

PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE P.U.Z. ELABORARE PUZ IN VEDEREA CONSTRUIRI DE
LOCUINȚE INDIVIDUALE

MEMORIU GENERAL

BENEFICIAR

IONESCU ANCA MIHAELA, SERDEAN PAVEL, SERDEAN PARASCHIVA,
HAJ SABIN, HAJ VIORICA

ADRESA AMPLASAMENT

LOC. ALBA IULIA, STR.REGIMENTUL VANATORI V.,F.N., JUD. ALBA

PROIECTANT DE SPECIALITATE

SC BARBIERI PROIECT SRL
Alba Iulia, Str.Traian, nr.17A, Jud. Alba

DATA
10.2019

S.C. BARBIERI PROIECT S.R.L.
Str. Traian , nr.17 A
510 109, Alba Iulia, jud. Alba
J01/567/2005
CUI 17574610

Tel/fax : (+40)258 811 500
Tel: (+40)744 633 713
E-MAIL: capitel_proiect@yahoo.com



PLAN URBANISTIC ZONAL

DENUMIRE PROIECT: ELABORARE PUZ IN VEDEREA CONSTRUIRI DE
LOCUINȚE INDIVIDUALE

NR. PROIECT: 40/2019

FAZA DE PROIECTARE: FAZA - PUZ

SPECIALITATEA: URBANISM

AMPLASAMENT: LOC. ALBA IULIA, STR.REGIMENTUL VANATORI V, F.N, JUD. ALBA

BENEFICIAR: IONESCU ANCA MIHAELA, SERDEAN PAVEL, SERDEAN
PARASCHIVA, HAJ SABIN, HAJ VIORICA

date de contact: Localitatea Alba Iulia, str. Regimentul V Vânători, nr.36, jud.Alba

PROIECTANT GENERAL: S.C. BARBIERI PROIECT S.R.L.

COLECTIV DE ELABORARE:

ȘEF PROIECT: arh. MARIUS BARBIERI

URBANISM: arh. MARIUS BARBIERI
ing. RAMONA SÎNC

REȚELE EDILITARE: sing. IOAN NISTOR

DESENAT: Ing. RAMONA SÎNC

BORDEROU GENERAL

VOLUMUL 1:

ACTE

- CERTIFICAT DE URBANISM NR. 1606 din 03.10.2019
- AVIZ DE OPORTUNITATE PENTRU INTOCMIRE P.U.Z.
- EXTRASE DE CARTE FUNCIARA

STUDII

- DOCUMENTATIE TOPOGRAFICA
- MEMORIU TEHNIC - INCADRARE IN ZONA - PLAN - SUPORT TOPOGRAFIC
- STUDIU GEOTEHNIC

AVIZE

- AVIZ MEDIU
- AVIZ DEL GAZGRID
- AVIZ APA CANAL
- AVIZ ELECTRICA
- DIRECTIA DE SANATATE PUBLICA ALBA
- AVIZ ADMINISTRATOR DRUM ACCES

VOLUMUL 2:

A.PIESE SCRISE

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrare în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echipare edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Obiuni ale populației

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 circulației
- 3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului

4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

4. Concluzii

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism
2. Baza legala a elaborarii R.L.U.
3. Domeniul de aplicare

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit.

2.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public.

2.3 Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

2.4 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

2.5 Reguli cu privire la echiparea edilitara

2.6 Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri.

3. ZONIFICARE FUNCTIONALA

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBNITATILOT TERITORIALE

A. UTILIZAREA FUNCTIONALA

1.Utilizari admise

2.Utilizari admise cu conditionari

3. Utilizari interzise:

B. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

1. Orientarea cladirilor fata de punctele cardinale

2. Amplasarea cladirilor in interiorul parcelei

3. Amplasarea cladirilor fata de aliniament

4. Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

5. Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

6. Circulatii si accese

7. Stationarea vehiculelor8. Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

10. Conditii de echipare edilitara

11.Spatii libere si plantate

12.Imprejmuiri

C. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

1. Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

2. Coeficientul de utilizare a terenului (CUT)

5. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

6.

B. PIESE DESENATE

PLANSA 0: INCADRARE IN TERITORIU SC. 1:5000

PLANSA 1: SITUATIE EXISTENTA SC. 1:1000

PLANSA 2: REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE SC. 1:1000

PLANSA 3: PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR SC. 1:1000

PLANSA 4: REȚELE EDILITARE SC. 1:1000

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea proiectului : ELABORARE PUZ IN VEDEREA CONSTRUIRI DE
LOCUINȚE INDIVIDUALE

AMPLASAMENT: LOC. ALBA IULIA, STR.REGIMENTUL VANATORI V.,F.N, JUD. ALBA

BENEFICIAR: IONESCU ANCA MIHAELA, SERDEAN PAVEL, SERDEAN PARASCHIVA,
HAJSABIN, HAJ VIORICA

date de contact: Localitatea Alba Iulia, str. Regimentul V. Vânători, nr.36, jud.Alba

Elaborator proiect: S.C. “Barbieri Proiect ” S. R. L., cu sediul in Alba Iulia, str. Traian, nr.17A tel.
0258/811500, autorizația nr. 01 / 567 / 2005

Nr. proiect: 40/2019

Faza: Plan Urbanistic Zonal

Data elaborării : OCTOMBRIE 2019

1.2. Obiectul lucrării

Elaborarea prezentului Plan Urbanistic Zonal presupune o analiză complexă și în perspectivă a problemelor urbanistice ale zonei, având în vedere prevederile temei de proiectare întocmite cu beneficiarii lucrării.

Obiectul lucrării este elaborarea soluției urbanistice pentru „CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE” ” si amenajarea terenului în suprafață de 7836mp.

Scopul întocmirii Planului Urbanistic Zonal este stabilirea reglementărilor și a indicilor urbanistici ai zonei studiate.

Planul urbanistic aprobat este necesar pentru trecerea la elaborarea documentației tehnice, în baza căreia beneficiarii urmează să solicite eliberarea autorizațiilor de construire.

Terenul cu suprafața totală de 7836 mp este proprietatea privată a beneficiarilor întâbulare, drept de proprietate, cu titlul cumpărare, dobândit prin Convenție, cotă actuală de 1/1 părți, conform Extras de Carte Funciară anexat la documentatie: C.F 109378, cf.nr. 74352, cf.nr.78378, cf.nr.78379

Documentatia va studia urbanistic terenul destinat construirii de locuinte individuale.

S-a elaborat si prezentat in C.T.A.T.U. Studiul de oportunitate pentru "Construire locuinte individuale" pentru care Primaria Municipiului Alba Iulia a emis **Avizul de Oportunitate**

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se propun urmatoarele reglementari:

Terenul studiat este format din 3 parcele cu suprafața totală de 7836 mp având beneficiari diferiți. O parcelă din cele 3 si anume parcelă domnului Haj Sabin face parte dintr-un PUZ aprobat anterior cu HCL 115/2010, dar care sa luat în studiu pentru a putea prelungi strada propusă în precedentul PUZ și pe parcele celor doi beneficiari pentru a putea avea acces la loturi.

Astfel prin acest PUZ se urmărește prelungirea străzii Dacilor rămânând același profil carosabil de 8m ca în PUZ precedent (ce corespunde la 2 fire de circulație de 3,00 m fiecare) și este încadrată de două trotuare de 1m lățime cu alveolă de înoarcere pe ultima parcelă sudiată prin PUZ. Terenul studiat se invecineaza cu linia CFR **L -200** Alba Iulia– Vințu de Jos, in partea de vest a acestuia, astfel sa impus o zona de siguranță de 20m din ax fata de linia ferata, zona in care este interzisa realizarea de constructii si o zona de protecție de 100m din ax.

- ☐ stabilirea limitelor edificabilului;
- ☐ stabilirea condițiilor de amplasare, dimensionare și conformare a construcțiilor;
- ☐ stabilirea indicatorilor urbanistici ai investiției propuse
- ☐ dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- ☐ prezentarea statutului juridic și circulația terenurilor;

1.3. Surse documentare

La elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru "**Construire locuințe individuale**" s-au studiat următoarele documentații

☐ Plan Urbanistic General al Municipiului Alba Iulia și Regulamentul Local de Urbanism, respectiv prevederile pentru **L3P** – subzona locuințelor individuale cu maxim P+1+M în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat., zona funcțională din care face parte amplasamentul studiat

- ☐ Studiul geotehnic
- ☐ Ridicarea topografică pentru zona studiată,
- ☐ Acte de proprietate.
- ☐ Certificat de Urbanism
- ☐ Avizul de oportunitate
- ☐ Avizele solicitate prin Certificat de Urbanism

La elaborarea documentației s-a ținut cont de prevederile următoarelor documente:

- ☐ Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z., indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000.
- ☐ Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu completările și modificările ulterioare.
- ☐ Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996 pentru aprobarea.
- ☐ Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Zona care face obiectul acestui studiu este un teren situat în intravilanul Municipiului Alba Iulia în partea de sud-est a localității Conform extraselor C.F 109378, cf.nr. 74352, cf.nr.78378, cf.nr.78379 anexate la documentație, terenul este proprietatea privată a beneficiarilor, întăbulare, drept de proprietate cu titlu de cumpărare, dobândit prin convenție, cotă actuală 1/1 și are categoria actuală de folosință „arabil și curții construcții”.

Terenul studiat are la pază un studiu urbanistic PUG fiind situat în intravilan în **UTR- L3P – subzona locuințelor individuale cu maxim P+1+M în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat**. Prin actualul PUZ se pastrează aceeași funcțiune de zonă locuințe individuale același UTR- L3P, modificarea adusă fiind doar prelungirea străzii până la parcelele studiate prin PUZ conform planșei de Reglementări urbanistice-zonificare și crearea a 3 loturi pentru construirea de locuințe rezultate în urma prelungirii străzii Daciilor și un lot destinat relizării străzii caruia i se va schimba destinația din teren arabil în drum.

Analiza situației existente

Regimul juridic

- Teren situat în intravilan municipiului Alba Iulia
- Dreptul de proprietate asupra imobilului: proprietate privată a persoanelor fizice
- imobilul nu se află înscris pe lista monumentelor istorice sau ale naturii și nici în zona de protecție a acestora
- Servituți care grevează imobilul: nu sunt.

Regimul economic

- Folosință actuală: teren arabil, faneata, curți construcții, construcții de locuințe (casa de locuit), construcții anexa (bucătărie și sopron), drum - s=7836mp
- Destinația prin PUG și RLU aprobate ale mun Alba Iulia : UTR=L3P – subzona locuințelor individuale cu maxim P+1+M în regim izolat, cuplat, insiruit, conform PUG aprobat cu HCL 158/2014
- funcțiuni admise: locuințe familiale și anexe gospodărești
- Reglementări fiscale: potrivit prevederilor legale.

Regimul tehnic

- prevederi ale regulamentului local de urbanism al PUG, aferent UTR-L3P
- POT=40% CUT=1.2 Hmax P+1+M respectiv 0.4mp ADC/mp, teren pentru înalțimi P;
- Regimul de aliniere a imobilului este la strada Regimentul V Vanatori
- regimul de aliniere a construcțiilor față de strada – se va stabili prin PUZ
- Retragerile față de proprietățile vecine -conf.Regulament de urbanism PUG aprobat
- amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor va fi :
- pentru clădiri individuale:
- respectarea codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresini , distanța între fatada nevitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi de 0.6mp pentru întreținere și intervenție sau H/2 dar nu mai puțin de 3m față de fatada vitrată a construcției de pe parcela alăturată.
- Jumătate din înălțimea la cornisa a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3m față de cealaltă limită laterală și față de limita posterioară a parcelei
- rețele existente în zonă: energie electrică, apă,
- circulații, parcaje necesare: accesul se face din strada, parcajele se vor amenaja în incinta proprie- unde se poate vor fi realizate cu dale înierbate

2.2. Încadrare în localitate

Zona studiată prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se află în intravilanul Mun. Alba Iulia și beneficiază de acces auto din str. Regimentul V.Vanatori, aflându-se într-o zonă cu locuințe individuale, amplasamentul studiat prezintă, din punct de vedere al poziționării și accesibilității, toate calitățile pentru funcțiunea propusă.

Vecinătățile amplasamentului:

- la nord: proprietăți private – Cerbu Nicolae
- la sud: proprietăți private – Maniu Pastiu
- la est: Domeniu public – Regimentul V. Vanatori și proprietate privată – Rosiu Ana;
- la vest: – proprietate privată – Haj Sabin și domeniu public – linie CFR



- LIMITA TEREN STUDIAT PRIN PUZ
- LIMITA PUZ APROBAT CU HCL NR.115/2010

2.3. Elemente ale cadrului natural

Zona studiata este un platou cu o declivitate insesizabila.

Conform normativului NP 074/2014 “*Normativ privind documentatiile geotehnice pentru constructii*”, amplasamentul studiat se incadreaza in categoria geotehnica 1, cu risc geotehnic scazut - punctaj 7.

Conditile geotehnice si geomecanice:

- adancimea maxima de inghet: 80-90 cm, conform STAS 6054/1977

Cota de fundare se recomanda a fi 0.90-1m de la nivelul Ts/Tn

- presiunea conventionala este de : P_{conv} de baza = 320 kPa;

- Conform reglementarii tehnice “*Cod de proiectare seismică - Partea 1 - Prevederi de proiectare pentru clădiri*” indicativ P 100-1/2013, amplasamentul se situeaza in zona seismica caracterizata de acceleratia terenului $a_g=0,10g$ si perioada de colt $T_c=0.7sec$.

La data executiei forajelor de studiu (februarie 2015), apa subterana a fost intalnita la adancimea de 2-3m.

Date suplimentare referitoare la caracteristicile geotehnice ale amplasamentului sunt descrise in Studiul Geotehnic anexat, intocmit de S.C. GEO COLD TEAM S.R.L.

2.4. Circulația

Accesul pe amplasament se realizeaza din str. Regimentul V.Vanatori, ce face legatura cu strada Daciilor iar de aici prin prelungirea acestei străzii până la amplasamentul studiat.

2.5. Ocuparea terenurilor

Pe amplasamentul studiat sunt in momentul de fata constructii.

2.6. Echipare edilitară

Zona studiată nu este echipată din punct de vedere edilitar, în imediata vecinătate a acesteia, sunt prezente rețele de alimentare cu apă, alimentare cu energie electrică, telecomunicații și rețea de distribuție a gazelor naturale.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se inițiază de fapt o analiză preliminară pentru stabilirea capacității rețelelor existente în zonă și posibilitatea de a asigura necesarul de utilități ce va deservei obiectivul de investiție preconizat.

2.7. Probleme de mediu

În zonă nu sunt prezente surse semnificative de poluare a mediului, terenul având folosință în trecut, în principal de teren arabil.

Factorii de poluare a mediului natural sunt cei generați de traficul auto de pe căile rutiere învecinate.

Se vor respecta recomandările studiului geotehnic, care detaliază natura terenului și evidențiază condițiile geotehnice de fundare pentru construcții. Concluziile și recomandările studiului geotehnic vor genera soluții pentru determinarea adâncimii de fundare în funcție de presiunea convențională și de ceilalți coeficienți rezultați din buletinele anexate studiului.

2.8. Obținiri ale populației

Documentația de urbanism; PUZ „CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE” ” a parcurs procedura de informare și consultare a publicului conform prevederilor ordinului 2701/2010, iar la finalul etapei de informare nu au fost înregistrate observații/comentarii din partea locuitorilor riverani.

Poziționatul apreciază oportuna realizarea investiției propuse deoarece va influența favorabil dezvoltarea localității Alba Iulia. .

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamente

Ridicarea topografică la scară 1:1000 a determinat cunoașterea precisă a planimetriei, indicând un teren perfect plat.

Concluziile Studiului Geotehnic indică faptul că amplasamentul studiat este plat și nu prezintă probleme legate de stabilitatea generală sau locală, și nu necesită îmbunătățiri sau consolidări.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform PUG și RLU terenul studiat se află situat în intravilanul mun. Alba Iulia-strada Regimentul V Vanatori , jud Alba, fiind situat în UTR=L3P-subzona locuințelor individuale în regim izolat, cuplat, înșiruit.

Prin actualul PUZ se păstrează aceleași funcțiuni de zonă locuințe individuale același UTR-L3P, modificare adusă fiind doar prelungirea străzii până la parcelele studiate prin PUZ conform planșei de Reglementări urbanistice-zonificare, crearea a 3 loturi pentru construirea de locuințe rezultate în urma prelungirii străzii Daciilor și un lot destinat relizării străzii caruia i se va schimba destinația din arabil în drum.

Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt: locuințe familiale și anexe gospodărești

Indicatorii urbanistici prevăzuți pentru UTR=L3P

POT max = 40%;

CUT max = 1.2

Înălțimea maximă a clădirilor în zona L3P este de P+1+M - Hmax -10m,

3.3. Valorificarea cadrului natural

La poziționarea construcției se va ține seama de parametrii planimetrici ai amplasamentului, de zonă de acces și de edificabilul stabilit.

Amplasamentul studiat nu prezintă elemente speciale; fondul plantațiilor existente nu este semnificativ sau care să atragă o atenție sporită din punct de vedere al protejării anumitor specii. În acest sens se propune amenajarea spațiilor verzi într-o manieră prin care acestea să fie integrate armonios în funcțiunea propusă, sporind astfel atractivitatea sitului și a investiției.

3.4. Modernizarea circulației

Accesul pe amplasament se realizează din str. Regimentul V.Vanatori, ce face legătura cu strada

Daciilor iar de aici prin prelungirea acestei străzii până la amplasamentul studiat. Strada va avea o lățime carosabilă de 8m (ce corespunde la 2 fire de circulație de 3,00 m fiecare) și este încadrată de două trotuare de 1m lățime cu alveolă de inoarcere pe ultima parcelă. Accesul principal în incintă se realizează din strada propusa prin actualul PUZ spre prelungire pana la limita parcelei sutiată prin PUZ conf. Plansei de reglementari.

3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Pentru realizarea pe amplasamentul studiat a locuințelor individuale si a amenajarilor aferente se propun urmatoarele:

1. destinația terenului - va ramine aceeași care a fost prevăzută în documentațiile de urbanism anterioare si anume UTR=L3P-subzona locuințelor individuale în regim izolat, cuplat, înșiruit.

2. stabilirea limitelor edificabilului.

Zona edificabilă a amplasamentului este determinată, conform plansei - 2- Reglementari urbanistice, astfel:

- min. 2,00m fata de aliniamentul str. propusa in partea de vest si 3m in partea de est
- min. 3 m fata de una dintre limitele parcelei si 0.6m fata de cealalta limita a aparcelei
- fata limita posterioara a parcelei constructiile se vor retrage cu 3m pentru parcelele situate in partea de est iar pentru parcelele situate in partea de vest retragerea va fi de 7.4m retragere impusa de zona de siguranta la liniei CFR.

3. stabilirea condițiilor de amplasare, dimensionare, conformare, echipare edilitara;

4. stabilirea indicatorilor urbanistici maximi:

- P.O.T. maxim propus = 40%
- C.U.T. maxim propus = 1,2
- Regim maxim de înălțime: P+1+M, Hcoama -8m, Hmax = 10m.

Bilanț teritorial propus

ZONE FUNCTIONALE	Existent mp	Existent %	Propus mp	Propus %
Teren arabil/faneata	7194.32	-	-	-
Teren edificabil	-	-	5148.01	65.69
Interdicție de construire	-	-	1736.89	22.16
Teren afectat de prelungirea strazii de acces la loturi	-	-	309.45	3.94
Constructii existente	485.48	6.19	485.48	6.19
Teren curti constructii	156.20	1.99	156.20	1.99
TOTAL	7836	100	7836	100

Amplasarea constructiilor pe parcela se va face cu respectarea normelor de igiena

cuprinse în Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sanatatii. Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distantele de siguranta între cladiri (constructii propuse) conform Normativului P118/1998. Solutia propusa a avut în vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma si dimensiunile constructiilor, a cailor de comunicatii terestre, a drumurilor de deservire locala, a necesarului de parcaje, etc.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apă

Amplasamentul este echipat din punct de vedere edilitar, așa cum a fost prezentat la capitolul “Situație existentă”; prin urmare, investiția propusă va avea asigurată alimentarea cu apă, energie electrică și canalizare prin branșamente la rețelele publice de distribuție existente în zona.

Alimentarea cu apa potabila

Alimentarea cu apa a constructiilor se va realiza prin intermediul unui bransament PEHD 40, PN10, SDR17 din reseaua publica de alimentare cu apa aflata in apropierea amplasamentului conform aviz nr.18776/23.08.2019 eliberat de Societatea Comerciala "APA CTTA S.A. Alba".

Reteaua de canalizare :

Canalizare menajera

Se va realiza in reseaua centralizata de canalizare a localitati Alba Iulia, aflata pe strada Dacilor prin prelungirea acesteia pana la amplasamentul studiat.

Scurgerea apelor pluviale de pe suprafetele carosabile si de pe trotuare se va face catre spatiile verzi, unde vor fi colectate de catre rigole.

Construcțiile vor fi prevăzute cu sisteme de preluare a apelor pluviale, formate din jgheaburi și burlane, care le colectează și le conduc printr-un canal colector ce deversează în zona verde.

Alimentarea cu energie electrică

Asigurarea necesarului de energie electrica pentru deservirea amplasamentului propus, se va realiza prin racordare la reseaua de distributie existenta pe str. Al.Odobescu (conform aviz de amplasament favorabil nr. 7401915609/ 29.08.2019 eliberat de SDEE Transilvania Sud.

Asigurarea agentului termic:

Alimentarea cu gaze naturale se va realiza din reseaua de distributie existenta in zona

In noul imobil se va realiza o instalatie de utilizare gaze naturale in regim de presiune joasa pentru alimentarea cu gaze naturale a centralei termice, instalate in incaperea cu destinatia centrala termica.

Gestionarea deseurilor

Deseurile vor fi colectate selectiv si exclusiv in punctele special amenajate. Se va incheia, cu un operator autorizat, contractul de ridicare periodica a deseurilor. Retelele de evacuare a apelor uzate nu vor permite pierderile pe sol si in subsol. Platforma parcarii si platformele betonate vor fi astfel alcatuite pentru evitarea poluarii solului cu produse petroliere (cu geocompozite de drenaj).

In vederea ridicarii si colectarii deseurilor de tip menajer rezultate din activitate se prevad Europubele.

Gospodaria de gunoi va fi prevazuta cu un container de rezerva, urmand ca ridicarea acestora sa se faca periodic de catre utilajele specifice ale firmelor de specialitate. Europubelele vor fi amplasate intr-un tarc inchis cu panouri din tabla perforata, pe toate laturile si deasupra (capac). Astfel se impiedica accesul animalelor nesupravegheate sau a persoanelor neautorizate.

3.7. Protecția mediului

Prezenta documentatie de PUZ raspunde si din punct de vedere al protectiei mediului prin reconversia unei zone de locuinte intr-o zona destinata institutiilor sociale si serviciilor adaptata mediului urban. Vor fi asigurate prin proiect toate utilitatile necesare functionarii in conditii optime a tuturor activitatilor ce vor fi desfasurate in zona. Sursele de poluare vor fi diminuate pana la eliminare prin utilizarea celor mai performante instalatii si tehnologii.

Modelarea zonala propusa creaza toate premisele pentru protectia mediului, in contextul urban dat, cu conditia respectarii prevederilor din PUZ referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere, la colectarea si transportarea deseurilor, precum si la factorii de potential stress ambiental: zgomot, noxe din traficul rutier.

4. CONCLUZII

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat in concordanta cu "Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal" GM-010-2000 aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16 august 2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului si prevederile legale in vigoare.

Planul Urbanistic Zonal nu reprezinta o faza de investitie, ci o faza premergatoare realizarii investiei.

Prin acest Plan Urbanistic Zonal s-au stabilit obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile urbanistice care urmeaza a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor de pe amplasamentul studiat.

**Sef proiect,
arh.Marius Barbieri**

**Întocmit,
ing.Ramona Sînc**

PLAN URBANISTIC ZONAL REGULAMENT LOCL DE URBANISM

ELABORARE P.U.Z. ELABORARE PUZ IN VEDEREA CONSTRUIRI DE
LOCUINTE INDIVIDUALE

BENEFICIAR

IONESCU ANCA MIHAELA, SERDEAN PAVEL, SERDEAN PARASCHIVA,
HAJ SABIN, HAJ VIORICA

ADRESA AMPLASAMENT

LOC. ALBA IULIA, STR.REGIMENTUL VANATORI V. F.N., JUD. ALBA

PROIECTANT DE SPECIALITATE

SC BARBIERI PROIECT SRL
Alba Iulia, Str.Traian, nr.17A, Jud. Alba

DATA
08.2019

CUPRINS

I .DISPOZITII GENERALE

- Rolul Regulamentului local de urbanism
- Baza legala a elaborarii Regulamentului
- Domeniul de aplicare

II . REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR IN ZONA STUDIATA

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si pastrarea patrimoniului natural si construit.

- 4.1 Terenuri Agricole in extravilan
- 4.2 Terenuri Agricole din intravilan
- 4.3 Suprafete impadurite
- 4.4 Resursele subsolului
- 4.5 Resure de apa si platforme meteorologice
- 4.6 Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate
- 4.7 Zone construite protejate

5. Reguli privind siguranta constructiilor si apararea interesului public

- 5.1 Expunerea la riscuri naturale
- 5.2 Expunerea la riscuri tehnologice
- 5.3 Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice
- 5.4 Asigurarea echiparii edilitare
- 5.5 Asigurarea compatibilitatii functiunilor
- 5.6 Procentul de ocupare a terenului
- 5.7 Lucrari de utilitate publica

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

- 6.1 Orientarea fata de punctele cardinale
- 6.2 Amplasarea fata de drumurile publice
- 6.3 Amplasarea fata de cai navigabile existente si cursuri de apa potential navigabile
- 6.4 Amplasarea fata de cai ferate din administratia Companiei Nationale de Cai Ferate „CFR” -SA
- 6.5 Amplasarea fata de aeroporturi
- 6.6 Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei de stat
- 6.7. Amplasarea fata de aliniament.
!!Amplasarea fata de aliniament pentru anexe!!
- 6.8. Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei.
!!Amplasarea anexelor!!

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- 7.1 Accese carosabile
- 7.2 Accese pietonale

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

- 8.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente
- 8.2. Realizarea de rețele edilitare
- 8.3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

- 9.1. Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren.
- 9.2. Înălțimea construcțiilor
- 9.3. Aspectul exterior al constructiilor

10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi, imprejmuiri si parcaje.

- 10.1. Parcaje.
- 10.2. Spatii verzi plantate.
- 10.3. Imprejmuirile

III . ZONIFICAREA TERITORIULUI

11. Unitati si subunitati functionale.

IV . PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

ZONE CUPRINSE IN REGULAMENTUL DE URBANISM

CAP. I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul local de Urbanism (RLU) aferent PUZ, reprezintă o piesă de bază în aplicarea PUZ, el întărind și detaliind reglementările din PUZ. Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întreg teritoriul care face obiectul prezentei documentații.

Odată aprobat, împreună cu PUZ, Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale. Regulamentul local de urbanism conține reglementările referitoare la utilizarea terenurilor și realizarea construcțiilor pe teritoriul studiat, explicitând prevederile documentațiilor de urbanism și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor..

2. Baza legală a elaborării R.L.U.

La baza elaborării Regulamentului local de Urbanism (RLU) au stat următoarele:

- o Planul Urbanistic General al Mun. Alba Iulia și Regulamentul Local de Urbanism
- o Legea 350/2001 privind urbanismul și amenajarea teritoriului, cu modificările și completările ulterioare;
- o H.G. 525/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare, privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- o Metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal – reglementare tehnică GM-010-2000 aprobată de M.L.P.T.L. în 2000;
- o Ghidul privind modalitățile de aplicare a Regulamentului General de Urbanism – reglementare tehnică GM-007-2000 aprobată de M.L.P.T.L. în 2000;
- o Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- o Legea nr. 177/2015 pentru modificarea și completarea Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- o Legea nr.7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară cu modificările și completările ulterioare;
- o Legea nr.137/1995 privind protecția mediului;
- o Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.
- o Acte legislative specifice sau complementare domeniului urbanismului și amenajării teritoriului, dintre care se menționează ca principale.

3. Domeniul de aplicare

Conform PUG și RLU terenul studiat se află situat în intravilanul mun. Alba Iulia-strada Regimentul V. Vanatori , jud Alba, fiind situat în UTR=L3P-subzona locuințelor individuale în regim izolat, cuplat, înșiruit.

Prin actualul PUZ se pastrează aceași funcțiune de zonă locuințe individuale același UTR-L3P, modificarea adusă fiind doar prelungirea străzii până la parcelele studiate prin actualul PUZ conform planșei de Reglementări urbanistice-zonificare, crearea a 3 loturi pentru construirea de locuințe rezultate în urma prelungirii străzii Daciilor și un lot destinat relizării străzii caruia i se va schimba categoria de folosință a terenului din arabil în drum.

Prezentul R.L.U. se va aplica de către:

- Proiectanți la întocmirea documentațiilor tehnice în fazele D.T.A.C., P.T și de execuție;
- Autoritățile publice la emiterea avizelor, acordurilor, autorizațiilor pentru construirea și funcționarea obiectivului de investiție preconizat;
- Furnizorii de utilități în vederea asigurării infrastructurii edilitare necesare.

II . REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR IN ZONA STUDIATA

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit.

4.1 Terenuri Agricole in extravilan

Nu este cazul

4.2 Terenuri Agricole din intravilan

Terenul studiat se afla in intravilanul localitatii Alba Iulia, fiind inconjurat de terenuri aflate în intravilan, sau terenuri cu constructii

4.3 Suprafete impadurite

Nu este cazul

4.4 Resursele subsolului

Se vor avea in vedere masuri de protectie a mediului atat pe timpul executiei lucrarilor cat si in functionarea propriu-zisa.

4.5 Resure de apa si platforme meteorologice

Nu este cazul

4.6 Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

In zona studiată nu s-au identificat obiecte de patrimoniu natural sau construit care sa necesite luarea unor masuri speciale pentru protejarea acestora.

4.7 Zone construite protejate

Nu este cazul

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public.

5.1 Expunerea la riscuri naturale

Nu au fost identificate terenuri cu riscuri naturale active.

5.2 Expunerea la riscuri tehnologice

Nu este cazul

5.3 Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

Nu este cazul

5.4 Asigurarea echiparii edilitare

In imediata apropiere a amplasamentului, pe suprafetele drumurilor publice se gasesc retele publice de utilitati (gaze naturale, electricitate, apa, canalizare etc) la care beneficiari se vor racorda.

5.5 Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Funcțiune propusă de locuințe individuale este compatibilă cu funcțiunile existente în zonă deoarece terenul studiat se afla in zona UTR=L3P-subzona locuințelor individuale în regim izolat, cuplat, înșiruit.

Autorizatia de Construire se va emite dupa obtinerea avizelor de amplasament eliberate de detinatorii de gospodarii. Executia propriu-zisa va incepe dupa eliberarea completa a amplasamentului si protejarea zonei santierului. In conformitate cu dispozitiile legale in vigoare, pe timpul executiei si al exploatarii lucrarilor proiectate, executantul si beneficiarul lucrarilor vor instala toate indicatoarele si

mijloacele de protectie si de atentionare adecvate si vor executa toate marcajele necesare pentru protectie si avertizare, precum si cele pentru identificare in viitor a traseelor retelelor subterane proiectate si executate.

Lucrarile periculoase trebuie sa fie semnalizate, atat ziua cat si noaptea, prin indicatoare de circulatie sau tablii indicatoare de securitate, sau prin orice alte atentionari speciale, in functie de situatia concreta din timpul executiei sau a exploatarei lucrarilor proiectate. Executantul si beneficiarul lucrarii vor respecta in timpul executiei si exploatarei lucrarilor toate prevederile legale (cuprinse in legi, decrete, norme, standarde, normative, prescriptii tehnice, instructiuni, etc.) care vor fi in vigoare la data respectiva, privitoare la protectia muncii, siguranta circulatiei si la prevenirea incendiilor, precum si masurile si indicatiile de detaliu cuprinse in piesele scrise si desenate ale proiectantului.

Masurile si indicatiile din proiect nu sunt limitative, executantul si beneficiarul urmand sa ia in completare si orice alte masuri de protectia muncii, de siguranta circulatiei si de PSI, pe care le vor considera necesare, sau pe care le vor solicita autoritatilor locale de specialitate (detinatori de retele subterane sau aeriene, organe de politie sau PSI, etc.) tinand seama de situatia concreta a lucrarilor din timpul executiei sau al exploatarei.

Intocmirea documentatiei pentru protectia muncii, siguranta circulatiei si prevenirea incendiilor pentru perioada de executie a lucrarilor, cade in sarcina executantului si se face in cadrul proiectului de executie al organizarii lucrarilor.

Autoritatile locale abilitate vor urmari executarea lucrarilor de construire, participand la fazele determinante conform programului de control a calitatii lucrarilor si vor controla functionarea obiectivului autorizat.

Urmărirea curentă a comportării în timp este o acțiune sistematică de observare, examinare și investigare a modului în care se comportă și reacționează construcția sub influența factorilor de exploatare și acțiunii agenților mediului înconjurător. Scopul acțiunii de urmărire este acela de stabilire și cunoaștere permanentă a stării tehnice a construcției în vederea stabilirii lucrarilor de intretinere și respectiv a lucrarilor de reparatii necesare pentru aducerea structurii de rezistenta a cladirii la conditiile tehnice corespunzatoare cerintelor de exploatare. Urmărirea curentă, sau supravegherea tehnică se aplică permanent, pe toată perioada de existență fizică a construcției.

Urmărirea curentă, în cazul construcțiilor, este completată cu urmărirea specială periodică, și în mod obligatoriu după fiecare eveniment deosebit (incendiu, calamități naturale, etc.) care are drept scop stabilirea stării tehnice și utilizarea datelor pentru administrarea optimizată a cladirii. Urmărirea curentă se efectuează prin examinare vizuală directă și dacă este cazul cu mijloace de măsurare de uz curent permanente sau temporare.

5.6 Procentul de ocupare a terenului

Procentul de ocupare al terenului propus prin PUZ este de 40%

5.7 Lucrari de utilitate publica

Executarea lucrarilor de construire in zonele de protectie ale traseelor de alimentare cu energie electrica, gaze naturale, apa, ale retelelor de canalizare, de comunicatie si a altor asemenea retele de infrastructura este interzisa.

Lucrarile de utilitate publica sunt cele legate de realizarea noilor constructii si a infrastructuri necesare (bransamente retele edilitare, circulatii, parcaje, imprejmui)etc.

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

6.1 Orientarea fata de punctele cardinale

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, prezentate in Anexa nr. 3 la H.G. 525/1996. Pentru toate categoriile de constructii se recomanda orientarea astfel incat sa se asigure insorirea spatiilor pentru public si a birourilor.

6.2 Amplasarea fata de drumurile publice

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

Lucrarea de fata nu se afla situata in zona drumului public.

6.3 Amplasarea fata de cai navigabile existente si cursuri de apa potential navigabile

Nu este cazul

6.4 Amplasarea fata de cai ferate din administratia Companiei Nationale de Cai Ferate „CFR” -SA

Terenul studiat se invecineaza cu linia CFR **Linia 200 -Padureș - Arad-** Alba Iulia – Vințu de Jos, in partea de vest a acestuia, astfel sa impus o zona de siguranță de 20m din ax fata de linia ferata, zona in care este interzisa realizarea de constructii si o zona de protecție de 100m din ax.

Terenul se afla situat la km 413+576 al liniei CFR - L -200 Alba Iulia– Vințu de Jos in punctul 1 reprezentat de limita primei parcele si la km 413+523 punctul 4 reprezentat de ultima parcela care se invecineaza calea ferata.

6.5 Amplasarea fata de aeroporturi

Nu este cazul

6.6 Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei de stat

Nu este cazul

6.7. Amplasarea fata de aliniament.

Regimul de aliniere va respecta fronturile existente. În cazul în care nu există un front construit bine definit, se reglementează amplasarea construcțiilor la o distanță de:

In cazul cladirilor noi, acestea se vor amplasa la o distanta de min. 2,0m respectiv 3.0m fata de aliniamentul cu str. propusă respectiv prelungiă prin acualul PUZ.

Amplasarea fata de aliniament pentru anexe

Anexele nu se vor amplasa in aliniamntul constructiilor principale ci vor avea o retragere de minimum 2m fata de acestea.

6.8. Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei.

- Amplasarea clădirilor pe parcelă va respecta limita edificabilului dată în planșele desenate;
- Se va respecta distanța minimă între clădiri, necesară intervențiilor în caz de incendiu;
- Cladirile se vor amplasa in limitele edificabilului, conform plansei nr.2 Reglementari Urbanistice astfel:
 - min. 2,00m fata de aliniamentul str. propusa in partea de vest si 3m in partea de est
 - min. 3 m fata de limita posterioara a parcelei situate in partea de est
 - pentru parcelele situate in partea de vest retragerea va fi de 7.4m retragere impusa de zona de siguranta la liniei CFR. de una dintre limitele parcelei si 0.6m fata de cealalta limita a parcele.
- Construcțiile de anexe vor respecca aceleasi rerageri ca si construcțiile de locuințe și vor puea fi amplasate dependent sau retrase față de acestea.

pentru o clădire izolată:

- respectarea prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii;
- retragere față de una dintre limitele laterale ale parcelei va fi de minim 3.00m, iar față de cealaltă limită laterală a parcelei distanța măsurată între fațada nevitrată a construcției propuse și limita laterală a parcelei va fi de 0.60m pentru întreținere și intervenție sau h/2 dar nu mai puțin de 3.00m față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;

- jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3.00m față de cealaltă limită laterală a parcelei și 3.00m față de limita posterioară a parcelei.

pentru clădiri cuplate:

- respectarea prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii;
- jumătate din înălțimea la cornișă a construcțiilor, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3.00m față de limita laterală a parcelei pe care nu se realizează cuplarea și 3.00m față de limita posterioară a parcelei.

pentru clădiri înșiruite:

- respectarea prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii;
- jumătate din înălțimea la cornișă a construcțiilor, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3.00m față de limita laterală a parcelei pe care nu se realizează cuplarea și 3.00m față de limita posterioară a parcelei.

Amplasarea clădirilor unele fata de altele pe aceeasi parcelare

- Distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 3.00m;
- În cazul în care pe o parcelă construibilă se amplasează 2 clădiri, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri și distanțe minime obligatorii față de proprietățile vecine:

pentru 2 construcții izolate una față de alta:

- respectarea prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii;
- distanța între fațada nevitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru întreținere și intervenție sau $h/2$ dar nu mai puțin de 3.00m față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;
 1. distanța între fațada vitrată a construcției și limita laterală și posterioară a parcelei va fi jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3.00m;
- jumătate din înălțimea la cornișă a construcției celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3.00m față de cealaltă construcție.

Amplasarea anexelor

- Anexele locuințelor se pot cupla la calcan cu alte clădiri sau la limita de proprietate cu condiția respectării Codului Civil.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

7.1 Accese carosabile

- Conform art. 25 și 26 din H.G. 525/1996 se vor asigura accese carosabile și pietonale, realizate din str. Strada creată pe teren proprietate privată al beneficiarilor, conform plansei nr. 2 de Reglementări Urbanistice. În interiorul parcelei amplasamentului se vor organiza alei carosabile pentru a asigura accesul auto al locatarilor la obiectivul de investiție, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor sau colectare a deșeurilor.

7.2 Accese pietonale

- se va realiza acces pietonal din strada de acces pentru fiecare locuință în parte

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

8.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Zona este echipată complet din punct de vedere edilitar. Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre

domeniul public sau parcelele vecine. Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public.

Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate.

8.2. Realizarea de rețele edilitare

Etapele ce trebuiesc urmate cu privire la utilitățile urbane sunt:

- Comandarea studiilor și proiectelor pentru eliberarea amplasamentului; studiile și proiectele respective se vor comanda și realiza cu participarea detinatorilor acestora.
- Comandarea studiilor și proiectelor pentru extinderea sau suplimentarea rețelelor edilitare, până la amplasament, precum și autorizarea acestora, necesare pentru asigurarea funcționării obiectivelor de investiție preconizate. Acest demers va fi urmat doar dacă capacitățile existente în zona nu sunt suficiente. Studiile și proiectele respective se vor comanda și realiza, cu participarea furnizorilor de utilități.
- Comandarea studiilor și proiectelor pentru racordarea și bransarea obiectivelor de investiție preconizate la rețele edilitare, precum și autorizarea acestora. Studiile și proiectele respective se vor comanda și realiza, cu participarea furnizorilor de utilități.
- Intocmirea și autorizarea proiectelor pentru instalațiile interioare, de la punctul de branșament / racord la consumator. Aceste lucrări se vor autoriza în cadrul D.T.A.C. Pentru clădiri și lucrări în incintă.

8.3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- rețelele edilitare sunt de utilitate publică astfel toți locuitorii pot beneficia de racordarea la acestea.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

9.1. Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren.

Se permit operațiuni de divizare, comasare, reconfigurare a parcelelor cu respectarea legislației în vigoare.

Lotul constructibil

- **front minim:** pentru regim înșiruit 8 m cu P+1E niveluri, pentru regim cuplat, izolat 12 metri
- **suprafața minimă:** pentru regim înșiruit 150 mp. pentru regim cuplat, izolat 200 mp.
- raport între lățimea și adâncimea parcelei cel puțin egal

Prin prezentul P.U.Z se propune parcelarea terenului astfel:

- 3 loturi constructibile
- 1 lot pentru realizarea străzii de acces
- suprafața loturilor este variabilă de la 748 mp la 2986 mp

Parcela este constructibilă deoarece:

- se asigură accesul la un drum public;
- lățimea parcelei este mai mică decât lungimea și mai mare de 8 m;
- asigură echiparea tehnico-edilitară necesară

9.2. Înălțimea construcțiilor

- Regimul maxim de înălțime al construcțiilor este de P, P+1, P+M, înălțimea maximă admisă la cornișă fiind de 8.00m de la cota terenului sistematizat și 10.00m la coamă.
- Se admit depășiri de 1,00-2,00m numai pentru alinierea la cornisa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat.

9.3. Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri.

10.1. Parcaje.

- Parcajele în incintă vor fi dimensionate corespunzător normativelor și regulamentelor în vigoare și vor fi executate la nivelul cotei terenului amenajat, restul terenului fiind amenajat ca spații verzi și alei de acces pietonale și carosabile.
- Conform HGR 525/1996, Anexa 5, numărul minim de locuri de parcare necesar pentru construcții de locuințe câte un loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale cu lot propriu;

10.2. Spații verzi plantate.

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate vor ocupa, conform HGR 525/1996, Anexa 6, pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor.

10.3. Împrejmuirile

Împrejmuirile se vor realiza pe laturile învecinate cu alte loturi. Împrejmuirea va fi opacă și va avea o înălțime de max. 2,50m. Împrejmuirile la stradă vor avea înălțimea de maxim 2,80m din care un soclu opac maxim 0,60m, partea superioară fiind transparentă sau opacă.

În situația în care gardul va fi poziționat la granița cu terenuri private învecinate și va depăși la nivelul infra- sau suprastructurii limita de proprietate, se va solicita în mod obligatoriu acordul vecinului direct afectat. În toate celelalte situații, autorizarea împrejmuirilor se va face doar cu respectarea codului civil și a regulamentelor în vigoare.

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale.

Prin prezentul P.U.Z. se propune crearea unui **UTR L3P – zona locuințele individuale**.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR TERITORIALE

- **UTR L3P – zona locuințele individuale**.

Zona este dedicată construcțiilor de locuințe individuale și funcțiuni compatibile cu acestea.

A. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Utilizări admise:

- locuințe individuale și semicolective, cu regimul de înălțime maxim de P, P+1, P+M ; niveluri în regim de construire izolat, cuplat sau înșiruit, înălțimea maximă admisă la cornișă fiind de 8.00m de la cota terenului sistematizat;
- anexe gospodărești – bucătărie de vară, garaje, sere, piscine, chioșcuri de grădină, pergole;
- alte funcțiuni compatibile cu funcțiunea de locuire:
 - funcțiuni culturale, de învățământ;
 - sănătate - dispensare, clinici etc.
 - funcțiuni turistice – hoteluri, pensiuni, hanuri, cabane;
 - camping cu dotările complementare;
 - spații comerciale și servicii, comerț cu de-amănuntul;
 - loisir și sport;

- spații pentru birouri;

Utilizari admise cu conditionari:

- zona poate primi și construcții cu altă destinație, dar obligatoriu compatibile acesteia (alimentație publică, funcțiuni culturale, spații comerciale și servicii, spații pentru loisir și sport, spații pentru birouri, ateliere meșteșugărești, studiouri sau alte activități manufacturiere negeneratoare de zgomot și praf sau alte funcțiuni nepoluante complementare funcțiunii de locuire).

Utilizari interzise:

- activitati/servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natura, cu risc
- tehnologic sau incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5
- autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin
- deseurile produse ori prin programul de activitate prelungit dupa orele 22.00;
- depozitare, in afara celei aferente activitatii comerciale;
- depozitare en-gros;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- constructii provizorii de orice natura;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializeaza bauturi alcoolice la o
- distanta mai mica de 100,0m de echipamente publice si de biserici;
- sunt interzise lucrari de terasament si sistematizare verticala de natura sa afecteze
- amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.

POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

P.O.T. maxim propus = 40%

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii construcțiilor existente sau al adăugării de noi construcții, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă și incluzând toate construcțiile existente și propuse.

Coefficientul de utilizare a terenului (CUT)

C.U.T. maxim propus = 1.2

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii construcțiilor existente sau al adăugării de noi construcții, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă și incluzând toate construcțiile existente și propuse.

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Conform Planului Urbanistic General al Mun. Alba Iulia, amplasamentul studiat face parte din **UTR=L3P**-subzona locuințelor individuale în regim izolat, cuplat, înșiruit.

Prin intermediul prezentului P.U.Z. amplasamentul studiat ramane încadrat în aceeași subzona funcțională L3P-subzona locuințelor individuale în regim izolat, cuplat, înșiruit **cu reglementările specifice conform cap. III și IV din prezentul Regulament Local de Urbanism.**

Sef proiect
arh.Marius Barbieri

Întocmit
ing.Ramona Sînc

9. Raport de specialitate

Beneficiar: IONESCU ANCA MIHAELA, SERDEAN PAVEL, SERDEAN PARASCHIVA, HAJ SABIN, HAJ VIORICA Solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia:

Aprobarea Documentatiei de urbanism faza **PUZ: ELABORARE PUZ – CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE**

Adresa: ALBA IULIA, STR. REGIMENTUL V VANATORI, FN.

Proiectant: SC BARBIERI PROIECT SRL

Obiectul documentatiei de urbanism: prin prezentul PUZ se propune prelungirea strazii propuse în precedentul PUZ și pe parcele celor doi beneficiari pentru a putea avea acces la loturi.

REGLEMENTARI URBANISTICE EXISTENTE (IN VIGOARE):

1. Regimul juridic

Amplasament: intravilanul municipiului Alba Iulia

Natura proprietatii: privata a persoanelor fizice

Situri arheologice/monumente istorice: Imobilul este inclus in listele monumentelor istorice sau in zona de protectie a acestora.

Alte observatii relevante: nu sunt.

2. Regimul economic

Folosinta actuala: arabil, faneata, curti constructii, constructii de locuinte, constructii anexe, drum, S= 7836 m²

U.T.R.: L3 P – Subzona locuintelor individuale cu maxim P+I+M in regim de construire insiruit , cuplat sau izolat.

Utilizari admise principale: locuire

3. Regimul tehnic

Caracteristici ale parcelelor:

(1) – suprafata si dimensiunea minima a parcelei:

parcelarea este permisa numai daca fiecare lot in parte respecta cumulativ urmatoarele conditii :

- front la strada de minim 8m pentru cladiri insiruite si de minim 12m pentru cladiri izolate sau cuplate

- suprafata minima a parcelei de 150mp pentru cladiri insiruite si de 200mp pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate

(2) – proportia intre latimea si adancimea parcelei:

- adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia;

Amplasarea cladirilor fata de aliniament: conform PUD, cu urmatoarele recomandari: in zonele protejate se va mentine configuratia existenta a fronturilor stradale; constructiile se vor amplasa fie pe aliniament in cazul fronturilor continue, fie cu o retragere similară cu cea dominantă pe strada respectivă dar cu evitarea lășării vizibile a unor calcane de pe parcelele adiacente;

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare: cladirile (re)construite in regim insiruit se vor alipi pe o adancime de maxim 15.0 metri de calcanele de pe limitele laterale ale parcelelor invecinate, cu exceptia celor de colt care vor intoare fatade spre ambele strazi; in cazul segmentarii frontului spre strada sau invecinarii cu o cladire publica, cu o biserica izolata sau cu o locuinta retrasa de la limita parcelei avand fatada laterala cu ferestre, spre interspatiu se vor intoarece fatade care vor fi

retrase de la limita proprietatii la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea la cornise (masurata in punctul cel mai inalt fata de teren) dar nu cu mai putin de 3.0 metri;

Cladirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul cladirii de pe parcela alaturata si se vor retrage fata de cealalta limita la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea la cornise (masurata in punctul cel mai inalt fata de teren) dar nu cu mai putin de 3.0 metri; in cazul in care parcela se invecineaza pe ambele limite laterale cu cladiri retrase fata de limita proprietatii avand fatade laterale cu ferestre, cladirea se va realiza in regim izolat;

In cazul loturilor putin adanci se accepta retragerea cladirilor izolate pe latura posterioara a parcelei numai in cazul in care pe aceasta limita exista deja calcanul unei cladiri principale de locuit, iar adosarea respectiva are inaltimea si latimea acestui calcan, prevederea nefiind valabila in cazul unor anexe si garaje.

Retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornise masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu cu mai putin de 5.0 metri pentru intimitatea utilizarii gradinii si pentru a putea fi plantati arbori pe limita de proprietate.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela: distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornise a cladirii celei mai inalte dar nu mai putin de 4.0 metri.

Circulatii si accese:

- parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 3,5 metri latime dintr-o circulatie publica
- pentru emiterea autorizatiei de construire, se vor prezenta acte care sa ateste rezolvarea juridica a accesului la parcela conform documentatiei de urbanism aprobate;
- pentru terenul aferent dezvoltarii strazii se va crea parcela distincta, se va schimba categoria de folosinta in „drum”. Parcela se va dona Municipiului Alba Iulia sau se va institui in favoarea Municipiului Alba Iulia servitute de utilitate publica. Indicii urbanistici (POT,CUT) se calculeaza pe parcela ramasa dupa dezmembrare.
- in cazul unei parcelari pe doua randuri, pentru locuintele unifamiliale cu acces si lot propriu , accesele din spate se vor realiza prin alei de deservire locala (fundaturi):
 - a) – cele cu o lungime de 30m o singura banda de 3,5m latime
 - b)– cele cu o lungime de max. 100m - minim 2 benzi (total 7,0m), cu trotuar cel putin pe o latura; supralargiri pentru manevre de intoarcere la capat

In acest caz, se elaboreaza si se supune aprobarii PUZ.

Stationarea autovehiculelor:

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
- unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale inierbate, avand un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare.
- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea realizarii a cel putin un loc de parcare pentru fiecare locuinta individuala, pe terenul propriu.
- se va avea in vedere realizarea pe lot a garajelor, fie izolat, fie in cadrul locuintei (la parter , demisol sau subsol) sau a parcajelor la domiciliu.

Inaltimea maxima admisibila a cladirilor: P+1+M

- se poate respecta aliniera la cornisele existente sau constructia propusa va fi la cornisa cu 0,5m mai jos/ sus fata de cladirile existente si la coama cu 1m mai jos/ sus fata de cladirile existente;.

Conditii de echipare edilitara: toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;

- la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la rigole sau la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida a apelor meteorice;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV, a aparatelor de aer conditionat si a ventilatiilor turbo de la centrala termica;

Spatii libere si plantate:

- spatiile libere din interiorul parcelei, vizibile fie din Cetate, fie din circulatiile publice vor fi tratate peisagistic;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- in zonele cu denivelari de peste 5% se recomanda plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale caror radacini contribuie la stabilizarea terenurilor;
- se va pastra imaginea terenului in panta, nu se va face sistematizarea terenului cu ziduri inalte de sprijin.
- pentru locuintele semicolective vor fi prevazute spatii verzi si plantate de cel putin 2,0 mp/ locuitor ; loc de joaca pentru copii in functie de dimensiunile locuintei semicolective si punct de colectare a deseurilor.

POT max: 40%

CUT max: pentru inaltimi $P = 0,4$; Pentru inaltimi $P+1+M = 1,2$ mp.

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE PRIN DOCUMENTATIE:

1. Regimul juridic

Amplasament: intravilanul municipiului Alba Iulia

Natura proprietatii: privata a persoanelor fizice

Situri arheologice/monumente istorice: Imobilul este inclus in listele monumentelor istorice sau in zona de protectie a acestora.

Alte observatii relevante: nu sunt.

2. Regimul economic

Folosinta actuala: arabil, faneata, curti constructii, constructii de locuinte, constructii anexe, drum, $S = 7836 \text{ m}^2$

U.T.R.: L3 P – Subzona locuintelor individuale cu maxim $P+1+M$ in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat.

Utilizari admise principale: locuire

3. Regimul tehnic

Caracteristici ale parcelelor: se considera construibile parcelele care au acces dintr-un drum deschis circulatiei publice si indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

- front minim: pentru regim insiruit 8 m cu $P+1E$ niveluri,
pentru regim cuplat, izolat 12 metri
- suprafata minima:
pentru regim insiruit 150 mp.
pentru regim cuplat, izolat 200 mp.
- raport intre latimea si adancimea parcelei cel putin egal

Amplasarea cladirilor fata de aliniament: Regimul de aliniere va respecta fronturile existente. În cazul în care nu există un front construit bine definit, se reglementează amplasarea construcțiilor la o distanță de:

In cazul cladirilor noi, acestea se vor amplasa la o distanta de min. 2,0m respectiv 3.0m fata de aliniamentul cu str. propusă respectiv prelungia prin acualul PUZ.

Anexele nu se vor amplasa in aliniamntul constructiilor principale ci vor avea o retragere de minimum 2m fata de acestea.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare:
pentru o clădire izolată:

- respectarea prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii;
- retragere față de una dintre limitele laterale ale parcelei va fi de minim 3.00m, iar față de cealaltă limită laterală a parcelei distanța măsurată între fațada nevitrată a construcției propuse și limita laterală a parcelei va fi de 0.60m pentru întreținere și intervenție sau $h/2$ dar nu mai puțin de 3.00m față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;
- jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3.00m față de cealaltă limită laterală a parcelei și 3.00m față de limita posterioară a parcelei.

pentru clădiri cuplate:

- respectarea prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii;
- jumătate din înălțimea la cornișă a construcțiilor, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3.00m față de limita laterală a parcelei pe care nu se realizează cuplarea și 3.00m față de limita posterioară a parcelei.

pentru clădiri înșiruite:

- respectarea prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii;
- jumătate din înălțimea la cornișă a construcțiilor, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3.00m față de limita laterală a parcelei pe care nu se realizează cuplarea și 3.00m față de limita posterioară a parcelei.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela: Distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 3.00m;

Anexele locuințelor se pot cupla la calcan cu alte clădiri sau la limita de proprietate cu condiția respectării Codului Civil.

Circulații și accese: Conform art. 25 și 26 din H.G. 525/1996 se vor asigura accese carosabile și pietonale, realizate din str. Strada creată pe teren proprietate privată al beneficiarilor, conform planșei nr. 2 de Reglementări Urbanistice. În interiorul parcelei amplasamentului se vor organiza alei carosabile pentru a asigura accesul auto al locatarilor la obiectivul de investiție, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor sau colectare a deșeurilor.

Se va realiza acces pietonal din strada de acces pentru fiecare locuință în parte

Stationarea autovehiculelor: Parcajele în incintă vor fi dimensionate corespunzător normativelor și regulamentelor în vigoare și vor fi executate la nivelul cotei terenului amenajat, restul terenului fiind amenajat ca spații verzi și alei de acces pietonale și carosabile.

Conform HGR 525/1996, Anexa 5, numărul minim de locuri de parcare necesar pentru construcții de locuințe câte un loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale cu lot propriu;

Înălțimea maximă admisibilă a cladirilor: Regimul maxim de înălțime al construcțiilor este de P, P+1, P+M, înălțimea maximă admisă la cornișă fiind de 8.00m de la cota terenului sistematizat și 10.00m la coamă.

Se admit depășiri de 1,00-2,00m numai pentru alinierea la cornișă a clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat.

Condiții de echipare edilitară:

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Zona este echipată complet din punct de vedere edilitar. Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public.

Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate.

Realizarea de rețele edilitare

Etapele ce trebuiesc urmate cu privire la utilitățile urbane sunt:

- Comandarea studiilor și proiectelor pentru eliberarea amplasamentului; studiile și proiectele respective se vor comanda și realiza cu participarea detinatorilor acestora.
- Comandarea studiilor și proiectelor pentru extinderea sau suplimentarea rețelelor edilitare, până la amplasament, precum și autorizarea acestora, necesare pentru asigurarea funcționării obiectivelor de investiție preconizate. Acest demers va fi urmat doar dacă capacitățile existente în zona nu sunt suficiente. Studiile și proiectele respective se vor comanda și realiza, cu participarea furnizorilor de utilități.
- Comandarea studiilor și proiectelor pentru racordarea și bransarea obiectivelor de investiție preconizate la rețele edilitare, precum și autorizarea acestora. Studiile și proiectele respective se vor comanda și realiza, cu participarea furnizorilor de utilități.
- Intocmirea și autorizarea proiectelor pentru instalațiile interioare, de la punctul de bransament / racord la consumator. Aceste lucrări se vor autoriza în cadrul D.T.A.C. Pentru clădiri și lucrări în incintă.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- rețelele edilitare sunt de utilitate publică astfel toți locuitorii pot beneficia de racordarea la acestea.

Spații libere și plantate: Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate vor ocupa, conform HGR 525/1996, Anexa 6, pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor.

POT max: 40%

CUT max: 1.2

*Punctul de vedere al serviciului de urbanism privind **Raportul informării și consultării publicului: Documentația care atestă parcurgerea etapei de informare și consultare a publicului întrunește condițiile de aprobare conform legislației în vigoare.***

AVIZ Comisia de organizare și dezvoltare urbanistică: FAVORABIL

Data: 15.02.2021

Condiții: nu sunt.

AVIZ Comisia tehnică de urbanism: FAVORABIL

Data: 11.02.2021

Condiții: nu sunt.

Alba Iulia, 19.02.2021

*p. Arhitect Sef,
Alexandru Romanitan*

*Intocmit,
Andrei Szakacs*

RAPORTUL INFORMARII ȘI CONSULTARII PUBLICULUI

privind elaborarea studiilor

PLAN URBANISTIC ZONAL - ELABORARE PUZ IN VEDEREA CONSTRUIRI DE LOCUINȚE INDIVIDUALE

BENEFICIARI: IONESCU ANCA MIHAELA, SERDEAN PAVEL, SERDEAN PARASCHIVA, HAJ SABIN, HAJ VIORICA

a) Detalii privind tehnicile si metodele utilizate de solicitant pentru a informa si a consulta publicul, inclusiv

1. Datele si locurile tuturor intalnirilor la care cetatenii au fost invitati sa dezbată propunerea solicitantului;

Vecinii directi ai amplasamentului studiat:

- initiatorul s-a deplasat personal la domiciliul vecinilor directi ai terenului si le-a prezentat propunerile planului urbanistic zonal.
- prin afisaj pe panou rezistent la intemperii amplasat pe parcela care a generat PUZ, vizibil din spatiul public

2. Continutul, datele de transmitere prin posta si numarul trimiterilor postale, inclusiv scrisori, invitatii la intalniri, buletine informative si alte publicatii;

- nu au fost transmise prin posta intentile de elaborare a documentatiei deoarece, vecinii directi au fost contactati direct de către beneficiar la domiciliul acestora,
- pentru a putea fi consultată si ulterior facute, observatii sau să sesizeze probleme referitoare la propunerile expuse în planul urbanistic de zonal dacă e cazul.

3. Localizarea rezidentilor, proprietarilor si partilor interesate care au primit notificari, buletine informative sau alte materiale scrise;

- Toti vecini interesati sunt domiciliati in mun.Alba Iulia, persoane fizice sau juridice.
- Toate intalnirile au avut loc la domiciliul vecinilor interesati.
- Localizarea rezidentilor s-a facut prin depalsare la terenurile vecine sau telefonic.
- Informatiile s-au desfasurat pe baza prezentarii planului urbanistic zonal

4. Numarul persoanelor care au participat la acest proces;

- Numarul de persoane care au participat la acest proces a fost de: 3 persoane

b) Un rezumat al problemelor, observatiilor si rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare si consultare, inclusiv:

1. modul in care solicitantul a rezolvat, intentioneaza sa rezolve sau se va ocupa de problemele, observatiile si rezervelor exprimate de public;

- Nu au fost semnalate probleme privind reglementarile urbanistice propuse.

2. Probleme, observatii si rezerve pe care initiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus sa le rezolve, impreuna cu motivatia acestui lucru;

- Nu au fost semnalate probleme privind reglementarile urbanistice propuse

3. orice alte informatii considerate necesare pentru a sustine preluarea sau nepreluarea propunerilor.

- Nu sunt.

Intocmit,

Arh.Marius Barbieri



PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE

Alba Iulia, Str. Regimentul V, nr. jud. Alba



LEGENDĂ:

LIMITE:

- Limită zonă studiată
- Limită de proprietate, teren detaliat prin PUZ
- Limită PUZ aprobat cu HCL nr.115/2010
- Limită zona constructibilă
- Limită zona de siguranță linie CFR-20m
- Limită zona de protecție linie CFR-100m
- Limită retragere față de aliniament

FUNCTIUNI:

- Teren arabil situat în UTR-L3P -subzona locuințelor individuale cu P+1+M niveluri

REGLEMENTARI:

- Teren constructibil (edificabil)
- Retrăgere față de limitele de proprietate ale parcelei
- Zona de siguranță linie CFR 20m din ax
- Zona de protecție linie CFR 100m din ax

CIRCULAȚIE:

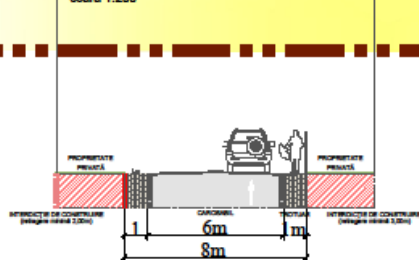
- Strada regimentul V.Vanatori, Strada Dacilor
- Trotuar aferent căilor de circulație
- Strada de acces la teren realizată pe teren proprietate privată în PUZ aprobat precedent
- Propunere de prelungire a străzii
- Suprafața de teren destinată prelungirii străzii de acces la loturi aprobată prin PUZ anterior cu HCL.115/2010,
- Linie C.F.R.
- Teren aferent zonei limitelor C.F.R.

Indici tehnici - propus

P.O.T.propus	40%
C.U.T.propus	1.2
Regim înălțime -P+1+M-Hmax10m	

PUZ APROBAT
CU HCL.115/2010

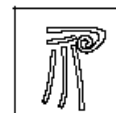
PROFIL STRADAL A-A PROPUS PRIN P.U.Z. (8M)
scara 1:200



BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT	PROPOS
	mp	mp
Teren arabil, fînecă	7836	100
teren edificabil		5239.15
interdicție de construire		1736.89
teren aferent prelungiri străzi de acces la loturi		218.28
construcții existente	485.48	485.48
teren curți construite	156.20	156.20
Total	7836	100

barbieri



PROIECT
J01/567/2005

Den. Lucrării:

Den. Plansei:

Beneficiari:

Sef proiect:

Proiectat:

Operator CAD:

CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE

REGLEMENTARI -ZONIFICARE FUNCTIONALA

IONESCU ANCA MIHAELA, SERDEAN PAVEL,
SERDEAN PARASCHIVA, HAJ SABIN

arh. Marius BARBIERI

arh. Marius BARBIERI

ing. Ramona Sinc

Pr.nr.

40/2019

Faza

PUZ

DATA

10/2019

Planşa 2

Scara

1:1000