- Intravilan (6.030 mp intravilan, 6.291 mp);
- UTR 5 LCg Subzona locuire individuala rurala anexe gospodaresti si gradini cultivate.

b. Parcela nr.2

- CF 3938 suprafata 10.921mp ;
- Extravilan.

Suprafete introduse in intravilan :

- suprafata totala de 2.755mp din CF 3938.

Caracteristici cladiri propuse :

- Corp C1 constructii de locuinte; Suprafata construita/desfasurata C1-144mp; cu acte; regim de inaltime S+P ;
- Corp C2 constructii de locuinte; Suprafata construita/desfasurata C2-22.5mp; cu acte; regim de inaltime P ;
- Corp C3 constructii de locuinte; Suprafata construita/desfasurata C3-280mp; cu acte; regim de inaltime S+P ;
- Corp C4 Anexa gospodareasca; Suprafata construita/desfasurata C4-54mp; cu acte; regim de inaltime P ;

Indici propusi estimativi:

Procent de ocupare a terenului rezultati in urma realizarii constructiei :

P.O.T. – maxim 5%

Coeficient de utilizare a terenului rezultati realizarii constructiei:

C.U.T. – maxim 0.05.

- la faza DTAC se vor stabili suprafetele finale, acestea fiind estimative.

2. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII DEJA ELABORATE**Politici de zonare și de folosire a terenului**

Conform PUG aprobat cu HCL nr. 18/31.03.2021, terenul se incadreaza in UTR 5 – LCg - zona locuire individuala compacta cu anexe gospodaresti si gradini cultivate se va utiliza pentru urmatoarele functiuni: - culturale, de invatamant; sanatate – dispensare, clinici, locuire individuala, comert cu amanuntul, restaurante, cofetarii, cafenele, culturi agricole, anexe gospodaresti, spatii verzi, locuri de joaca.

Se propune introducerea unei suprafete de teren in intravilanul comunei Vintu de jos, loc. Parau lui Mihai si reglementarea unei suzone LCg1- locuire individuala rurala cu anexe gospodaresti si gradini cultivate.

Funcțiune principala: locuire ;

Utilizari admise : locuire individuala rurala cu anexe gospodaresti si gradini cultivate ;

Utilizări interzise LCg

- Orice alte activități, amenajări și construcții decât cele de mai sus;

- Orice fel de activități industriale;
- Activități de servicii și producție care generează zgomot, praf, alte noxe și / sau care implică un trafic important de mărfuri, din punct de vedere al cantităților vehiculate și al frecvenței;
- orice lucrări care modifică traseele protejate ale strazilor;
- activități productive de orice natură;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor radioactive;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- orice lucrări care diminuează spațiile publice plantate;

Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni) LCg

- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
- să aibă front la stradă;
- lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 12 m;
- adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- suprafața să fie mai mare sau egală cu 350 mp
- să aibă front la stradă;
- lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 12 m;
- adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- suprafața să fie mai mare sau egală cu 400 mp
- Se consideră construibile pentru turism parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
- să aibă front la stradă;
- lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 20 m;
- suprafața să fie mai mare sau egală cu 1000 mp

Amplasarea clădirilor față de aliniament LCg

- amplasarea construcțiilor față de drumurile publice se va face cu respectarea zonei de protecție corespunzătoare categoriei drumului respectiv.

- Regimul de aliniere va respecta fronturile existente. În cazul în care nu exista un front construit bine definit, amplasarea construcțiilor se va face la o distanță de minimum **3,00 m** față de limita proprietății la stradă.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor LCg

- Pentru loturile existente cu front la stradă mai mare de 12 m, amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare (jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii), precum și a distanței minime între clădiri, necesară intervențiilor în caz de incendiu (3,00 m).
- Pentru loturile existente cu front la stradă mai mic de 12 m, se va realiza o retragere minimă de 60 cm față de limitele laterale pentru fațadele fără geamuri și 2 m pentru fațadele cu geamuri.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă LCg

- Distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 3 m.

Circulații și accese LCg

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.
- Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces pe lot și la garaje, conform normelor.
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- Pentru amenajările curtilor cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se vor utiliza materiale permeabile.

Staționarea autovehiculelor LCg

- se impune un minim de 3 locuri de parcare
- Parcajele necesare vor fi realizate în interiorul loturilor, fără ocuparea spațiului public;
- pentru funcțiunile turistice, parcajele necesare vor fi realizate în interiorul loturilor, fără ocuparea spațiului public, și vor fi înverzite cu un arbore la 4 locuri de parcare și înconjurate de gard viu de 1.2m. Vor fi corelate 1 loc de parcare la o camera de cazare.

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor LCg

- Înălțimea maximă a clădirilor este de P+1+M sau P+2 (max. 9m) la cornisa.

Aspectul exterior al clădirilor LCg

- aspectul clădirilor va afecta cât mai puțin posibil imaginea generală urbană sau a peisajului și va tine seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-vizibilitate
- se va asigura o tratare similară a fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea

acestora de pe domeniul public

Condiții de echipare edilitară LCg

- Toate construcțiile nou realizate vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente.
- În momentul executării sistemelor centralizate de alimentare cu apă și canalizare în zonă, proprietarul se obligă să racordeze construcția la acestea, conform regulilor impuse de Consiliul Local.
- Autorizarea racordării la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a construcțiilor se va putea face numai concomitent cu rezolvarea, în sistem individual sau centralizat, a colectării apelor menajere reziduale
- Îndepărtarea apelor uzate menajere se va face, în prima fază, prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, iar în momentul executării sistemului centralizat de canalizare și a stației de epurare, proprietarul se va obliga să se racordeze la sistem.
- Racordarea la rețeaua de alimentare cu apă potabilă se va putea face numai prin grija și cu cheltuiala beneficiarului / proprietarului, în momentul realizării acesteia.
- toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura în mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in rețeaua de canalizare;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit la fatada principală;
- se interzice dispunderea aeriana a cablurilor TV, telefonie, curent, internet;

Posibilități maxime de ocupare și utilizarea terenului

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) LCg

Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de 35%;

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) LCg

- Coeficientul maxim de utilizare a terenului va fi de 1;

Zonificare functionala – Reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Denumirea zonei	Situatia existenta		Propunere	
	mp	%	mp	%
INTRAVILAN- subzona locuinte individuale				
CF 3838 - 10.921 mp	0	0	2.755	25,22
EXTRAVILAN				
CF 3838 - 10.921 mp	10.921,00	100,00	8.166,00	74,78

Accese

Accesul auto cat si cel pietonal se vor face de pe drumul de exploatare din partea

de est a proprietatii, drum ce este in proprietatea Comunei Vintu de Jos. Cele doua proprietati vor functiona impreuna, accesul la zona viitoarei constructii, fiind asigurat prin amenajarea unei alei de acces pe prima parcela(CF 3936 – proprietar Todor Florin si Todor Camelia), din drumul comunal la care aceasta are deschidere, fiind reglementat juridic prin instituirea unui drept de servitute.

3. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII ELABORATE CONCOMITENT

Relatia cu alte proiecte existente sau planificate

In prezent mai pe suprafata CF 3936 este in derulare un proiect de demolare a celor 4 constructii existente pe teren, 1 locuinta individuala si 3 anexe. Pentru acest proiect s-au obtinut Avizul nr. 56/AB din 02.06.2025 si Decizia de incadrare nr. 4044/12.06.2025, urmad ca pana la aprobarea PUZ-ului sa se obtina autorizatia de demolare.

4. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Din punct de vedere urbanistic, cele doua parcele de teren se incadreaza in UTR UTR 5 LCg Subzona locuire individuala rurala anexe gospodaresti si gradini cultivate, conform PUG aprobat prin HCL 18/2021.

5. MODUL DE ASIGURARE A UTILITĂȚILOR

Asigurarea utilitatilor

Dezvoltarea echiparii edilitare

Proiectul presupune scoaterea unor suprafate de teren din extravilan in intravilan.

La faza de DTAC se vor descrie mai detaliat racordarea imobilului – locuinta individuala la retele.

- Alimentare cu apa potabila – put forat.
- Alimentare cu energie electrica – Alimentare din rețeau de energie electrica si din prin montarea unui sistem de panouri fotovoltaice on grid.
- Canalizare – realizarea unui bazin vidanjabil.
- Incalzire – pompe de caldura si alte sisteme de incalzire.
- Pentru colectarea deseurilor menajere se propune un punct de colectare sau contract individual cu o firma specializata de colectare, transport si depozitare.
- Colectarea apelor pluviale se vor colecta in bazine de retentie subterane si se vor folosi la irigatia spatiilor verzi.

Semnătura titularului,
Reprezentant
Lancrajan Franchini Radu