

**NUMAR PROIECT: 1368 / 2017**

**PROIECT: NR. 1368 / 2017**

**ELABORARE PUZ – MODIFICARE REGLEMENTARI MA3 – ZONA DE  
TURISM SI SERVICII**

**ADRESA: Bld. Republicii; nr 5 / 5A,  
LOCALITATEA ALBA IULIA, JUDET ALBA**

**BENEFICIAR: S.C. SILVER M.T.P. S.RL., TIUCA SANDA MINODORA**

**FAZA: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ**

**PROIECTANT: BIROU PROIECTARE STRAJAN S.R.L.**

**B. BORDEROU DE PIESE SCRISE**

---

**A. FOAIE DE CAPAT**

**B. BORDEROU DE PIESE SCRISE**

**C. REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM**

**I. Dispoziții generale**

**II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor**

**III. Zonificarea functionala**

**IV. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale**

Intocmit :  
Arh. Razvan Carstoi

## C. REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

### I. DISPOZIȚII GENERALE

#### **1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z**

##### **1.1. Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal- MODIFICARE REGLEMENTARI MA3 – ZONA DE TURISM SI SERVICII**

Însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor P.U.Z. referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor în teritoriul studiat.

1.2. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, indiferent de proprietarul sau beneficiarul acestora.

1.3. Prevederile P.U.Z. și cele ale Regulamentului Local de Urbanism detaliază și modifica parțial propunerile P.U.G. și ale Regulamentului aferent aprobat.

#### **2. Baza legală a Regulamentului local de urbanism**

2.1. Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. este întocmit cu respectarea tuturor actelor legislative și normativelor în vigoare.

#### **3. Domeniul de aplicare a Regulamentului local de urbanism**

3.1. Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe teritoriul studiat.

3.2. Reglementarea activității de construire pe baza Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. se va desfășura după cum urmează:

### II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

#### **4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural, construit**

4.1. Autorizarea amplasării de construcții se va face cu obligativitatea încadrării construcției, din punct de vedere al volumetriei, materialelor, limbajului arhitectural, în zona studiată .

#### **5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public**

5.1. Autorizarea executării construcțiilor se poate face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnico - edilitare obligatorii aferente. Acestea sunt:

- alimentarea cu energie electrică
- alimentarea cu apă potabilă
- gaz
- telecomunicații
- colectarea și înlăturarea apelor menajere reziduale și a deșeurilor.

5.2. Autorizarea executării construcțiilor se condiționează de realizarea spațiilor de parcaj .

5.3. Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decât cele prevăzute în P.U.Z. a terenurilor libere rezervate pentru lucrări de utilitate publică. Acestea sunt:

- carosabilul și trotuarele
- zonele verzi

#### **6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

Amplasarea construcțiilor se face conform prevederilor din UTR-MA3.R propus prin prezenta documentație.

#### **7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

7.1. Accesul la toate construcțiile sau incintele se va realiza din căi de circulație publice, P.U.Z.-ul asigurând accese corespunzătoare.

7.2. Se vor asigura accese pentru fortele de interventie, gabaritele minime de trecere ale autospecialelor pompierilor sunt 3,80m latime si 4,20m inaltime.

7.3. Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

7.4. Zonele pietonale aflate la cote diferite vor va avea rezolvate accese pietonale pe scari si rampe.

7.5. Se va asigura accesul masinilor speciale la platforma gospodareasca pentru ridicarea pubelelor.

### **8.Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara**

8.1. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii la retelele edilitare existente.

8.2. Se interzice dispunerea aparatelor de aer conditionat in locuri vizibile din circulatiile publice.

8.3. Este obligatorie autorizarea echiparii tehnico-edilitare in varianta subterana.

8.4. Data fiind intensitatea circulatiei pietonale , racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii.

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

9.1. Dimensiunea lotului pentru care se emite autorizatia de construire este stabilita prin planșa de reglementare corelata cu POT maxim admis.

### **10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri**

10.1. Terenul liber ramas in afara circulatiilor auto, parcajelor si trotuarelor va fi inierbat si plantat cu pomi decorativi.

10.2. Terenurile vor avea imprejmuire opaca, numai inspre parcelele vecine de pe limitele laterale.

## **III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

Amplasamentul propus pentru studiu se afla in zona de nord a municipiului Alba Iulia, delimitat la sud de bulevardul Republicii, la vest de Bazinul Olimpic, la nord de o zona mixta de locuinte si servicii din UTR MA3 si la est de o zona de locuinte din UTR L3A.. Amplasamentul va fi definit si reglementat de unitatea teritoriala de referinta propusa, in conformitate cu reglementarile PUG-ului :

UTR- MA3. R- subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime maxime de P+4-5 niveluri.

## **IV.PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

### **Conținutul regulamentului**

Pentru fiecare zonă funcțională prevederile Regulamentului cuprind reglementări specifice pe articole grupate în trei secțiuni :

**(I) utilizare funcțional, (II) condiții de amplasare și conformare a cladirilor, (III) posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului.**

Generalitati : **Caracterul zonei :**

In prezent amplasamentul studiat cuprinde constructii pentru turism, spatiu comercial-restaurant si locuinta de serviciu cu birouri, realizate independent pe baza unor proiecte diferite, prin insertie sau reconstrucie pe parcele proprii situate in tesutul urban existent sau in noi lotizari, cu regim de construire. Aceste constructii sunt partial finalizate. Calitatea imaginii urbane rezulta cu precadere din coerenta obtinuta din respectarea gabaritelor, a distantelor fata de aliniament, fata de volumele adiacente si fata de cele de pe frontul opus, atat in zonele protejate cat si in afara lor.

## SECTIUNEA I : **Utilizare functionala :**

### ***UTR-MA3.R***

#### **art.1. Utilizari admise:**

- institutii, servicii si echipamente publice;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- lacasuri de cult;
- servicii sociale, colective si personale;
- comert cu amanuntul;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agentii de turism;
- restaurante, cofetarii, cafenele etc;
- loisir si sport in spatii acoperite;
- parcaje publice;
- locuinte cu partiu obisnuit si locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii libere;
- grupari de functiuni admise acatund centre de cartier;
- amenajari pietonale – pietete, scuaruri.

#### **art.2. Utilizari admise cu conditii:**

- cladirile vor avea la parterul orientat spre strada functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica de 200 metri de scoli si de biserici;
- se admite conversia locuintelor existente la parter in functiuni, compatibile cu functiunile unitatii teritoriale
- se admit activitati comerciale, de servicii, depozitare si unitati mici si mijlocii de productie numai daca nu polueaza chimic si fonic, respectă normele specifice de protectie impotriva incendiilor, au capacitati care nu genereaza un trafic intens, nu produc sau comercializeaza marfuri de dimensiuni mari care nu pot fi transportate de cumparatori in portbagajul automobilului propriu, nu depoziteaza substante inflamabile, nu utilizeaza pentru productie sau depozitare terenul vizibil din circulatia publica si sunt dispuse la distanta de cel putin de 15 m. de fatadele locuintelor sau cladirilor publice;
- unitatile comerciale in care se consuma sau se comercializeaza bauturi alcoolice vor fi amplasate la o distanta de minim 200 metri de scoli, gradinite, biserici .

#### **art.3. Utilizari interzise:**

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- activitati comerciale si servicii poluante sau cu risc de incendiu ,constructii provizorii de orice natura;
- statii de benzina
- statii de intretinere auto-moto;
- curatorii chimice cu exceptia punctelor de primire-predare;

- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice, din institutiile publice sau din Cetate;
- depozitare en gros;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

## SECTIUNEA II : Condiții de amplasare echipare și configurare a cladirilor:

### art.4. Caracteristici ale parcelei:

- in cazul constructiilor publice dispuse izolat parcela minima construabila este de 1000 mp. cu un front la strada de minim 30.0 metri;
- pentru celelalte categorii de functiuni, parcela minima construabila este de 500 mp., avand in cazul constructiilor in regim continuu un front la strada de minim 12.0 metri intre doua calcane laterale si de minim 18.0 metri in cazul constructiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; in functie de necesitati vor putea fi concesionate sau cumparate două sau mai multe parcele adiacente;

### art.5. Amplasarea cladirilor fata de aliniament

conform P.U.D cu urmatoarele conditionari:

- cladirile izolate care adapostesc functiuni publice reprezentative se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanta de minim 6.0 metri cu conditia sa nu lase vizibile calcane ale cladirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor învecinate;
- clădirile cu funcțiuni de interes general și locuințele vor alcătui fronturi continue sau discontinue cu acoperirea calcanelor de pe parcelele adiacente;
- cladirile se pot amplasa pe aliniament in cazul in care inaltimea maxima la cornise nu depaseste distanta dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale strazii, sau daca regulamentele din zona nu prevad altfel;
- cladirile vor fi retrase de la aliniament la o distanta egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale strazii dar nu cu mai putin de 4.0 metri;

### art.6. Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei

- in afara zonei protejate cladirile publice se vor amplasa in regim izolat, cladirile care adapostesc restul functiunilor se recomanda sa fie realizate predominant in regim continuu sau discontinuu;
- cladirile vor alcatui fronturi continue prin alipire de calcanele cladirilor invecinate daca acestea sunt dispuse pe limitele laterale ale parcelelor, pana la o distanta de maxim 20.0 metri de la aliniament;
- in cazul fronturilor discontinue, in care parcela se invecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre, noua cladire se va alipi de calcanul existent iar fata de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumatate din inaltime dar nu mai putin de 3.0 metri;

- se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta este si linia de separatie a subzonei mixte de o functiune publica izolata, de o biserica sau de o subzona predominant rezidentiala avand prima cladire retrasa de la limita parcelei; in aceste cazuri se admite numai realizarea cu o retragere fata de limitele parcelei egala cu jumatate din inaltimea la cornise dar nu mai putin de 5.0 metri;
- distanta dintre cladirea unei biserici ortodoxe si limitele laterale si posterioara ale parcelei este de minim 10.0 metri; cladirile apartinand altor confesiuni pot fi integrate in fronturi continue;
- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornise dar nu mai putin de 5.0 metri; *exceptie fac cladirile aflate pe terenuri in panta -acestea se pot amplasa pe limita de proprietate (cu acordul nelegalizat al vecinului) astfel incat sa nu afecteze vizibilitatea parcelei vecine ;*
- se recomanda ca, pe linia de separatie dintre zona mixta si zona de locuit, in cazul in care cladirile cu birouri sau activitati productive au fatadele laterale vitrate situate la mai putin de 10.0 metri de fatada laterala cu ferestre a unei locuinte ( cu respectarea Codului Civil ), parapetul ferestrelor sa fie ridicat la minim 1.90 metri de la pardoseala incaperilor (pentru respectarea exigentelor de intimitate si de protectia muncii);

#### **art.7. Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela :**

- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu media inaltimii fronturilor opuse;
- distanta se poate reduce la jumatate din inaltime dar nu mai putin de 6.0 metri numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati ce necesita lumina naturala.

#### **art.8. Circulatii si accese :**

- parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 3.5 metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct ;
- pentru situatiile fara acces direct la drumul public se va impune PUD pe tot lotul. Reglementarea juridica va fi ulterioara aprobarii PUD-ului;
- in cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanta dintre aceste pasaje masurata pe aliniament nu va depasi 30.0 metri;
- se pot realiza pasaje si curte comune private accesibile publicului permanent sau numai in timpul programului de functionare precum si pentru accese de serviciu; in zona protejata curtile comune vor fi astfel amenajate incat sa pastreze permanent amprenta lotizarii anterioare;
- in cazul zonelor areale de dimensiuni de peste 1.0 ha. devin necesare circulatii carosabile si pietonale, parcaje publice, scuaruri sau pietete in pondere care va fi stabilita prin PUZ.
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dificultati de deplasare;
- 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.

#### **art.9. Stationarea autovehiculelor :**

- stationarea autovehiculelor necesare conform normelor pentru diferite activitati, se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice; in cazul dezvoltarii areale de peste 1,0 ha. se vor asigura prin PUZ circulatii carosabile si pietonale publice, precum si parcaje publice

- in cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra, prin prezentarea formelor legale, realizarea unui parcaj colectiv in cooperare, simultan cu realizarea cladirilor; ori se va face contract de inchiriere (pe baza unei documentatii de urbanism aprobate) pe termen lung a locurilor necesare intr-un parcaj colectiv existent sau a carui constructie se va termina pana la data obtinerii autorizatiei de functionare. Aceste parcaje vor fi situate la o distanta de maxim 250 metri;
- unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale inierbate, avand un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare.

#### **art.10. Inaltimea maxima admisa a cladirilor :**

- inaltimea maxima a cladirilor P+5 niveluri ;
- in cazul fronturilor continue, cladirilor de colt situate la racordarea dintre strazi avand regim diferit de inaltime se va realiza astfel: daca diferenta este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara pe intreaga parcela; daca regimul difera cu doua niveluri se va realiza o descrestere in trepte, primul tronson prelungind inaltimea cladirii de pe strada principala pe o lungime minima egala cu distanta dintre aliniamente;
- daca inaltimea cladirii depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se va retrage de la aliniament cu o distanta minima egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta dintre aliniamentele strazii, dar nu cu mai putin de 4.0 metri; fac exceptie de la aceasta regula numai intoarcerile si racordurile de inaltime a cladirilor pe strazile laterale conform aliniatului anterior.

#### **art.14. Aspectul exterior al constructiilor :**

- aspectul cladirilor va tine seama de caracterul zonei si, fie se va armoniza cu vecinatatile imediate, fie, in cazul dezvoltarilor areale de dimensiuni mari, va putea contrasta armonios cu acestea, date fiind cerintele specifice de reprezentativitate ale comunitatii, diversitatii functiunilor si dorintei de exprimare a prestigiului investitorilor;
- se va acorda atentie modului de tratare a fatadelor si acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din Cetate
- in zona mixta, pentru firme, afisaj si mobilier urban se va asigura coerenta pe arterele principale si in noile nuclee, pe baza unor studii si avize suplimentare.

#### **art.15. Conditii de echipare edilitara :**

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si din Cetate si dispunerea vizibila a cablurilor CATV, a aparatelor de aer conditionat si a ventilatiilor turbo de la centrala termica;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluviala sau rigole este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii pe trotuare si pe strazile pietonale;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea a apelor meteorice din spatiile mineralizate rezervate pietonilor si din spatiile inierbate.

#### **art.16. Spatii libere si spatii plantate :**

- din suprafata gradinilor de fatada ale echipamentelor publice, minim 40% va fi prevazuta cu plantatii inalte;
- 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 minim 60% din terasele constructiilor sa fie amenajate ca spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si pentru ridicarea calitatii imaginii oferite catre cladirile invecinate si catre Cetate;
- in zonele de versanti cu risc de alunecare se recomanda ca plantarea sa se faca pe baza unor consultari de specialitate privind speciile de arbori care favorizeaza stabilizarea terenului.

**art.17. Imprejmuiri :**

- in fata fronturilor comerciale retrase de la aliniament, indicarea limitelor terenului privat fata de domeniul public va putea fi realizata prin diferentierea pavajelor fata de trotuare si prin plantatii, jardiniere, elemente decorative;
- se recomanda separarea terenurilor echipamentelor publice si bisericilor cu garduri transparente de maxim 2.00 metri si minim 1.80 metri inaltime, din care 0.60 metri soclu opac, dublate de gard viu.
- la autorizarea imprejmuirilor, se va cere acordul (nelegalizat) al vecinului pentru recunoasterea limitelor de proprietate;

**SECTIUNEA III : Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului.**

**art.18. Procent maxim de ocupare a terenului (POT):**

- in afara zonei protejate - **POT maxim = 70%**
- pentru functiunile publice POT-ul se va stabili prin PUD, respectandu-se POT-ul maxim

**art.19. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)**

- **CUT maxim = 2.4mp.ADC/mp.teren**

Intocmit : Arh. Ioan STRAJAN

Arh. Razvan CARSTOI

## **15. Raport de specialitate**

**SC SILVER MTP SRL, TIUCA SANDA MINODORA** solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei PUZ – MODIFICARE REGLEMENTARI MA3 – ZONA TURISM SI SERVICII, ALBA IULIA, BULEVARDUL REPUBLICII, NR. 5, 5A.

Documentatia a fost intocmita de: SC BIROU PROIECTARE STRAJAN SRL

**OBIECTUL P.U.Z.-ului:** Documentatia are ca scop realizarea unei constructii in regim parter pe parcela cu CF 99960 si se mai propune extinderea hotelului de pe parcela cu CF 101614. De asemenea, se propun mai multe parcuri in incinta si se vor reconfigura circulatiile auto si pietonale. Zonele verzi se vor amenaja cu vegetatie joasa (gazon, tufaris, arbusti).

### **PROPUNERI – REGLEMENTARI**

#### **1. REGIMUL JURIDIC**

Amplasamentul se afla in intravilan localitatii Alba Iulia.

Natura proprietatii: privata a persoanelor fizice si juridice.

Imobilul este inclus in listele monumentelor istorice – sit arheologie de categoria B.

#### **2. REGIMUL ECONOMIC**

**Folosinta actuala:** arabil, curti constructii – 5381 mp.

**Functiunea aprobata** – UTR = MA3 subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime maxime de P+3 niveluri.

**Functiunea reglementata** – UTR = MA3.R subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime maxime de P+4-5 niveluri.

#### **3. REGIMUL TEHNIC**

**Regimul de construire propus:** izolat.

**Regimul de aliniere a terenului fata de strada:** la Bulevardul Republicii.

**Regim de aliniere a constructiilor fata de strada:** Conform reglementarilor propuse, cladirile se pot amplasa pe aliniament in cazul in care inaltimea maxima la cornise nu depaseste distanta dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale strazii, sau daca regulamentele din zona nu prevad altfel; cladirile vor fi retrase de la aliniament la o distanta egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale strazii, dar nu cu mai putin de 4 m.

**Retrageri fata de proprietatile vecine:** Cu respectarea Cod Civil, Pompieri si a reglementarilor aferente RLU al documentatiei propuse.

**Regim maxim de inaltime reglementat:** P+4-5

**POT max. reglementat = 70%**

**CUT max. reglementat = 2.4**

**Organizarea circulatiei, accese, parcaje:** Accesul auto si pietonal se realizeaza din bulevardul Republicii. In urma restudierii circulatiilor in incinta se va ajunge la realizarea unui numar total de locuri de parcare dupa cum urmeaza (inclusiv cele existente): 19 locuri de parcare pentru hotel, 18 locuri de parcare pentru pensiune, 7 locuri de parcare pentru spatiul comercial propus, 1 loc de parcare pentru locuinta de serviciu.

**Echiparea tehnico-edilitara:** Alimentarea cu apa va fi rezolvata prin racordare la reseaua existenta in zona. Evacuarea apelor menajere uzate se va realiza prin racordare la reseaua existenta in zona. Alimentarea cu energie electrica se va realiza prin racordare la reseaua existenta in zona. Alimentarea cu gaz se va realiza prin racordare la reseaua existenta in zona.

*Punctul de vedere al serviciului de urbanism privind Raportul informarii si consultarii publicului: Documentia care atesta parcurgerea etapei de informare si consultare a publicului intruneste conditiile de aprobare conform legislatiei in vigoare.*

*In sedinta Comisiei de organizare si dezvoltare urbanistica si in sedinta Comisiei tehnice de urbanism, ambele din data de 14.06.2018, s-a primit aviz favorabil, fara conditii.*

Arhitect Sef,  
**arh. Hedviga Calin**

Intocmit,  
**Alexandru Romanitan**

Alba Iulia, 14.06.2018

## RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI

**Obiect :** ELABORARE PUZ : MODIFICARE REGLEMENTARI MA3 – ZONA DE TURISM SI SERVICII

Alba Iulia Bd. Revolutiei nr. 5A

**Beneficiar :** SC SILVER MTP, TIUCA SANDA MINODORA  
Alba Iulia bd. Revolutiei nr. 5A, Jud. Alba

**Proiectant :** SC Biroul de Proiectare Strajan SRL  
Alba Iulia, Str. Ferdinand 68, Jud. Alba

Avand in vedere prevederile regulamentului local de urbanism raportul de informare si consultare a populatiei cuprinde urmatoarele informatii :

- Detalii privind tehnicile si metodele utilizate pentru informare si consultare a populatiei.
  - o Se identifica grupul tinta de vecini tangenti proprietatii.
  - o Informarea se face direct prin notificari .
  - o Pentru publicul larg se amplaseaza un panou publicitar ce contine toate datele unde urmeaza sa se dezvolte PUZ precum si termenul pentru consultarea populatiei.
  - o Pentru informare se depune un exemplar PUZ la primaria Alba Iulia
  - o Se fixeaza o data dupa termenul legal de consultare a populatiei pentru clarificarea eventualelor obiectiuni / nelamuriri legate de dezvoltarea PUZ.
- Pentru informare
  - o notificarea contine informatii clare legate de investitor si obiectul de investitie al PUZ : certificat de urbanism emis de primaria Alba Iulia , acte de proprietate ale beneficiarului PUZ, propuneri de dezvoltare al PUZ.
  - o Declaratia contine datele de identificare ale vecinului : adresa, acte de proprietate precum si decizia luata asupra PUZ.
  - o
- Au fost identificati :
  - Lat. VEST - SC SILVER MTP
  - Lat. NORD - POLGAR TIBOR
  - Lat. SUD - Str. REPUBLICII SI CONSTANTIN ARDELLUTA / persoana fizica,

-Lat. EST - Persoane fizice : Dumitreasa Eugen Gratian , Todor Gheorghe Aurelian, Draghici Aurel , Constantin Ardeluta , Dragan Traian, Dragan Traian.

- Pentru publicul interesat.

S-a amplasat la loc vizibil unde urmeaza sa se dezvolte P.U.Z un panou informativ ce contine toate datele planului urbanistic precum si termenul de consultare a populatiei.in data de

Vecinii tangenti proprietatii au fost informati direct privind intentile de dezvoltare prin notificari .in data de 02 05 2018

Pentru consultare, obiectiuni si lamuriri legate de dezvoltarea din zona a fost propusa in data de 29 05 2018 intalnire in cadrul primariei Alba Iulia respectiv serv. Urbanism si Amenajarea Teritoriului .

La intalnirea programata nu s au prezentat persoane fizice / juridice

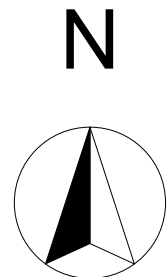
Dupa realizarea integrala a procedurii de consultare a populatiei nu au existat observatii aduse dezvoltarii urbanistice prezentate.

- Ca atare :

Biroul de Proiectare Strajan SRL in calitate de proiectant propunem Consiliului Local al Municipiului Alba Iulia spre aprobare CL Alba planul urbanistic zonal pentru :  
**ELABORARE PUZ : MODIFICARE REGLEMENTARI MA3 – ZONA DE TURISM SI SERVICII Alba Iulia Bd. Revolutiei nr. 5A**

Ing. Silviu Strajan  
BPS



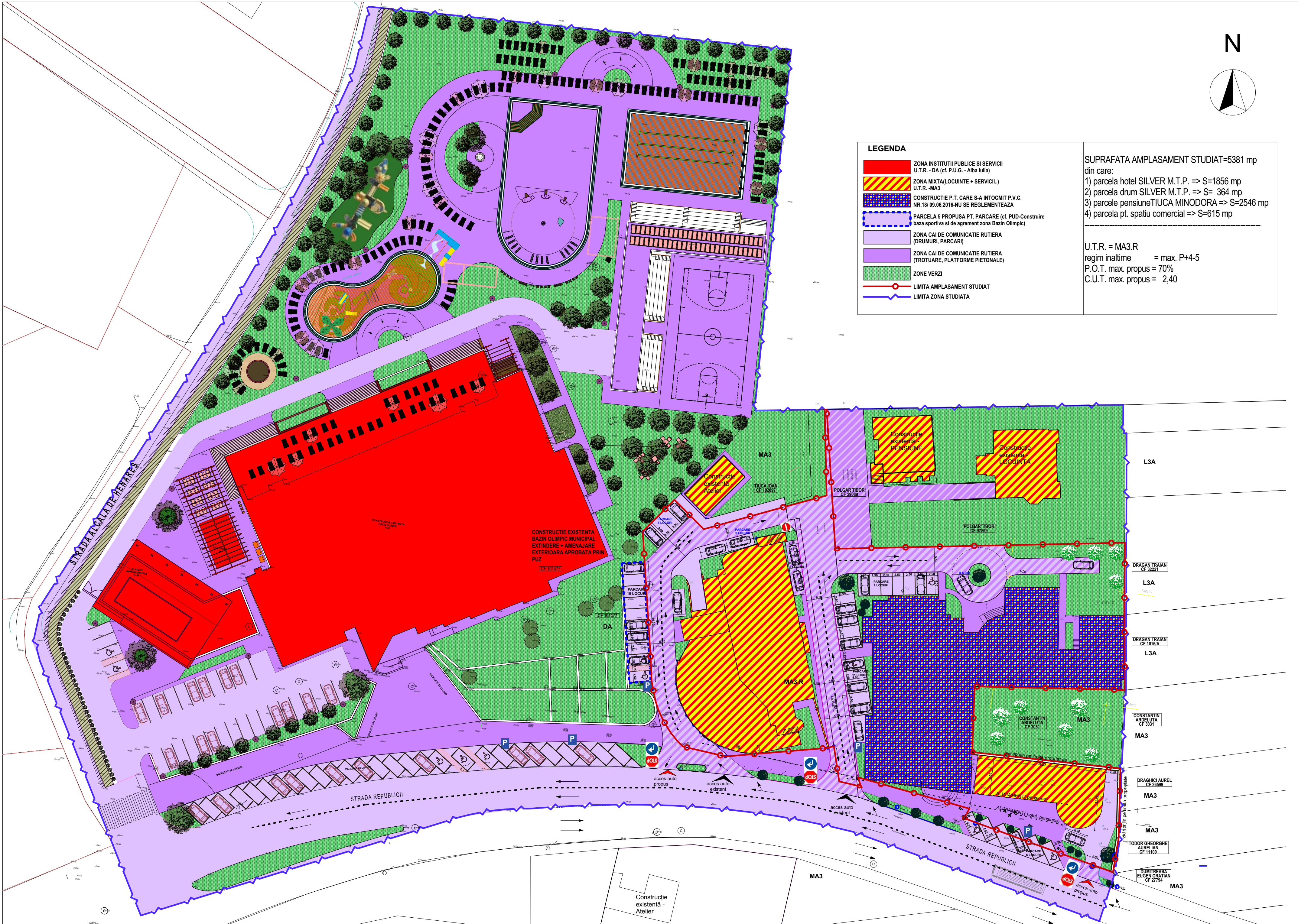


LEGENDA

- ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII  
U.T.R. - DA (cf. P.U.G. - Alba Iulia)
- ZONA MIXTA(LOCUINTE + SERVICII.)  
U.T.R. - MA3
- CONSTRUCTIE P.T. CARE S-A INTOCMIT P.V.C.  
NR.18/ 09.06.2016-NU SE REGLEMENTEAZA
- PARCELA 5 PROPUISA PT. PARCARE (cf. PUD-Construire  
baza sportiva si de agrement zona Bazin Olimpic)
- ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA  
(DRUMURI, PARCARI)
- ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA  
(TROTUARE, PLATFORME PIETONALE)
- ZONE VERZI
- LIMITA AMPLASAMENT STUDIAT
- LIMITA ZONA STUDIATA

SUPRAFATA AMPLASAMENT STUDIAT=5381 mp  
din care:  
1) parcela hotel SILVER M.T.P. => S=1856 mp  
2) parcela drum SILVER M.T.P. => S= 364 mp  
3) parcele pensiune TIUCA MINODORA => S=2546 mp  
4) parcela pt. spatiu comercial => S=615 mp

U.T.R. = MA3.R  
regim inaltime = max. P+4-5  
P.O.T. max. propus = 70%  
C.U.T. max. propus = 2,40



|                                                                                       |                                          |                     |           |                 |                                                                    |         |             |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|---------------------|-----------|-----------------|--------------------------------------------------------------------|---------|-------------|
|  | BIROUL DE PROIECTARE STRAJAN             |                     |           |                 | Beneficiar                                                         |         | Proiect nr. |
|                                                                                       | R.C. : J01 / 483 / 1991    NR. AUT. 7206 |                     |           |                 | SC SILVER M.T.P. SRL<br>TIUCA SANDA MINODORA                       |         | 1368/2017   |
|                                                                                       | SPECIFICATIE                             | NUME                | SEMNATURA | Scara           | Titlu proiect                                                      | Faza    |             |
|                                                                                       | sef proiect:                             | arh. Ioan STRAJAN   |           | 1:500           | P.U.Z. - MODIFICARE REGLEMENTARI MA-<br>ZONA DE TURISM SI SERVICII | P.U.Z.  |             |
|                                                                                       | proiectat:                               | arh. Vlad STRAJAN   |           | Data<br>05.2018 | Titlu planșa                                                       | Nr. pl. |             |
|                                                                                       | desenat:                                 | arh. Razvan CARSTOI |           |                 | PLAN DE SITUATIE PROPUȘ-REGLEMENTARI                               | 03A     |             |