



ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE

Proiect nr. 49/2018

Beneficiar: **BOCA IOAN si BOCA MARIA DOINA**
Alba Iulia, jud. Alba

Amplasament: Strada Nazareth Illit nr.36B, 38,
Alba Iulia, jud. Alba

Faza: **PLAN URBANISTIC ZONAL**

Proiectant: **S.C. FLARI PROIECT S.R.L.**
str.B.P. HASDEU, nr.4, ap.15, Alba Iulia, jud. Alba



FISA PROIECTULUI

Proiect nr. 49/2018

Beneficiari: **BOCA IOAN si BOCA MARIA DOINA**
Alba Iulia, jud. Alba

Faza: **PLAN URBANISTIC ZONAL**

Proiectant: **S.C. FLARI PROIECT S.R.L.**
str.B.P. HASDEU, nr.4, ap.15, Alba Iulia, jud. Alba

Obiectul: **Elaborare plan zonal pentru construire locuinte colective**

Amplasament: Strada Nazareth Illit nr.36B, 38,
Alba Iulia, jud. Alba

LISTA DE SEMNATURI:

Arh. Iulia Camelia Ghibu

.....





BORDEROU

Proiect nr. 49/2018

A) Piese scrise:

- Foaie de titlu
- Fisa proiectului
- Borderou
- Memoriu general
- Regulament local de urbanism aferent PUZ

B) Piese desenate:

- Plan de încadrare în zonă/plan de încadrare în PUG
- Plan de situație existent 1:500
- Plan reglementari urbanistice 1:500
- Plan proprietati asupra terenurilor 1:500
- Plan de situatie propus varianta V1 mobilare urbanistica 1:500
- Ilustrare urbanistica V1
- Plan de situatie propus varianta V2 mobilare urbanistica 1:500
- Ilustrare urbanistica V2

C) Anexe:

- Certificat de urbanism
- Aviz de oportunitate
- Extrase CF
- Avize si acorduri solicitate prin Certificatul de urbanism

Volumul 1: Memoriu general:

1. Introducere

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

2. Stadiul actual al dezvoltării

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Potential de dezvoltare
- 2.3. Încadrare în localitate
- 2.4. Elemente ale cadrului natural
- 2.5. Circulația



- 2.6. Ocuparea terenurilor
- 2.7. Echipare edilitară
- 2.8. Probleme de mediu
- 2.9. Opțiuni ale populației

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale Planului Urbanistic General
- 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
- 3.8. Obiective de utilitate publică
- 3.9. Cadrul legal

4. Concluzii, măsuri în continuare

- 3.10 Anexe

Volumul 2: Regulament local de urbanism aferent PUZ

.I. Dispoziții generale

- 1. Rolul R.L.U.
- 2. Baza legală a elaborării
- 3. Domeniul de aplicare

II. Reguli de baza privind modul de ocupare al terenurilor

- 4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
- 5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public
- 6. Reguli generale de amplasare si retrageri minime obligatorii
- 7. Reguli cu privire la accesele obligatorii
- 8. Reguli cu privire la echiparea edilitară
- 9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
- 10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui

III. Zonificarea funcțională

- 11. Unitati si subunitati functionale

IV. Prevederi la nivelul unităților si subunitatilor functionale

V. Unitati teritoriale de referinta



Volumul 1 - MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere:

Denumirea obiectivului:

Elaborare plan zonal pentru construire locuinte colective

Amplasamentul obiectivului si adresa:

Strada Nazareth Illit nr.36B, 38,
Alba Iulia, jud. Alba

Proiectantul lucrarilor:

S.C. FLARI PROIECT S.R.L.
str.B.P. HASDEU, nr.4, ap.15, Alba Iulia, jud. Alba

Arh. Iulia Camelia Ghibu

Beneficiarul lucrărilor:

BOCA IOAN si BOCA MARIA DOINA
Alba Iulia, jud. Alba

Perioada de execuție propusă: 2018-2019

Suprafața terenului studiat aflat in posesia beneficiarului: 1301,00 m²(Conform Extrase CF)

1.2 Obiectul lucrării:

Amplasamentul studiat este situat in intravilanul Municipiului Alba Iulia, in afara zonelor de protectie a valorilor urbanistice si arhitecturale, facand parte din domeniul privat al persoanelor fizice. Suprafata terenurilor cuprinse in prezentul Studiu de Oportunitate este de 1301.00 mp, conform extraselor CF anexate documentatiei. S-au inceput demersurile de alipire a celor doua terenuri ce sunt subiectul acestui studiu. Nu sunt inscise sarcini asupra terenului studiat.

Prezenta documentatie propune reglementarea terenului studiat in vederea construirii de locuinte colective cu regim de inaltime (S+)P+2E+M . Propunerea a rezultat prin studierea zonei in care se inscrie terenul aflat in posesia beneficiarilor- specificul architectural si functiunile dominante

Obiectivele principale sunt: realizarea unui caracter coerent al zonei din punct de vedere functional, crearea unei ambianțe urbane conforme si a unei imagini arhitecturale contemporane. De asemenea, se dorește alinierea constructiilor fata de drumurile adiacente, tinand cont de profilele modernizate ale strazilor ce marginesc amplasamentul pe partea de est, respectiv pe cea de vest(strada Nazareth Illit si strada Radna)

Se propune schimbarea unitatii teritoriale de referinta, pe amplasamentul studiat, din UTR=ZM1 – zona mixta cu regim de construire P+1+M in UTR= **ZM1c1, MA3c1 – zona aferenta locuintelor colective cu regim de construire (S+)P+2E+M, POT -40%, CUT- 1.5ADC/mp teren** . Avand in vedere documentatiile de urbanism aprobate anterior (PUZ aprobat cu HCL nr. 326 art.10/28.11.2016 si PUZ aprobat cu HCL nr.26 art.7/30.01.2018) caracterul predominant residential, cu locuirea colectiva, propunerea se incadreaza in specificul firesc de dezvoltare a zonei.

Documentatia P.U.Z. se va elabora conform cadrului continut prevazut in “Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal”, indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul nr. 176N/16.08.2000.



Regulamentul Local de Urbanism va fi întocmit în corelare cu Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al R.G.U. aprobat prin Ordinul MLPTL nr. 21/N/10.04.2000.

1.3 Surse de documentare:

În cadrul studiului au fost evaluate toate documentațiile de urbanism valabile în perimetrul de studiu; au fost luate în considerare și celelalte documente, în curs de realizare/aprobare, precum și alte studii și analize realizate (studii de mediu, de trafic, studii geotehnice etc.) și se vor propune soluții pentru corelarea, amendarea locală sau actualizarea în întregime sau parțial, a reglementărilor existente.

- Ridicare topografică
- Certificat de Urbanism nr. 431 din 22.03.2018
- Aviz de oportunitate nr. 28 din 30.05.2018
- PUG nr. 716/2012 aprobat cu HCL 158/2014, PUZ aprobat cu HCL 108/2008
- Studii și proiecte elaborate anterior și concomitent PUZ

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII – SITUAȚIA PROPUȘĂ:

2.1. Evoluția zonei

Folosința actuală a terenurilor studiate este de teren arabil. Suprafața totală a terenurilor cuprinse în studiu este de 1301.00 mp, aflați în proprietatea beneficiarilor.

Suprafețe terenuri:

-parcela 1: CF 105358; CAD 105358 S= 550.00 mp

-parcela 2: CF 105359; CAD 105359 S= 751.00 mp

Stotal teren = 1301.00 mp

S-a început procedura de unificare a celor două parcele, în vederea obținerii unui număr cadastral unic în vederea autorizării.

2.2. Potențial de dezvoltare

Zona studiată prezintă un mare potențial de dezvoltare urbană, în condițiile unui cadru natural favorabil. Vecinătățile zonei studiate au un caracter predominant rezidențial- locuințe individuale, colective, servicii și comerț de mică amploare.

2.3. Incadrarea în localitate:

Zona studiată pentru oportunitatea PUZ are o suprafață totală aproximativă de 1301.00 mp, încadrată în totalitate conf. PUZ aprobat în UTR ZM1-zona mixtă cu regim de construire P+1+M cu subzonele IS-instituiții – Restructurarea zonelor cu caracter industrial – Zona mixtă, cu următorii indici urbanistici: POT max = 40%, CUT max = 1.2.

Aceasta se află în partea de nord-vest a localității, în cadrul intravilanului.

Pe terenul studiat nu există în prezent nici o construcție.

Indici maximi existenți:

POT maxim = 40% conf. PUG aprobat și PUZ-uri aprobate în zona

CUT maxim = 1.5 conf PUZ aprobat

Suprafețe teren – situația existentă:

S_{teren} = 1301.00 mp

Zona studiată se învecinează cu:

- Teren identificat cu CF 105360 - Terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale pentru modernizare și realizare profil stradal Strada Radna la est;
- Teren proprietate privată la nord- UTR= MA3c, ZM1c- Zona mixtă- aferență locuințelor locuințelor colective- conf. PUZ aprobat cu HCL nr 26 art.7/30.01.2018 ;
- Strada Nazareth Illit-la vest;
- Teren proprietate privată la sud – UTR=MA3 ZM1- zona mixtă



2.4 Elemente ale cadrului natural:

Morfologia zonei – din punct de vedere geomorfologic perimetrul propus se încadrează în zona de terasă superioară, bine individualizată pe malul drept al râului Mureș, cu o dezvoltare largă de 1,5-2,0km, continuându-se în partea de vest cu zona de racord a acesteia cu dealurile adiacente. Terenul se prezintă plan, stabil, fără forme sau urme de degradare prin alunecare.

Hidrografia și hidrogeologia zonei – principalul curs de apă din zona este râul Mureș care curge la est de Alba Iulia drenând toate apele din regiune prin intermediul principalilor săi afluenți riurile Tarnava, Ampoi și Sebes. Prezintă ape subterane în zona sub formă de panză freatică cu nivel liber cantonată în stratele detritice grosiere de bolovanis cu pietris și nisip, poate fi interceptată la adâncimi de 6,00-10,00m având o direcție generală de curgere de la vest spre est.

Geologia perimetrului – din punct de vedere geologic, amplasamentul în cauză se situează la limita sud-vestică a marii unități geotectonice denumită Bazinului (Depresiunea) Transilvaniei.

Seismicitatea – în conformitate cu prevederile Normativului P 100/1992, amplasamentul se încadrează în zona seismică de calcul 'F' având coeficientul seismic $K_s=0,08$;

Adâncimea de îngheț – conf. STAS 6054/1977, este de circa 0,80–0,90m de la nivelul terenului natural sau sistematizat. Amplasamentul se află în zona eoliană A și zona climatică A.

2.5 Circulații:

Caile de circulație importante ale zonei sunt Strada Nazareth Illit și strada Radna, amplasamentul studiat fiind deservit de ambele străzi.

Accesul auto și pietonal se face din strazile Nazareth Illit și strada Radna. Pentru strada Nazareth Illit se are în vedere în profil modernizat de 11m, iar pentru strada Radna, un profil de 10m. Racordarea la acestea se face cu raze în conformitate cu categoria strazilor și prevederilor normativelor în vigoare. Pentru circulațiile nou amenajate din incintă se propune un sistem rutier din pavaj sau asfalt, dimensionate pentru traficul ușor specific funcțiunii.

2.6 Ocuparea terenurilor:

Parcela aflată în proprietatea beneficiarilor este în prezent liberă de construcții.

2.7 Echiparea edilitară:

Zona este echipată corespunzător din punct de vedere al rețelelor edilitare, toate rețelele edilitare necesare (apa-canal, gaze naturale, energie electrică, telecomunicații) existând în zona, atât pe strada Nazareth Illit, cât și pe strada Radna, în imediată vecinătate a terenului deținut de beneficiar.

Retelele tehnico-edilitare vor fi racordate la rețelele publice existente în zona.

2.8 Probleme de mediu:

Disfuncționalități:

-

Priorități:

-

Relația cadru natural – cadru construit:

Zona studiată se află în intravilanul Municipiului Alba Iulia. Se va respecta procentul maxim de ocupare a terenului definit prin PUG și procentul minim de spații verzi.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice.

Zona nu este afectată de riscuri naturale, nefiind semnalate fenomene fizico-geologice active – alunecări de teren.

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri în zona.

Nu este cazul.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție.

Nu este cazul.

Evidențierea potențialului balnear și turistic, după caz.



Nu este cazul.

2.9 Optiuni ale populatiei:

Propunerile prevazute in aceasta documentatie vor fi dezbatute in cadrul procedurii de informare a populatiei.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA:

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare:

Din analiza datelor existente, a specificatiilor din tema de proiectare si a Certificatului de Urbanism rezulta ca pentru a putea realiza investitia propusa, este necesara realizarea unei documentatii PUZ.

Având în vedere datele geologice-geotehnice se consideră că pe amplasamentul cercetat există un teren cu capacitate portantă bună. Din punct de vedere geotehnic se poate proiecta lucrarea menționată. Terenul este stabil, fără gropi de imprumut sau accidente structurale care să afecteze stabilitatea construcției.

3.2 Prevederi ale PUG:

In Planul Urbanistic General, terenul este prevazut facnd parte din UTR=MA3-

Conform PUZ aprobat cu HCL 108/2008U.T.R.= ZM1-Zona mixta cu regim de construire P+1+M cu subzonele

Is- institutii si servicii de interes local (comert, servicii, educatie, invatamant, sanatate, profesii libere nepoluante si cu trafic mic)

LM- locuinte cu cladiri de tip urban P+1+M in regim de construire izolat, cuplat (locuinte individuale)

ZMv-zona apartinand domeniului privat cu interdictie de construire destinata spatiilor verzi

3.3 Valorificare cadrului natural:

Pe portiunea de teren studiata se doreste amenajarea unor spatii verzi si loisir, cu loc de joaca pentru copii special amenajat.

3.4 Modernizarea circulatiei:

Accesul auto si pietonal se face din strazile Nazareth Illit si strada Radna. Pentru strada Nazareth Illit se are in vedere in profil modernizat de 11m, iar pentru strada Radna, un profil de 10m. Racordarea la acestea se face cu raze in conformitate cu categoria strazilor si prevederilor normativelor in vigoare. Pentru circulatiile nou amenajate din incinta se propune un sistem rutier din pavaj sau asfalt, dimensionate pentru traficul usor specific functiunii.

3.5. Zonificarea teritoriului – reglementari, bilant teritorial, indicatori urbanistici

Caracterul zonei, definit prin tema program a impus regimul de inaltime specific constructiilor ce se vor realiza, adica un regim maxim de inaltime de (S)+P+2E+M (cu posibilitatea realizarii subsolului, in cazul in care situatii terenului o impune). Inaltimea maxima a constructiilor propuse nu va depasi 15.00m.

Limitele de proprietate au dictat retragerile si aliniamentul:

- Retragere A fata de aliniamentul strazii Nazareth Illit(cu profil ,modernizat de 11.00m)-5.00m
- Retragere laterala B-minimum 3.00m
- Retragere laterala C-minimum 3.00m
- Retragere D fata de aliniamentul strazii Radna (cu profil ,modernizat de 10.00m)-5.00m

Zonificarea functionala cuprinde urmatoarele Unitati Teritoriale de Referinta:

Indici propusi:

U.T.R.= ZM1c1, MA3c1-Zona aferenta locuintelor colective cu regim de construire P+2E +M

P.O.T.max = 40.00%

C.U.T.max = 1.5

Regim inaltime maxim propus: (S+)P+2E+M



Bilant teritorial	Existent	m²	%	Propus	m²	%
Suprafata teren studiat	1301.00		100	1301.00		100
U.T.R.=ZM1, MA3	1301.00		100			
U.T.R.=ZM1c1, MA3c1				1301.00		100
Total	1301.00		100	1301.00		100
	P.O.T.existent = 0.00%			P.O.T.max = 40.00%		
	C.U.T.existent = 0.00			C.U.T.max = 1.50		

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

3.6.1. Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa a investitiei se va realiza de la rețeaua publica de alimentare cu apa de pe strada Nazareth Illit, cu extinderea rețelei de distributie, aceasta extindere realizandu-se pe cheltuiala investitorului.

3.6.2. Canalizare

Investitia se va racorda la rețeaua de canalizare existenta pe strada Nazareth Illit, aceasta extindere realizandu-se pe cheltuiala investitorului.

Apele pluviale vor fi colectate printr-un sistem de rigole de suprafață și se vor lega la canalizarea pluvială existenta în zonă.

3.6.3. Alimentare cu energie electrica

Pentru alimentarea cu energie electrica a zonei studiate se propune, într-o prima fază, extinderea liniei electrice existente pe strazile adiacente, cu branșament individual.

3.6.4. Telecomunicatii

Racordarea la rețelele de telecomunicații se va face prin rețele subterane / satelit, prin grija beneficiarului, în funcție de furnizorii aleși.

Odată cu realizarea drumurilor din incintă se vor instala și tuburile de protecție pentru rețelele electrice, iluminat exterior și rețele

3.6.5. Alimentare cu caldura

Alimentarea cu gaze naturale se va face prin extinderea rețelei existente, respectiv din conducta principala.

3.6.7. Gospodarie comunală

Beneficiarul este obligat să aibă amenajat în interiorul parcelei sale un spațiu pentru containerele de colectare selectivă a deșeurilor de tip menajer.

Colectarea deșeurilor menajere se va face în europubele în locuri special amenajate în incinte conform plansei de reglementari Urbanistice, iar evacuarea acestora se va face prin contracte cu firme de specialitate.

3.7 Protectia mediului

▪ diminuarea până la eliminare a surselor de poluare

Funcțiunile propuse sunt nepoluante și nu crează servituți vecinătăților; nu există riscuri naturale și tehnologice.

▪ epurarea și preepurarea apelor uzate

Apele uzate vor fi evacuate de la grupurile sanitare prin tuburi de canalizare și racordate la rețeaua de canalizare extinsa. Apele pluviale de suprafață vor fi colectate prin rigole și deversate la canalizarea pluvială a zonei.

▪ depozitarea controlată a deșeurilor



Deșeurile menajere vor fi colectate în recipiente speciale amplasate conform plansei de reglementari urbanistice/mobilare urbana și evacuate de către firme de profil specializate, prin contract direct cu proprietarii.

- **recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi**

Se vor amenaja spații spații verzi plantate **minim 20%** din terenurile ce au generat PUZ-ul, conform plansei de reglementari urbanistice.

- **organizarea sistemelor de spații verzi**

Funcțiunile propuse vor beneficia de un **minim de spații verzi propuse 20%** din terenurile ce au generat PUZ-ul.

- **protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate**

-nu este cazul

- **valorificarea potențialului turistic și balnear**

-nu este cazul

- **eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore**

-conform planselor de reglementari edilitare anexate

3.8. Obiective de utilitate publica

- **listarea obiectivelor de utilitate publică**

Terenurile proprietate publică sunt reprezentate de căile de circulație și rețele tehnico- edilitare.

- **identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren +construcții) din zonă**

Terenul studiat, cuprins între strada Nazareth Illit și strada Radna, este în proprietate privată, fiind identificat cu CF. Nr: 105358 și CAD: 105358, CF. Nr: 105358 și CAD: 105358.

- Teren identificat cu CF 105360 - Terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale pentru modernizare și realizare profil stradal Strada Radna la est
Terenurile direct învecinate amplasamentului sunt proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice

- **determinarea circulației terenurilor**

Nu este cazul.

4 CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Inscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG

Planul urbanistic zonal va furniza elementele pentru cadrul urbanistic general de viitor și tot odată parametri tehnici necesari luării unor decizii în vederea studiilor ulterioare necesare pentru finalizarea investițiilor .

Planul Urbanistic Zonal a fost elaborat conform Reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal” GM 010-2000, și aliniază prevederilor generale ale PUG-ului aprobat.

Categorii principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare

Se recomandă ca pentru o implementare și funcționare optimă a investiției propuse, să se respecte proiectele tehnice de specialitate și normele legale în vigoare referitoare la funcțiunea propusă.

Investiția necesită acordarea unei atenții sporite protecției mediului și amenajărilor urbanistice, arhitecturale și peisagistice de calitate. De asemenea, dotarea tehnico-edilitară optimă și implementarea unor tehnologii prietenoase cu mediul trebuie să constituie priorități în cadrul ansamblului propus.

Reglementările la nivelul zonei studiate ale zonelor funcționale sunt menționate și vor fi detaliate în Regulamentul aferent PUZ.



Volumul 2 REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

I. Dispozitii generale

1. Rolul R.L.U.

Regulamentul local de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor urbanistice. El explică și detaliază sub forma unor prescripții și recomandări Planul Urbanistic Zonal în vederea urmăririi și aplicării acestuia. R.L.U. cuprinde reguli speciale de urbanism instituite în teritoriul studiat.

2. Baza legala a elaborarii

Elaborarea acestei documentații s-a făcut în baza temei de proiectare, a Certificatului de Urbanism cu nr. 431 din 22.03.2018 elaborat de Primăria Municipiului Alba Iulia și a Avizului de oportunitate nr. 28 din 30.05.2018, pe teritoriul căruia se va realiza obiectivul studiat.

Reglementarea tehnica este elaborata în conformitate cu prevederile legale ale actelor normative, specifice domeniului sau completări ale acestora. La baza elaborării R.L.U stau : Ghidul de aplicare al R.G.U. aprobat prin ordinul MLPAT nr. 21/N10.04.2000.

3. Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe orice categorie de terenuri atât în intravilan cât și în extravilan.

În acest sens RLU se aplică pe terenul studiat, situat în intravilanul Municipiului Alba Iulia, în zona marginita de strazile Nazareth Illit la sud-vest, strada Radna la nord-est, si proprietati private la nord-vest si sud-est.

Suprafață totala a zonei reglementate este de 1301.00 mp, teren aflat in posesia beneficiarilor.

II. Reguli de baza privind modul de ocupare al terenurilor

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

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări propuse în PUG și în această documentație cu respectarea condițiilor legii și ale prezentului regulament.

Conform legii, prin autorizarea de construire, terenurile agricole din intravilan se scot definitiv din circuitul agricol.

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). De asemenea sunt interzise activitatile ce necesita un volum de transport de peste 50,00 mc/ saptamana.

4.2. Asiguarea compatibilitatii actiunilor Asigurarea compatibilitatii actiunilor
Autorizarea executarii lucrarilor de reparati, modernizari, re compartimentari functionala se face cu conditia asigurarii compatabilitatii dintre functiunile din aceeasi cladire si din cladirile invecinate.

Autorizarea executarii constructiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apa este interzisa cu exceptia lucrarilor de poduri, drumuri de traversare a albiilor cursurilor de apa si a lucrarilor de poduri, drumuri de traversare a albiilor cursurilor de apă si a lucrarilor de gospodărire a apelor. Autorizarea executării lucrărilor prevăzute mai sus este permisa numai cu avizul institutiilor competente si cu asigurarea masurilor de aparare a constructiilor impotriva inundatiilor si a deteriorarii calitatii apelor.

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

5.1. Materialele si tehnicile de lucru utilizate la constructii noi si la lucrarile de supraetajare si modernizare.



Construcțiile vor fi realizate din materiale durabile, incombustibile. Finisajele interioare și exterioare vor putea fi realizate din materiale tradiționale cât și din materiale moderne cu condiția executării cu materiale de bună calitate și cu execuție de calitate.

5.2. Siguranța și stabilitatea construcțiilor

Se interzice demolarea de pereți chiar și subțiri, crearea de goluri în zidurile interioare și exterioare, demolarea unor elemente din structura șarpantei sau orice alte modificări ce ar putea afecta stabilitatea construcțiilor. Oricare din modificările enumerate mai sus se pot autoriza și executa doar pe baza unei documentații avizate de către Inspectoratul de Stat pentru Calitatea în Construcții.

5.3. Lucrări de organizare de șantier

Lucrările de organizare de șantier vor fi rezolvate pe terenul proprietarului. Constructorul va fi amendat pentru depozitarea de materiale pe domeniul public, pentru murdărirea sau degradarea domeniului public. Pe perioada cât se folosește trotuarul sau strada pentru lucrări de organizare de șantier, constructorul va obține autorizație de la Primărie și va fi obligat la plata unei taxe de autorizare de utilizare a domeniului public.

5.4. Lucrări ce se pot executa fără autorizație de construcție:

- reparații la împrejmuiri, acoperisuri, terase, învelitori atunci când nu se schimbă forma acestora și materialele din care sunt executate;
- reparații și înlocuiri de tamplărie interioare și exterioare dacă se păstrează forma golurilor și a tamplăriei;
- zugrăveli și vopsitorii interioare;
- zugrăveli și vopsitorii exterioare dacă nu se modifică elementele de fatadă și culorile clădirilor situate pe artera principală de circulație;
- reparații și modificări de pordoseli;
- reparații și înlocuiri la finisajele interioare și exterioare: tencuieli, placeje și altele asemenea, fără modificarea calității și aspectul elementelor constructive;
- montarea aparatelor individuale de climatizare sau contabilizarea consumurilor de utilități.

5.5. Cerințe privind izolare fonică

În cazul care în același imobil se află spații cu destinație diferită se vor lua măsuri de protecție fonică a diverselor activități. Aceleași măsuri se vor lua în cazul separării între spații cu altă destinație și locuințe și între locuințe.

Măsurile de protecție fonică vizează elementele de planșeu, pereți de separație între funcțiuni sau locuințe diferite, cât și izolarea spațiilor comune ce ar putea transmite zgomotul

5.6. Apararea interesului

Este interzisă amplasarea de construcții private pe domeniul public sau realizarea de ieșiri ale construcțiilor în domeniul public mai mult decât prevede Codul Civil.

6. Reguli generale de amplasare și retrageri minime obligatorii

Amplasarea față de drumurile publice

Se stabilește alinierea construcțiilor astfel:

- retragere de la strada Nazareth Ilit – 5.00 metri;
- retragere de la strada Radna – 5.00 metri;
- retragere laterală minimă față de latura nord-vestică – 3.00 metri.
- retragere laterală minimă față de latura sud-estică – 3.00 metri

Valori maxime ale indicilor urbanistici:

POT – 40%

CUT – 1.50

7. Reguli cu privire la accesele obligatorii

Accese carosabile.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute conform destinației construcției.



Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere ale incendiilor, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Pentru constructiile propuse se vor asigura accese carosabile, parcaje, accese pentru masini si utilaje, separate de aleile carosabile.

Accesele auto vor putea fi realizate atat din strada Nazareth Illit, cat si din strada Radna, intre cele artere realizandu-se o alee de acces carosabila care sa deserveasca incinta.

Parcarea autovehiculelor va fi permisa atat la sol, in spatii amenajate, cat si in parterul constructiilor, cu respectarea normelor in vigoare. **Se vor respecta distantele minime impuse de 5m intre parcajele la sol si ferestrele camerelor de locuit de la parter.**

Accese pietonale

Accesele pietonale se vor realiza atat din strada Nazareth Illit, cat si din strada Radna.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

Racordarea la retelele publice de echipare tehnico-edilitare

Autorizarea executarii constructiilor este permisă numai daca exista posibilitatea racordarii la rețelele de apa, gaze naturale, electricitate si canalizare.

Realizarea de retele edilitare

Extinderile de retele sau maririle de capacitate ale acestora se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractului incheiat cu Consiliul local si sunt suportate in intregime de investitor sau de beneficiar.

Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

Retelele de apa, canalizare, drumurile publice si alte unitati aflate in serviciul public sunt prioritate publica a comunei daca legea nu dispune altfel.

Retelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului daca legea nu dispune altfel.

Retelele, indiferent de modul de finantare pentru executarea lor, intra in proprietatea publica.

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

Parcelarea

Pentru a fi construibila direct, in baza prezentului regulament o parcela trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:

- sa aiba acces dintr-o cale de circulatie;
- suprafata minima a parcelei sa fie de 400 mp;
- 12.00m latime pentru locuinte colective;
- Forma regulata;

Inaltimea constructiilor

Regimul de inaltime maxim al constructiilor este $(S/D)+P+2E+M$

Se permite realizarea unor subsoluri/demisoluri cu destinatia stricta pentru gararea autovehiculelor.

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

Parcaje

Stationarea autovehiculelor se va realiza doar pe proprietatea beneficiarilor, pe teren sau in volumul constructiilor (garaj subteran sau la parter).

Numarul de locuri de parcare minim necesar estede un loc de parcare-garare pentru fiecare locuinta;un loc de parcare-garare pentru 25,00mp din spatiile destinate publicului pentru spatii cu alta destinatie decat locuinte. Suprafetele ocupate la sol de garaje se iau in calcul la stabilirea procentului de ocupare a terenului.

Spatii verzi si plantate

Se recomanda dublarea imprejuririlor cu vegetatie. De asemenea, este obligatorie pastrarea unui procent minim de 20% din suprafata terenului ca si spatiu verde, dar nu mai putin de 2mp/locuitor.

Imprejuriri



Spre spațiul public aliniamentul va putea fi închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire. Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

Se permite, ca în cazul în care destinația clădirilor propuse este una publică, de turism, agrement și comercială, terenul să nu fie împrejmuț cu gard. Se poate realiza o împrejmuire cu vegetație joasă sau medie, cu rol de barieră între domeniul public și incinta privată.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

ZM1c1, MA3c1 - zona aferentă locuințelor colective cu regim de construire (S+)P+2E+M, pentru suprafața teren = 1301.00mp

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

ZM1c1, MA3c1 - zona aferentă locuințelor colective cu regim de construire (S+)P+2E+M

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Conform PUZ „Extindere perimetru intravilan Calea Mitor” HCL 108/2008.

UTR = MA3 (ZM1)- zona mixtă cu regim de construire P+1+M pentru locuințe individuale și P+3 pentru locuințele colective. Zona este constituită din gruparea diferitelor instituții și servicii de interes local (comert, servicii, educație, învățământ, sănătate, profesii liberale nepoluante cu trafic mic), locuințe cu clădiri de tip urban.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. Utilizări admise

- locuințe colective

2. Utilizări admise cu condiționări

- Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor
- Funcțiuni terțiare – comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes și cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale ambulatorii, etc - în spații rezultate din conversia funcțională a locuințelor de la parterul clădirilor de locuit existente sau în clădiri dedicate noi cu ADC de maximum 1.500 mp, cu următoarele condiții:

(a) atât accesul publicului, cât și accesele de serviciu (pentru aprovizionare / evacuarea deșeurilor etc) să se facă direct din spațiul public și să fie separate de accesele locuințelor.

(b) să nu afecteze în nici un fel spațiile exterioare din interiorul cvartalelor, ce sunt destinate exclusiv rezidenților – să nu existe accese înspre aceste spații.

- Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:
 - (a) să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire
 - (b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50 mp
 - (c) să implice maximum 5 persoane
 - (d) să aibă acces public limitat (ocazional)
 - (e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală



- (f) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței

3. Utilizări interzise

Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

Depozitare en gros.

Depozitare de materiale re folosibile.

Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.

Construcții provizorii de orice natură.

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. Caracteristicile parcelelor: suprafețe, forme, dimensiuni

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- să aibă acces dintr-o cale de circulație, direct sau prin servitute;
- suprafața minimă a parcelei să fie de 400 mp;
- 15.00m latime pentru locuințe colective;
- Forma regulată;

5. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Clădirile se vor amplasa în aliniament cu cele de pe parcelele vecine. Excepție fac situațiile în care studiile de specialitate prevăd alte retrageri.

6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Clădirile se vor retrage de la limita laterală cu minimum 3.00 metri.

Clădirile se vor amplasa în aliniamentul construcțiilor vecine și se vor retrage față de aliniamentul de la strada cu o distanță de 5.00m, atât pentru strada Nazareth Ilit, cât și pentru strada Radna. Terasele / balcoanele deschise vor putea depăși limita retragerii față de aliniament cu maxim 1,20 m. Terasele, balcoanele sau bovindourile vor păstra o distanță minimă de 2 m față de limitele laterale ale parcelei (marginile fațadei. Excepție fac situațiile în care studiile de specialitate prevăd alte retrageri.

7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele acestora se recomandă păstrarea unei distanțe minime de 5.00m, și se va evita pe cât posibil amplasarea camerelor delocuite către vecin.

8. Circulații și accese

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute. Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor.

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,5 metri latime dintr-o circulație publică pentru sens unic sau 6.0m latime pentru dublu sens. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în clădirile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare. Se va asigura circulația carosabilă și pietonală în incintă, precum și accesul pentru intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,80m latime și 4,20m înălțime.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.



Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. Staționarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice, iar locurile de parcare se vor dimensiona conform normelor specifice și se dispun în parcaje amenajate la sol care se recomandă a fi cu dale înierbate și vor fi delimitate cu arbusti, arbori decorativi de talie mică cu rol de umbră și protecție fonică.

Se va asigura câte un loc de parcare pentru fiecare apartament.

Se vor prezenta modalități de organizare a circulației carosabile și pietonale în incintă, precum și a acceselor pentru intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;

Parcajele publice vor fi amplasate în apropierea accesului în construcții sau integrate profilelor strazilor de acces.

Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Staționarea autovehiculelor se va putea realiza atât la nivelul solului cât și în garaje colective subterane sau la nivelul parterului clădirilor.

Suprafețele reglementate ca spații verzi la punctul 13. Spații libere și spații plantate nu pot fi diminuate pentru amenajarea de spații de parcare.

10. Înălțimea maximă admisă a clădirilor

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 12 m, înălțimea maximă a construcțiilor va fi de maxim 15.00m, respectiv un regim maxim de înălțime de $(S/D)+P+2E+M$.

11. Aspectul exterior al clădirilor

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. Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pasteluri arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, cu respectarea regulilor de amplasare. Clădirile se vor acoperi cu terase sau șarpante, funcție de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent. În cazul acoperirii cu șarpante, acestea vor avea forme simple, în două sau patru ape, funcție de contextul local. Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei. Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise, zidării din cărămidă aparentă pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente.

12. Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

Zona este echipată edilitar complet. Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de un spațiu în interiorul parcelei destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public. Dispunerea acestuia se va face în sisteme specializate subterane.

13. Spații libere și spații plantate

Pe ansamblul unei parcele / a teritoriului rezidențial în cazul în care terenul nu e parcelat, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere. Se va prevedea cel puțin 2mp/locuitor de spațiu verde.



Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda și alte platform funcționale vor fi inierbate si plantate cu arbori sau arbusti decorativi. Pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar;

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor. In interiorul cvartalelor/între clădirile de locuit, spațiul neconstruit va fi utilizat pentru amenajarea de spații verzi, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport, odihnă etc. Eventuale parcaje vor fi dispuse (subteran, semiîngropat) astfel încât acoperișul acestora să fie integrat la nivelul solului pe minimum două laturi și să fie destinat folosințelor anterior menționate.

Fiecare parcela va dispune de o platforma sau de un spatiu interior destinate colectarii deseurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectiva a deseurilor si accesibile dintr-un drum public;

14. Împrejmuiri

Spre spațiul public aliniamentul va fi putea fi închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire. Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

Se permite, ca in cazul in care destinatia cladirilor propuse este una publica, de turism, agrement si comerciala, terenul sa nu fie împrejmuiruit cu gard. Se poate realiza o împrejmuire cu vegetie joasa sau medie, cu rol de bariera între domeniul public si incinta privata.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru parcelele comune: POT maxim = 40%

Această reglementare se va aplica și în cazul adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru parcelele comune: CUT maxim = 1,5

Această reglementare se va aplica și în cazul adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

Intocmit:

Arh. Iulia Camelia Ghibu



15. Raport de specialitate

BOCA IOAN, BOCA MARIA DOINA solicita Consiliul Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei PUZ – CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE, ALBA IULIA, STR. NAZARETH ILLIT, NR. 36B, 38.

Documentatia a fost intocmita de: SC FLARI PROIECT SRL

OBIECTUL P.U.Z.-ului: Documentatia propune reglementarea terenului studiat in vederea construirii de locuinte colective cu regim de inaltime (S+)P+2E+M. Propunerea a rezultat prin studierea zonei in care se inscrie terenul aflat in posesia beneficiarilor – specificul arhitectural si functiunile dominante.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilan localitatii Alba Iulia.

Natura proprietatii: privata a persoanelor fizice.

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

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: arabil – 1301 mp.

Functiunea aprobata – ZM1 zona mixta cu regim de construire P+1+M.

Functiunea reglementata – ZM1c1, MA3c1 zona aferenta locuintelor colective cu regim de construire (S+)P+2E+M.

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat.

Regimul de aliniere a terenului fata de strada: la strada Nazareth Illit cu profil de 11 m si la strada Radna cu un profil modernizat de 10 m.

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada: conform reglementarilor propuse, cladirile se vor amplasa in aliniamentul constructiilor vecine si se vor retrage fata de aliniamentul de la strada cu o distanta de 5 m, atat pentru strada Nazareth Illit, cat si pentru strada Radna. Exceptie fac situatiile in care studiile de specialitate prevad alte retrageri.

Retrageri fata de proprietatile vecine: conform reglementarilor propuse, cladirile se vor retrage de la limita laterala cu min 3 m.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela: conform reglementarilor propuse, in cazul coexistentei pe aceeasi parcela a doua corpuri de cladire, intre fatadele acestora se recomanda pastrarea unei distante minime de 5 m si se va evita pe cat posibil amplasarea camerelor de locuit catre vecin.

Regim maxim de inaltime aprobat / reglementat: (S+)P+2E+M.

POT max. aprobat / reglementat = 40% CUT max. aprobat / reglementat = 1.50.

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul auto si pietonal se realizeaza din strada Nazareth Illit si din strada Radna. **Se propune un numar de 18 locuri de parcare, aferente celor 18 apartamente.**

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

Punctul de vedere al serviciului de urbanism privind Raportul informarii si consultarii publicului: Documentatia 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 14.08.2018, s-a primit aviz FAVORABIL, cu conditia completarii documentatiei in vederea respectarii reglementarilor urbanistice si legislatiei in vigoare.

Alba Iulia, 14.08.2018

Arhitect Sef,
arh. Hedviga Calin

Intocmit,
Cristian Sorin



RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI
ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE

Beneficiar
BOCA IOAN si BOCA MARIA DOINA
Alba Iulia, jud. Alba

a) Modalitati de informare a publicului

Initiatorul PUZ a contactat personal pe toti vecinii directi ai parcelei situate si le-a prezentat intentiile de initiere a planului urbanistic de detaliu precum si schimbarile sau propunerile ce vor fi studiate.

Initiatorul proiectului si proiectantul, au stabilit o data inainte de avizare care s-a comunicat tuturor vecinilor interesati, daca e cazul, pot sa-si exprime, rezerve, observatii sau sa sesizeze probleme referitoare la propunerile expuse.

Datele si locurile intalnirilor pentru dezbatare

Toate intalnirile au avut loc la domiciliul vecinilor interesati.

b) Propuneri si observatii exprimate de public in urma procesului de informare.

Vecini ter terenului studiat care au fost contactati si au dorit sa-si exprime obtiunea referitoare la relizarea PUZ sunt urmatoari:

In partea de nord Plesă Claudia Andrea, in partea de sud Cojan Nicolae, in partea de est Boca Ioan si Boca Maria Doina.

Vecinilor contactati si-au exprimat optiunea dupa cum se poate vedea in notificările si declaratiile anexate la documentatie, fiind semnate declaratiile privind acordul pentru PUZ.

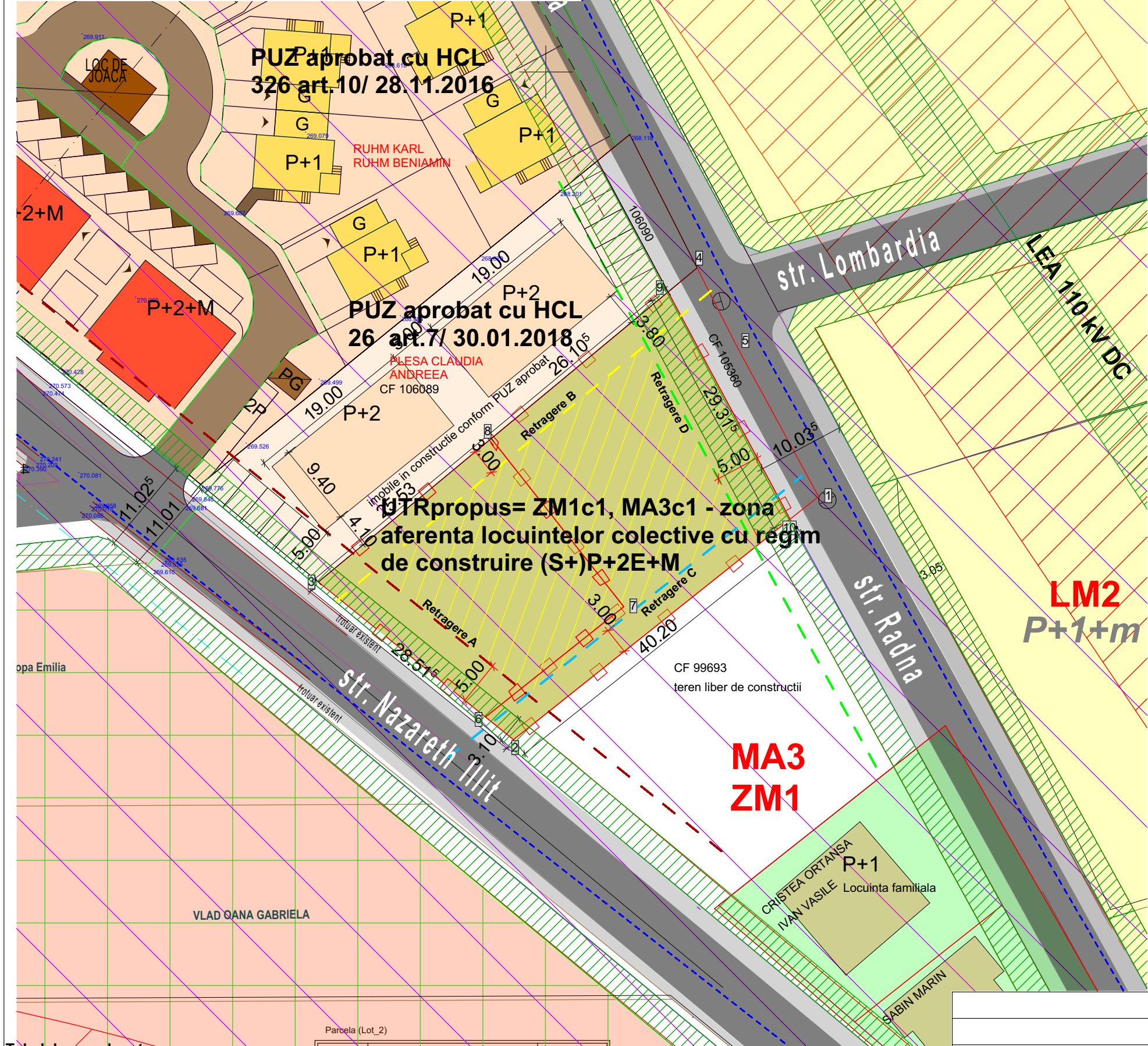
Data:

02.07.2018

Initiatori proiect

BOCA IOAN
BOCA MARIA DOINA

PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE SC.1:500



Limite
- - - Zona studiata
- - - Teren aflat in proprietatea beneficiarilor

Circulatii
- - - Circulatii auto
- - - Circulatii pietonale

Zonificare
- - - ZM1c, MA3c- Zona aferenta locuintelor colective (S+)P+2E- conform PUZ aprobat cu HCL 26, art.7/30.01.2018
- - - Locuinte individuale- conform PUZ aprobat cu HCL 326, art.10/28.11.2018
- - - Locuinte colective cu comert, servicii la parter- conform PUZ aprobat cu HCL 326, art.10/28.11.2018

Aliniamente si retrageri
- - - Retrageri A fata de aliniamentul strazii Nazareth Ilit (cu profil modernizat de 11.00m) - 5.00 m
- - - Retrageri laterala B- minimum 3.00m
- - - Retrageri laterala C- minimum 3.00m
- - - Retrageri D fata de aliniamentul strazii Radna (cu profil modernizat de 10.00m) - 5.00 m

Zone de protectie
- - - Zona verde apartinand domeniului privat cu interdictie totala de construire
- - - Zona protectie LEA 110 kV DC- Linie de inalta tensiune
- - - Zona protectie fata de imobilele aflate in administratia MAPn

Obiective propuse/Regim de inaltime
Indici propusi:
U.T.R.= ZM1c1, MA3c1-Zona aferenta locuintelor colective cu regim de construire P+2E+M

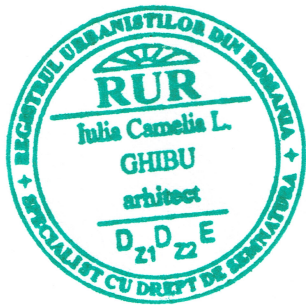
P.O.T.max = 40.00%
C.U.T.max = 1.5
Regim maxim de inaltime propus: (S+)P+2E+M

- - - ZM1c1, MA3c1 - zona aferenta locuintelor colective cu regim de construire (S+)P+2E+M
- - - suprafata construibila

Tabel de coordonate:

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
3	510442.044	388074.147	24.420
6	510426.698	388093.143	20.105
7	510439.228	388108.866	24.335
8	510458.339	388093.801	25.531
S(Lot_1)=550.198mp P=94.391m			

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
6	510426.698	388093.143	20.105
7	510439.228	388108.866	24.335
8	510458.339	388093.801	26.106
9	510475.001	388113.898	29.314
10	510449.177	388127.770	40.202
2	510424.123	388096.330	4.097
S(Lot_2)=751.260mp P=144.159m			



Verificator	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat/Expertiza Nr. /Data
S.C.FLARI PROIECT S.R.L. J01/818/2006; C.U.I.18922194, ALBA IULIA, Str. B.P.HASDEU, Nr.4, bl.B9, Ap.15, tel: 0749011071; e-mail flari.proiect@gmail.com		Denumire proiect: Elaborare PUZ pentru construire locuinte colective str. Nazareth Ilit nr.36B,38, localitatea Alba Iulia, jud. Alba		
Proiectat	arh. Iulia Camelia Ghibu	Scara: 1:500 Data: iunie 2018	Beneficiar: BOCA IOAN SI BOCA MARIA-DOINA	Nr. pr: 49/2018
Desenat	arh. Iulia Camelia Ghibu		Denumirea plansei: PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE- ZONIFICARE FUNCTIONALA	Nr. pl.: A03
Sef proiect:	arh. Iulia Camelia Ghibu			

