



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

Alba Iulia, Str.Calea Motilor, nr. 114B, Sc. B, ap.23, jud. Alba,

CIF RO 20883470/2007;

cont RO 11 BRDE 010S V246 7971 0100 BRD Alba;

Tel. 0258 832989; Fax. 0258 832969; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

PROIECT NR. 91/2017

ELABORARE PUZ - INTRODUCERE IN INTRAVILAN PENTRU EXTINDERE BAZA DE AGREMENT: PENSIUNE, TERENURI SPORT, BUNGALOURI, BALTA PESCUIT SPORTIV

extravilan, Mun. ALBA IULIA, judetul Alba

BENEFICIARI: S.C. NEWTER DRUM S.R.L.

PROIECTANT : BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA MIREA IULIAN ILIE

COLECTIV DE ELABORARE:

▪ **ARHITECTURA SI URBANISM : ARH. MIREA IULIAN**

Data: Aprilie 2018

Exemplar nr.**2**



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

Alba Iulia, Str.Calea Motilor, nr. 114B, Sc. B, ap.23, jud. Alba,

CIF RO 20883470/2007;

cont RO 11 BRDE 010S V246 7971 0100 BRD Alba;

Tel. 0258 832989; Fax. 0258 832969; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.
ELABORARE PUZ - INTRODUCERE IN INTRAVILAN PENTRU EXTINDERE
BAZA DE AGREMENT: PENSIUNE, TERENURI SPORT, BUNGALOURI,
BALTA PESCUIT SPORTIV
extravilan, Mun. Alba Iulia, zona " Fundoaie Hotu", judetul Alba**

CONTINUTUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZITII GENERALE

- 1.Rolul R.L.U.
- 2.Baza legala a elaborarii
- 3.Domeniul de aplicare

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

5. Unitati si subunitati functionale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

Alba Iulia, Str.Calea Motilor, nr. 114B, Sc. B, ap.23, jud. Alba,

CIF RO 20883470/2007;

cont RO 11 BRDE 010S V246 7971 0100 BRD Alba;

Tel. 0258 832989; Fax. 0258 832969; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

I . DISPOZITII GENERALE

Articolul 1. Rolul Regulamentului local de urbanism

1.1. Regulamentul local de urbanism este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor si amenajarilor aferente zonei studiate denumita "ELABORARE P.U.Z. – INTRODUCERE IN INTRAVILAN PENTRU EXTINDERE BAZA DE AGREMENT, PENSIUNE, TEREN DE SPORT, BUNGALOURI, BALTA DE PESCUIT SPORTIV " amplasata in extravilanul pe teritoriul administrativ al municipiului Alba Iulia.

1.2. Regulamentul local de urbanism insoteste Planul Urbanistic Zonal si explicita, detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.Z..

1.3. Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administratiei publice locale si se aproba de catre Consiliul Local pe baza avizelor obtinute in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicata.

1.4. Prevederile prezentei documentatii aplica conceptia generala care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal cu respectarea avizelor si aprobarilor la care a fost supus P.U.G.

1.5. Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai in spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificari ale Planului Urbanistic Zonal si, implicit, ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare, pe care a urmat-o si documentatia initiala.

Articolul 2. Baza legala a elaborarii Regulamentului

2.1. La baza elaborarii regulamentului de fata stau:

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000.
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal – elaborat de Institutul National de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism si Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCURESTI indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr.176/N/16.08.2000.
- Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al documentatiilor de urbanism pentru zone construite protejate – proiect, elaborat de Institutul National de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism si Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCURESTI indicativ GM 011-2000, octombrie 2000.
- Reglementarile cuprinse in P.U.G., si in prevederile regulamentului local de urbanism aferent P.U.G.-ului aprobat, precum si celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

2.2. Regulamentul local de urbanism detaliaza prevederile Regulamentului general de urbanism in conformitate cu conditiile specifice fiecarei zone.

In cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse in documentatii de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobate conform legii (toate documentatiile care au stat la baza elaborarii P.U.Z.).

Articolul 3. Domeniul de aplicare

3.1. Regulamentul local de urbanism stabileste normele obligatorii pentru



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

Alba Iulia, Str.Calea Motilor, nr. 114B, Sc. B, ap.23, jud. Alba,

CIF RO 20883470/2007;

cont RO 11 BRDE 010S V246 7971 0100 BRD Alba;

Tel. 0258 832989; Fax. 0258 832969; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

autorizarea executarii, modificarii sau demolarii constructiilor.

3.2. Prezentul Regulament se refera la:

Terenul situat in extravilan aflat pe teritoriul administrativ al municipiului Alba Iulia, jud. Alba, zona care va face parte din unitatea teritoriala de referinta TA (teren arabil in extravilan)

Se invecineaza cu zona V3 – Zona de agrement, complexe sportive – zona pe care se propune sa o extinda;

3.3. Definirea zonelor din cadrul P.U.Z.:

- zona domeniului privat, cuprinzand terenul agricol - arabil si fanat
- domeniul public, cuprinzand o parte din caile de acces in zona si fosta albie a raului Sebes.

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

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

4.1. Se interzice amplasarea in zona a unor activitati generatoare de poluare de orice fel: a solului, subsolului, apelor si aerului.

Nu se admite amplasarea constructiilor generatoare de risc tehnologic (incendii, explozii).

Articolul 5. Reguli privind siguranta constructiilor si apararea interesului public

5.1. Materiale si tehnici de lucru utilizate la constructii noi si la lucrarile de supraetajare si modernizare. Constructiile vor fi realizate din materiale durabile, incombustibile.

Finisajele interioare si exterioare vor putea fi realizate din materiale traditionale cat si din materiale moderne cu conditia executarii cu materiale de buna calitate si cu executie de calitate, si a corelarii imaginii propuse cu specificul functiunii de baza a investitiei.

5.2. Siguranta si stabilitatea constructiilor

Se interzice demolarea de pereti chiar si subtiri, crearea de goluri in zidurile interioare si exterioare, demolarea unor elemente din structura sarpantei sau orice alte modificari ce ar putea afecta stabilitatea constructiilor.

Oricare din modificarile enumerate mai sus se pot autoriza si executa doar pe baza unei documentatii avizate de catre Inspectoratul de Stat Pentru Calitatea in Constructii.

5.3. Lucrari de organizare de santier

Lucrarile de organizare de santier vor fi rezolvate pe terenul proprietarului. Constructorul va fi amendat pentru depozitarea de materiale pe domeniul public, pentru murdarirea sau degradarea domeniului public.

5.4. Lucrari ce se pot executa fara autorizatie de constructie:

- reparatii la imprejmui, acoperisuri, terase, invelitori atunci cand nu se schimba forma acestora si materialele din care sunt executate;



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

Alba Iulia, Str.Calea Motilor, nr. 114B, Sc. B, ap.23, jud. Alba,

CIF RO 20883470/2007;

cont RO 11 BRDE 010S V246 7971 0100 BRD Alba;

Tel. 0258 832989; Fax. 0258 832969; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

- reparatii si inlocuiri de tamplarie interioare si exterioare daca se pastreaza forma golurilor si a tamplariei;
- zugraveli si vopsitorii interioare;
- zugraveli si vopsitorii exterioare daca nu se modifica elementele de fatada si culorile cladirilor situate pe artera principala de circulatie;
- reparatii si modificari la instalatiile interioare;
- montarea aparatelor individuale de climatizare sau contorizarea consumurilor de utilitati;
- reparatii si inlocuiri de pardoseli;
- reparatii si inlocuiri la finisaje interioare si exterioare: tencuieli, placaje si altele asemenea, fara modificarea calitatii si aspectului elementelor constructive.

5.5. Cerinte privind izolarea fonica

In cazul in care in acelasi imobil se afla spatii cu destinatie diferita se vor lua masuri de protectie fonica a diverselor activitati. Aceleasi masuri se vor lua in cazul separarii intre spatii cu alta destinatie si locuinte si intre locuinte.

Masurile de protectie fonica vizeaza elementele de planseu, de pereti de separatie intre functiuni sau locuinte diferite, cat si izolarea instalatiilor comune ce ar putea transmite zgomotul.

5.6. Apararea interesului public

Este interzisa amplasarea de constructii private pe domeniul public sau realizarea de iesituri ale constructiilor in domeniul public mai mult decat permite codul civil.

Articolul 6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

6.1. Amplasarea fata de aliniament.

In sensul prezentului Regulament, prin aliniament se intelege retragerea constructiilor fata de limita dintre domeniul public si domeniul privat (drumuri, strazi).

Prin aliniamentul de fata, se intelege retragerea constructiei (pensiune, restaurant, bungalouri) fata de caile de acces (partea de est, sud-vest si nord-est) si se stabileste a fi la 3.00 m. (* regulament zona de agrement care se extinde prin prezentul PUZ.)

Aliniamentul fata de limitele laterale ale parcelei (limita de buna vecinatate) a fost stabilit la 3.00 m.

Aceaste retrageri sunt limitative in sensul ca nu poate fi depasita catre strada, respectiv limita de proprietate, putandu-se insa departa de ea spre limita opusa.

6.2. Vederea directa.

Ferestrele se vor amplasa respectandu-se Codul Civil.

6.3. Inaltimea constructiilor.

Constructiile vor avea regimul de inaltime P ($H_{max} = 4 \text{ m}$) pentru zona de balti pentru pescuit sportiv

Articolul 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute.



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

Alba Iulia, Str.Calea Motilor, nr. 114B, Sc. B, ap.23, jud. Alba,

CIF RO 20883470/2007;

cont RO 11 BRDE 010S V246 7971 0100 BRD Alba;

Tel. 0258 832989; Fax. 0258 832969; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

Caracteristicile acceselor trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

Articolul 8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

8.1. Autorizarea executarii constructiilor este permisa in urmatoarele conditii:

- la toate constructiile se va realiza o solutie de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (Ordinul nr. 536 / 1997), precum si prevederile Codului Civil ;
- amplasarea fantanilor/puturilor se va face la cel putin 10 m de orice sursa posibila de poluare (platforma de gunoi);
- in momentul executarii sistemelor centralizate de alimentare cu apa si canalizare in zona, proprietarul se obliga sa racordeze constructia conform regulilor impuse de Consiliul Local;
- indepartarea apelor uzate menajere se va face prin microstatii de epurare care trebuie sa fie proiectate si amplasate la cel putin 15 m fata de cea mai apropiata zona de locuit;

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

9.1. Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren. Documentatiya de parcelare se executa de catre un topograf autorizat, se avizeaza de catre O.C.O.T.A. si de catre Primarie si se intabuleaza ca atare in cartea funciara. Parcelarea unui teren nu se poate face decat cu autorizarea prealabila a autoritatii municipale.

9.2. Conditii de parcelare.

Proprietarul va accepta alinierea si largirea de strada impusa de Primarie pe baza planurilor de sistematizare.

Proprietarul va accepta conditiile de constructie, functiuni, inaltime prevazute in prezentul Regulament.

Articolul 10. Reguli cu privire la amplasarea de imprejuriri, spatii verzi si garaje.

10.1. Datorita caracterului particular al investitiei – vecinatatea cu terenuri agricola extravilan sau pasune comuna – imprejurirea se va face exclusiv de catre investitor , cu respectarea legislatiei in vigoare si a limitelor de proprietate materializate in documentatiile topografice de intabulare si parcelare – vizate de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara. In cazul divergentelor se aplica prevederile Codului Civil.

10.2. Imprejurirea se executa pe terenul propriu, cu stalpii pe terenul propriu si cu scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu.

Spre terenurile extravilane agricole, imprejuririle vor avea maximum 0.30 m suprafata opaca si restul pana la maxim 2.10 m suprafete care permit vederea spre obiectiv.

10.3. Parcaje, garaje.

Autorizarea executarii constructiilor care prin destinatie necesita spatii de parcare se emite numai daca se asigura pe terenul propriu.

Numarul de locuri de parcare minim necesar astfel:

- un loc de parcare - garare - pentru 25 m din spatiile destinate publicului pentru spatiile cu alta destinatie decat locuinte;
- un loc de parcare pentru fiecare camera de cazare (pentru pensiune).



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

Alba Iulia, Str.Calea Motilor, nr. 114B, Sc. B, ap.23, jud. Alba,

CIF RO 20883470/2007;

cont RO 11 BRDE 010S V246 7971 0100 BRD Alba;

Tel. 0258 832989; Fax. 0258 832969; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

Suprafetele ocupate la sol de parcaje si garaje se iau in calcul la stabilirea procentului de ocupare a terenului.

10.4. Spatii plantate. Spatiile amenajate ale pensiunii sau baltile de pescuit sportiv vor putea fi plantate cu arbori si pomi fructiferi.

10.5. Depozitarea si colectarea gunoii.

Pentru fiecare obiectiv, provizoriu sau definitiv, se va amenaja o platforma ecologica de sortare si depozitare a gunoii, echipata cu europubele. Nu se admite folosirea altor corpuri de depozitare a gunoii decat pubelele autorizate de catre firmele colectoare.

Este obligatorie realizarea de contracte cu firmele de salubritate sau cu Autoritatea locala, in cazul in care aceasta gestioneaza salubritatea localitatii.

Locul de amplasare a depozitelor de reziduuri menajere se va alege astfel incat sa nu se produca disconfort vecinilor, sa nu se impurifice sursele locale de apa si sa fie la cel putin 15 m de ferestrele cladirii.

10.6. Anexe gospodaresti

In zona studiata este interzisa cresterea intensiva a animalelor in scopul comercializarii.

Fac exceptie gospodaria proprie a pensiunii, cresterea animalelor in scop turistic recreativ (cai si caini pentru deplasare paza calare si paza canina la amenajarea piscicola).

Se permit doar anexe gospodaresti de genul garaje si/sau depozite de lemne, adiacente functiunilor de baza.

Anexele gospodaresti trebuie sa pastreze distantele fata de obiectivele de baza (minim 20 m) si fata de limitele de proprietate (minim 10 m).

III . ZONIFICAREA TERITORIULUI

Articolul 11. Unitati si subunitati functionale.

11.1. Prin P.U.Z. se prevede ca zona studiata sa aiba functiunea de zona de agrement, complexe sportive – **UTR V3**

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

Continutul Regulamentului

Pentru fiecare zona functionala prevederile Regulamentului cuprind reglementarile specifice, pe articole, grupate in trei capitole:

- 1- generalitati;
- 2- utilizare functionala;
- 3- conditii de amplasare si conformare a constructiilor.

1- Generalitati

- 1.1. – Definirea zonei;
- 1.2. - Functiunea dominanta a zonei;
- 1.3. - Functiunile complementare admise zonei.



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

Alba Iulia, Str.Calea Motilor, nr. 114B, Sc. B, ap.23, jud. Alba,

CIF RO 20883470/2007;

cont RO 11 BRDE 010S V246 7971 0100 BRD Alba;

Tel. 0258 832989; Fax. 0258 832969; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

2- Utilizare functionala

- 2.4. - Utilizari permise;
- 2.5. - Utilizari permise cu conditii.
- 2.6. - Utilizari interzise.

3- Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

- 3.1. - Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii;
- 3.2. - Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii;
- 3.3. - Reguli cu privire la echiparea edilitara ;
- 3.4. - Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii;
- 3.5. - Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejurii.

V. ZONE CUPRINSE IN REGULAMENTUL DE URBANISM

Planșele care cuprind delimitarea și repartitia unităților teritoriale de referință în teritoriu fac parte integrantă din Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. -ului de față.

Stabilirea U.T.R. -urilor s-a făcut în cadrul acestui P.U.Z. și se preiau ca atare. Zona studiata in acest P.U.Z. nu are instituit un regim urbanistic special.

Prin acest Plan Urbanistic Zonal s-a stabilit ca zona studiata face parte.

UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA - U.T.R. V3 – zona pentru spatii plantate, sport, agrement

1. Generalitati

1.1 Tipuri de zone functionale

Zona cuprinde: suprafata de teren amplasata pe teritoriile administrativ al municipiului Alba Iulia

Prin prezentul P.U.Z. s-a stabilit ca zona studiata sa faca parte din **UTR V3 – zona de agrement, complexe sportive.**

1.2. Functiunea dominanta a zonei: spatii plantate sport agrement

1.2.1. **Functiunea dominanta a subzonei reglementate prin PUZ aprobat cu HCL 195 art. 8/06.2013:** spatii plantate sport agrement pensiune, restaurant, bungalouri, terenuri de sport, balti de pescuit sportiv.

1.3. **Functiuni complementare admise:** exploatare agregate minerale pentru realizare iazuri pescuit sportiv, constructii usoare specifice activitatii de pescuit sportiv, parcare si spatii verzi de protectie.

2. Utilizare functionala

1.1. Utilizari permise.

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- parcare si spatii verzi de protectie.
- constructii turistice specifice pescuitului sportiv – balti de pescuit;
- spatii plantate, terenuri de sport;
- alei pietonale si carosabile.

2.2. Utilizari admise cu conditii:



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

Alba Iulia, Str.Calea Motilor, nr. 114B, Sc. B, ap.23, jud. Alba,

CIF RO 20883470/2007;

cont RO 11 BRDE 010S V246 7971 0100 BRD Alba;

Tel. 0258 832989; Fax. 0258 832969; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

- exploatarea si valorificarea agregatelor minerale rezultate in urma amenajarii bazinelor piscicole. O parte din agregatele minerale vor fi folosite pentru amenajarea digurilor iar cealalta parte va fi valorificata ca produse de balastiera.

2.3. Utilizari interzise:

- activitati generatoare de poluare de orice fel, a solului, subsolului, apelor si aerului;
- activitati generatoare de risc tehnologic (incendii, explozii);
- activitati ce necesita un volum de transport de peste 50 mc/ saptamana.

3 . Conditii de amplasare si configurarea constructiilor

3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

3.1.1. Amplasarea fata de aliniament

Prin aliniamentul de fata, se intelege retragerea constructiei (pensiune, restaurant, bungalouri) fata de caile de acces (partea de est, sud-vest si nord-est) si se stabileste a fi la 3.00 m.

Aliniamentul fata de limitele laterale ale parcelei (limita de buna vecinatate) a fost stabilit la 3.00 m.

Aceaste retrageri sunt limitative in sensul ca nu poate fi depasita catre strada, respectiv limita de proprietate, putandu-se insa departa de ea spre limita opusa.

Această retragere este limitativă în sensul că nu poate fi depășită înspre stradă dar se poate depărta de ea înspre interiorul parcelei.

3.1.2. Inaltimea constructiilor

Constructiile vor avea regimul de inaltime P ($H_{max} = 4 \text{ m}$) pentru zona de balti pentru pescuit sportiv

3.1.3. Orientarea fata de punctele cardinale

- nu este cazul

3.1.4. Vederea directa.

- nu este cazul

3.2. Regulii cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

3.2.1. Accese carosabile

- accesul la zona studiata se va face din drumul judetean DJ 107 C, prin intermediul unui drum de exploatare existent.

- in interiorul parcelelor se vor prevedea spatiile de parcare necesare, pentru a evita parcarea autovehiculelor pe drumurile publice;

- accesele vor fi directe.

Caracteristicile acceselor trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

3.2.2. Accese pietonale

- nu este cazul



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

Alba Iulia, Str.Calea Motilor, nr. 114B, Sc. B, ap.23, jud. Alba,

CIF RO 20883470/2007;

cont RO 11 BRDE 010S V246 7971 0100 BRD Alba;

Tel. 0258 832989; Fax. 0258 832969; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitara

Se autorizeaza constructiile care pot fi racordate la retelele publice sau pentru care proprietarul asigura prin mijloace proprii si echipamente ce respecta conditiile de mediu si protectie sanitara.

Alimentarea cu apa amenajarilor piscicole pescuit sportiv, se va face din freaticul de mica adancime din zona.

Canalizare – nu este cazul.

Colectarea apelor pluviale se face in santuri de garda cu descarcare in bazinele de pescuit sportiv si pe spatiile verzi.

3.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunea terenurilor pentru constructii

POT - Procentul de ocupare a terenului

Reprezinta raportul dintre suprafata construita la sol si suprafata lotului.

Suprafata construita la sol reprezinta suma terenului ocupat de cladirile de pe teren, de terase, accese auto si trotuate betonate, etc., practic toate suprafetele, altele decat pamant si iarba.

- pentru constructii cladiri

POT max = 10%;

- pentru constructii cladiri, alei carosabile si pietonale, terenuri de sport, iazuri de pescuit sportiv

POT max = 80%

CUT- Coeficientul de utilizare a terenului.

Reprezinta raportul dintre suma suprafetelor desfasurate ale tuturor nivelelor supraterrane si suprafata totala a terenului.

Coeficientul de ocupare a terenului nu va depasi valoarea de **CUT = 0,60**, pentru constructii cladiri (pensiune, restaurant, bungalouri, anexe, etc.)

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejurii

Spatii verzi de protectie vor putea fi plantate cu arbori si pomi fructiferi. Pomii plantati vor trebui sa aiba coroana in intregime in curtea proprietarului. In fiecare primavara proprietarul este obligat sa taie crengile ce depasesc limita proprietatii.

Imprejmuirea se executa pe terenul propriu, cu stalpii si cu scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu.

Imprejmuirile vor avea maximum 0.30 m suprafata opaca si restul pana la maxim 2.10 m suprafete care permit vederea spre obiectiv.

Intocmit:
arh. MIREA IULIAN

3. RAPORT DE SPECIALITATE

SC NEWTER DRUM SRL solicită Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **avizarea** documentatiei **P.U.Z. INTRODUCERE IN INTRAVILAN PENTRU EXTINDERE BAZA DE AGREMENT:PENSIUNE, TERENURI SPORT, BUNGALOURI, BALTA PESCUIT SPORTIV, ALBA IULIA, EXTRAVILAN, ZONA FUNDOAIE**

Documentația a fost întocmită de B.I.A. MIREA S.R.L.

OBIECTUL P.U.Z.-ului: Extinderea unei zone de agrement aprobat prin HCL NR.47/28.02.2014, ART.11, prin introducerea in intravilan a unei supr. de **27.496 mp** cu modificarea reglementarilor instituite prin PUG din zona aferenta terenurilor agricole din extravilan in zona de agrement **complexe sportive** care sa cuprinda mai multe obiective ca: pensiune, terenuri de sport, bungalouri, balta pescuit sportiv si modul de realizare a legaturii cu drumul judetean DJ 107 C (spre Vintu de Jos, respective spre Alba Iulia).

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Terenul reglementat **S=27.496,00 mp (27,496 ha)**, este amplasat in extravilanul municipiului Alba Iulia zona "Fundoaie" in vecinatatea limitei teritoriului administrativ al mun. Alba Iulia cu Com. Vintu de Jos si se afla in proprietatea private a persoanelor juridice SC M. Auctus SRL.

Conform contract de comodat nr. 278/25.03.2013 si nr. 16 din 03.01.2013, terenul studiat a fost comodat firmei S.C. NEWTER DRUM S.R.L.pe o perioada de 10 ani.

Imobilul nu este inclus in listele monumentelor istorice sau in zonele de protectie a acestora

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: arabil

Funcțiunea dominantă existentă : UTR -ZONA A TERENURILOR AGRICOLE DIN EXTRAVILAN

Funcțiunea dominantă a zonei: SPATII PLANTATE SPORT AGREMENT

Funcțiunea dominantă a subzonei reglementate prin PUZ aprobat cu HCL 195 art. 8/06.2013: spatii plantate sport agrement pensiune, restaurant, bungalouri, terenuri de sport, balti de pescuit sportiv.

Funcțiuni complementare admise: exploatare agregate minerale pentru realizare iazuri pescuit sportiv, constructii usoare specifice activitatii de pescuit sportiv, parcare si spatii verzi de protectie.

Scopul reglementarii este extinderea zonei de agrement aprobata HCL NR.47/28.02.2014, ART.11, si dezvoltarea zonei prin realizarea unor balti de pescuit sportiv, pontoane, parcare si alei pietonale in scopuri recreationale

Funcțiunea complementare admise: UTR= Cr- ZONA CAILOR DE COMUNICATIE RUTIERA

3 REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire : izolat

Regim maxim de inaltime propus: P (Hmax = 4 m) pentru zona de balti pentru pescuit sportiv si bungalouri si respectiv P+2E pentru pensiune si restaurant (Hmax streasina = 10,0 m si Hmax cornise = 15,00 m).

POT max. admis =80%, CUT max.admis = 0,6 in subzona aferenta constructiilor (pensiune, bungalouri, anexe);

POT max. admis =20%, pentru subzona spatiilor plantate

Echiparea tehnico-edilitara existentă/propusa:

Alimentarea cu apa se va face in sistem individual cu put de adancime si bazin de captare – colectare

Canalizarea apelor uzate menajere se va face cu microstatie de epurare

Alimentarea cu energie electrica se va face prin racordarea la rețeaua electrica existenta in zona.

Alimentarea cu gaze naturale In zona accesului principal in incinta zonei studiate (de-alungul drumului judetean DJ 107 C) exista o rețea de alimentare cu gaze naturale.

Incalzirea spatiilor nou create se va face in sistem centralizat printr-o central termica proprie care sa functioneze fie pe gaz fie pe combustibil solid (lemn).

Organizarea circulatiei : Accesul la perimetrul investitiei se va face din drumul judetean DJ 107 C care face legatura intre DN 1 – E81 si localitatea Vintu de Jos, prin intermediul unui drum de exploatare existent. Ansamblul este deservit de 25 parcaje

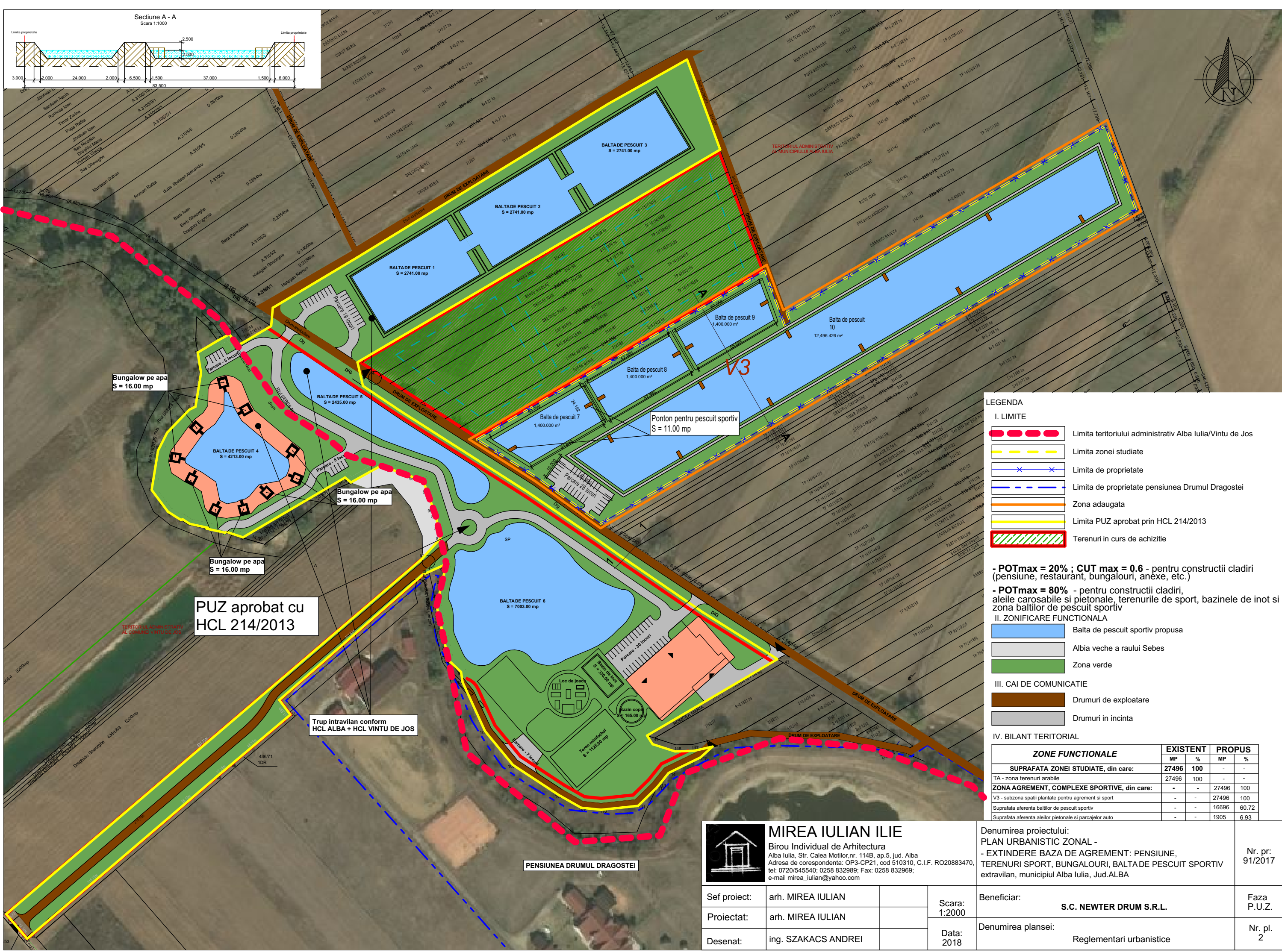
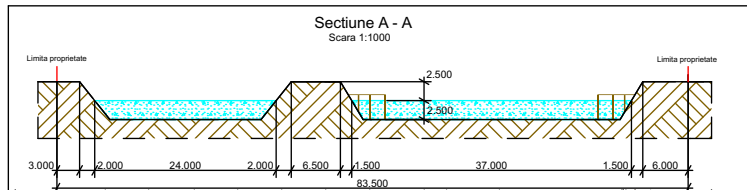
*Punctul de vedere al serviciului de urbanism privind **Raportul informarii si consultarii publicului: Documentatia care atesta parcurgerea etapei de informare si consultare a publicului va fi prezentata la aprobare conform legislatiei in vigoare; documentatia intruneste conditiile de avizare.***

In sedinta Comisiei de organizare si dezvoltare urbanistica din data de 12.07.2018 s-a primit aviz nefavorabil, iar in sedinta Comisiei tehnice de urbanism din aceeasi data s-a primit aviz favorabil, cu conditia prezentarii stadiului fizic al investitiei de baza care urmeaza a fi extinsa si reglementarii situatiei juridice care confera dreptul solicitantului de a efectua lucrarile propuse.

Alba Iulia, 12.07.2018

Arhitect Sef,
arh. Hedviga Calin

Intocmit,
Alexandru Romanitan



LEGENDA

I. LIMITE

- Limita teritoriului administrativ Alba Iulia/Vintu de Jos
- Limita zonei studiate
- Limita de proprietate
- Limita de proprietate pensiunea Drumul Dragostei
- Zona adaugata
- Limita PUZ aprobat prin HCL 214/2013
- Terenuri in curs de achizitie

- **POTmax = 20% ; CUT max = 0.6** - pentru constructii cladiri (pensiune, restaurant, bungalouri, anexe, etc.)

- **POTmax = 80%** - pentru constructii cladiri, aleile carosabile si pietonale, terenurile de sport, bazinele de inot si zona baltilor de pescuit sportiv

II. ZONIFICARE FUNCTIONALA

- Balta de pescuit sportiv propusa
- Albia veche a raului Sebes
- Zona verde

III. CAI DE COMUNICATIE

- Drumuri de exploatare
- Drumuri in incinta

IV. BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	MP	%	MP	%
SUPRAFATA ZONEI STUDIASTE, din care:	27496	100	-	-
TA - zona terenuri arabile	27496	100	-	-
ZONA AGREMENT, COMPLEXE SPORTIVE, din care:	-	-	27496	100
V3 - subzona spatii plantate pentru agrement si sport	-	-	27496	100
Suprafata aferenta baltilor de pescuit sportiv	-	-	16696	60.72
Suprafata aferenta aleilor pietonale si parcarilor auto	-	-	1905	6.93



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura
Alba Iulia, Str. Calea Motilor, nr. 114B, ap.5, jud. Alba
Adresa de corespondenta: OP3-CP21, cod 510310, C.I.F. RO20883470,
tel: 0720/545540; 0258 832989; Fax: 0258 832969;
e-mail mirea_iulian@yahoo.com

Sef proiect:	arh. MIREA IULIAN	Scara: 1:2000	Beneficiar: S.C. NEWTER DRUM S.R.L.	Nr. pr: 91/2017
Proiectat:	arh. MIREA IULIAN			
Desenat:	ing. SZAKACS ANDREI	Data: 2018		
			Denumirea plansei: Reglementari urbanistice	Nr. pl. 2