



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;

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

PIESE SCRISE

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE
 - 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
 - 1.2. Obiectul P.U.Z.
 - 1.3. Surse documentare
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII
 - 2.1. Evolutia zonei
 - 2.2. Incadrarea in localitate
 - 2.3. Elemente ale cadrului natural
 - 2.4. Circulatia
 - 2.5. Ocuparea terenurilor
 - 2.6. Echiparea edilitara
 - 2.7. Probleme de mediu
 - 2.8. Obtiuni ale populatei
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA
 - 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
 - 3.2. Prevederi ale P.U.G.
 - 3.3. Valorificarea cadrului natural
 - 3.4. Modernizarea circulatiei
 - 3.5. Zonificare functionala – reglementari
 - 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
 - 3.7. Protectia mediului
 - 3.8. Obiective de utilitate publica
4. CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE
5. ANEXE
 - 5.1. Avize si acorduri conform CU

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

PIESE DESENATE

- | | |
|---|----------|
| 1. Incadrarea in teritoriu | plansa 0 |
| 2. Situatie existenta si disfunctionalitati | plansa 1 |
| 3. Reglementari urbanistice – zonificare | plansa 2 |
| 4. Proprietatea asupra terenurilor | plansa 3 |

INTOCMIT,
arh. MIREA IULIAN



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;

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

□1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

▪DENUMIRE LUCRARE:	ELABORARE PUZ - INTRODUCERE IN INTRAVILAN PENTRU EXTINDERE BAZA DE AGREMENT: PENSICIUNE, TERENURI SPORT, BUNGALOURI, BALTA PESCUIT SPORTIV extravilan, Mun. Alba Iulia, judetul Alba
▪NR. PROIECT:	91/2017
▪BENEFICIAR:	S.C. NEWTER DRUM S.R.L.
▪ADRESA OBIECTIV:	extravilan, Mun. Alba Iulia, judetul Alba
▪FAZA:	PUZ
▪PROIECTANT GENERAL:	MIREA IULIAN ILIE – Birou Individual de Arhitectura
▪COLECTIV ELABORARE, SUBPROIECTANTII, COLABORATORI:	URBANISM – arh. MIREA IULIAN
▪DATA ELABORARII:	APRILIE 2018

□1.2. OBIECTUL P.U.Z.

Solicitari ale temei program

În cadrul amplasamentului studiat, tema de proiectare solicita:

- modul de exploatare a terenului prin stabilirea zonei de interventii;
- stabilirea orientarilor majore de reglementare, cu indicarea prioritatilor, a permisivitatilor și a restrictiilor care se impun.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studziata

Conform regimului juridic, terenul studiat este amplasat in extravilanul Mun. Alba Iulia, in zona "Fundoaie" in vecinatatea limitei teritoriului administrativ al mun. Alba Iulia cu Com. Vintu de Jos si se afla in proprietatea S.C. M.AUCTUS S.R.L. in cota de 1/1 parti si comodat de S.C. NEWTER DRUM S.R.L.



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;

Conform regimului economic folosinta actuala a terenului este arabil.

Conform regimului tehnic terenul studiat prin prezentul P.U.Z. este situat in extravilan si este inregistrat in:

C.F. 92294 nr. cad. 92294, S = 2277 mp

C.F. 93500 nr. cad. 93500, S = 2337 mp

C.F. 106124 nr. cad. 106124, S = 2360 mp

C.F. 102234 nr. cad. 102234, S = 2410 mp

C.F. 88805 nr. cad. 88805, S = 2427 mp

C.F. 106145 nr. cad. 106145, S = 2456 mp

C.F. 106122 nr. cad. 106122, S = 2479 mp

C.F. 95808 nr. cad. 10272, S = 2503 mp

C.F. 106953 nr. cad. 106953, S = 1386 mp

C.F. 105989 nr. cad. 105989, S = 2009 mp

C.F. 105987 nr. cad. 105987, S = 2444 mp

C.F. 100943 nr. cad. 100943, S = 2408 mp

S total teren = 27496 mp

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se urmareste introducerea in intravilan si schimbarea categoriei de folosinta a terenului din arabil - in **zona de agrement, complexe sportive**.

Conform indentificarii in teren a amplasamentului, zona studiata se afla in teritoriul administrativ al Mun. Alba Iulia, Jud. Alba si are ca vecini:

- la sud-est de teren proprietate privata, liber de constructii
- la nord-vest de teren proprietate privata, liber de constructii;
- la nord-est de teren proprietate privata, liber de constructii;
- la sud-vest de teren drum de exploatare.

□1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z

- certificat de urbanism
- studiu de oportunitate
- extras carte fond funciar
- ridicare topo;
- P.U.G.-ul Mun. Alba Iulia;
- alte planuri urbanistice zonale si de detaliu din amplasamente vecine.

Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.

- Ridicare topografica a terenului studiat.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

□2.1. EVOLUTIA ZONEI

Date privind evolutia zonei

In prezent, destinatia functionala a terenului este:

- teren agricol – arabil, situat in extravilan – in suprafata totala de 27496 mp.



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;

Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Regimul juridic:

- o teren extravilan situat in Mun. Alba Iulia, zona "Fundoaie" cu acces la un drum de exploatare;
- o drept de proprietate: S.C. M. AUCTUS S.R.L., in cota de 1/1 parti si comodat de S.C. NEWTER DRUM S.R.L.;
- o sarcini: conform extras C.F. nu exista.

Regimul economic:

- o folosinta actuala : teren arabil;
- o destinatia conform PUG si RLU aprobate a Mun. Alba Iulia, terenul este amplasat in extravilan;
- o In vederea solutionarii reglementarilor urbanistice in zona este necesara elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ) conform ordinului M.L.P.A.T. 37/N/08.06.2000, care sa fie avizat si aprobat conform legii 350/2001;
- o reglementari fiscale: nu sunt

Regimul tehnic:

- o terenul in suprafata de 27496 mp este amplasat in extravilan iar accesul la parcela de teren se realizeaza prin intermediul unui drum de exploatare;
- o toate reglementarile de natura urbanistica se vor solutiona prin Planul Urbanistic Zonal:
 - ⇒ aliniamente , retrageri si vecinatati;
 - ⇒ circulatiile, accese, parcaje necesare;
 - ⇒ nu sunt interdictii sau restrictii de construire cu conditia respectarii avizelor solicitate.

□2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Ca pozitie fata de Mun. Alba Iulia, terenul studiat se afla in extravilan la limita dintre teritoriul administrativ al com. Vintu de Jos si teritoriul administrativ al Mun. Alba Iulia in apropierea trupului de intravilan existent unde este amplasata zona industrială a SC POMPONIO SRL si SC M. AUCTUS SRL având ca vecinatati definite urmatoarele limite:

- la sud-est de teren proprietate privata, liber de constructii
- la nord-vest de teren proprietate privata, liber de constructii;
- la nord-est de teren proprietate privata, liber de constructii;
- la sud-vest de teren drum de exploatare.

Extinde trupul intravilan cu functiune de **zona de agrement, complexe sportive.**

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica, relieful, reseaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale



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;

Relieful este reprezentat de zona de lunca a raului Mures pe malul stang a acestuia fiind in apropierea comunei Vintu de Jos.

Reteaua hidrografica in zona studiata este reprezentata de raul Mures, rau care colecteaza afluentii din zona.

□2.4. CIRCULATIA

Aspecte critice privind desfasurarea , in cadrul zonei, a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene, dupa caz :

Accesul la perimetrul investitiei se va face din zona de agrement existenta, reglementata urbanistic si in curs de realizare avand proprietar M-Auctus (NEWTER DRUM) prin intermediul unui drum de exploatare.

Capacitati de transport, greutate in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati

In zona predominant este transportul rutier.

□2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

Categorie de folosinta a terenului studiat: *teren agricol-arabil .*

Categorie de folosinta a terenurilor din zona: *teren agricol- arabil, terenuri cu destinatia zona agrement, teren neproductiv si terenuri destinate ca zone industriale si depozitare.*

Relationari intre functiuni

Zona este ocupata in mare parte cu teren agricol in extravilan, zona studiata fiind amplasata in vecinatatea trupului intravilan existent cu functiune de zona industriala din Com. Vintu de Jos.

Drumul judetean DJ 107 C prin intermediul drumului de exploatare existent asigura in bune conditii accesul la zona studiata.

Asigurarea cu spatii verzi

- terenurile din zona studiata si din imprejurimi sunt terenuri agricole – arabile.

Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

Terenul nu este situat in zona cu riscuri naturale ZRNi = zona inundabila.

Principalele disfunctionalitati

- nu este cazul

□2.6. ECHIPAREA EDILITARA

In prezent, in vecinatatea zonei studiate, in zona de agrement definita prin cele doua investitii existente: pensiune si restaurant "Drumul Dragostei" si exista un post de transformare in incinta platformei industriale a SC M. Auctus Srl dar pentru exploatarea



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;

agregatelor minerale pentru terenul studiat nu se impune necesitatea echiparii edilitare a zonei studiate cu nici o utilitate. Exploatarea agregatelor minerale se va face cu utilaje mecanizate.

□2.7. PROBLEME DE MEDIU

Din punct de vedere morfologic perimetrul cercetat se incadreaza in zona de lunca a raului Mures pe malul stang a acestuia.

In urma efectuarii observatiilor directe pe teren se constata ca acesta este stabil nefiind depistate fenomene fizico-geologice majore care sa puna probleme pentru amplasarea functiunilor propuse prin actualul PUZ.

Realizarea iazurilor de pescuit propuse in extinderea zonei de agrement existenta se va face prin exploatare de agregate minerale. Acestea vor fi transportate cu autobasculante pe drumurile de exploatare pana la baza SC Newter Drum SRL, in vederea valorificarii.

Transportul se va face pe distanta de 1 km pana la baza, fara a afecta zone locuite.

Relatia cadrul natural - cadrul construit

Dupa realizarea exploatarei de agregate minerale, iazurile propuse se vor amenaja prin taluzarea malurilor, realizarea de lucrari hidrotehnice si de amenajare a pontoanelor, plantarii de vegetatie etc. Nu exista disfunctii majore pe problemele de mediu.

Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Nu este cazul.

Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii tehnico edilitare, ce prezinta riscuri in zona

Nu este cazul.

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

Nu sunt prezente valori de patrimoniu pe terenul studiat.

□2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Puncte de vedere ale populatiei

Consultarea populatiei este in curs de derulare.

3. PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICA

□3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

S-a executat o ridicare topografica la scara 1/1000 pentru zonele aferente P.U.Z.-ului, inclusiv drumul de exploatare care face legatura cu DJ 107C care face legatura intre Alba Iulia si Vintu de Jos.

Din punct de vedere al geomorfologiei majore, amplasamentul cercetat se incadreaza in aria depresionara a culuarului Muresului. Strict amplasamentul in cauza se incadreaza in zona de pod/frunte a unui umar al terasei inferioare cu altitudine relativa de cca. 6.00-12.00m; zona in malul stang al raului Mures.



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;

Studiile geotehnice efectuate pe amplasamentele vecine s-au evidentiat conditiile geotehnice si hidrogeotehnice si un profil litologic cu o succesiune a straturilor dupa cum urmeaza:

- Sol vegetal argilos nisipos negru cafeniu pana la 0.00 la - 0.50 m
- Argila nisipoasa, cafenie galbuie, plastic consistenta la plastic vartoasa pana la -0.50 la -1.50m
- nisip fin mediu cu liantar gilos-prafos, cafeniu galbui la cenusiu, uscat –umed cu indesare ridicata de la -1.50 la – 2.40
- pietris cu nisip si bolovanis, cenusii la bronz ruginii, indesare ridicata umede saturate de la -2.40 la -3.00 m.

Panza fratica se afla la adancimi de 4.50 – 5.00 m fata de terenul natural.

- Presiunea conventionala ce se va lua in calcul va fi de $P_{conv.}=290$ Kpa. conf. STAS 3300/85, presiuni valabile pentru adancimea de fundare, $D_f = -2.00$ m si latimea talpii $B=1.00$ m;
- Seismicitatea conf. normativ P100 / 2005 este de gradul VII zona "D" avand $a_g = 0.08g$ si $T_c = 0.7$ sec
- adancimea de inghet in zona studiata, conform STAS 6054/77, este de - 0.90m –1.00 m de la nivelul terenului natural sau sistematizat

□3.2. PREVEDERI ALE PUG

In P.U.G.-ul Mun. Alba Iulia, zona studiata este situata în extravilan, folosinta actuala fiind de teren agricol –arabil amplasat in zona inundabila.

Prin P.U.Z. se prevede ca zona sa aiba functiunea de zona de agrement, complexe sportive, fiind propus spre a fi scos din circuitul agricol.

□3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se recomanda pastrarea ambiantei specifice zonei.

□3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Accesul la perimetrul investitiei se va face pe reseaua de drumuri de exploatare existente, din DJ107C.

□3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Terenul studiat este amplasat in extravilanul Mun. Alba Iulia, in vecinatatea trupului intravilan existent (zona turism si zona agrement) de pe teritoriul administrativ al com. Vintu de Jos si a municipiului Alba Iulia, folosinta actuala fiind de teren agricol arabil.

Pe teritoriul administrativ al com. Vintu de Jos, in vecinatatea amplasamentului, functioneaza pensiunea "Drumul Dragostei" si zona de agrement aprobata cu HCL 195, art. 8 din 06 2013.



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;

Scopul investitiei este extinderea zonei de agrement aprobata HCL 195, art. 8 din 06 2013, si dezvoltarea zonei prin realizarea unor balti de pescuit sportiv, pontoane, parcare si alei pietonale in scopuri recreationale.

BILANT TERITORIAL				
ZONE FUNTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA ZONEI STUDIASTE din care:	27496	100	-	-
TA - zona terenuri arabile	27496	100	-	-
ZONA DE 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 spatiilor verzi	-	-	8895	32.35
Suprafata aferenta aleilor pietonale si parcajelor auto	-	-	1905	6.93

□3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

3.6.1. Alimentarea cu apa si canalizarea apelor uzate menajere

Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa a pensiunii, a bungalourilor si a bazinelor de inot, se va face in sistem individual prin intermediul unui put de adancime si bazin de captare – colectare.

Alimentarea cu apa a iazurilor propuse se va face din panza freatica de suprafata.

Canalizarea apelor uzate menajere si rezultate din procesul tehnologic

Nu este cazul.

3.6.2. Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie elctrica a obiectivului se va face prin racordarea la reseaua electrica existenta in zona.

3.6.3. Alimentarea cu gaze naturale

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

3.6.3. Salubritate

Colectarea deseurilor menajere se va face de catre firma de salubritate pe baza de contract.

□3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Inlocuirea actualei folosinte a terenului (teren agricol, pasune si fanat) cu functiunea de zona pentru spatii plantate, sport, agrement, conduce inevitabil la o posibila poluare.

Totusi, tinand seama de tehnologiile tot mai performante privind alimentarea cu energie termica, centralele termice automatizate, surse de energie termica



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;

neconventionala (solara, eoliana), sisteme performante de epurare a apelor uzate menajere, este de presupus o reducere a surselor posibile de poluare.

Extinderea bazei de agrement cu spatii verzi, spatii plantate si iazuri pentru pescuit sportiv, va duce la o imbunatatire a microclimatului zonei.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Planul Urbanistic Zonal va fi cuprins in cadrul P.U.G.-ului, dupa aprobarea in Consiliul Local .

Intocmit:

arh. MIREA IULIAN



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 gunoiului.

Pentru fiecare obiectiv, provizoriu sau definitiv, se va amenaja o platforma ecologica de sortare si depozitare a gunoiului, echipata cu europubele. Nu se admite folosirea altor corpuri de depozitare a gunoiului 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. Regului 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

1. 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

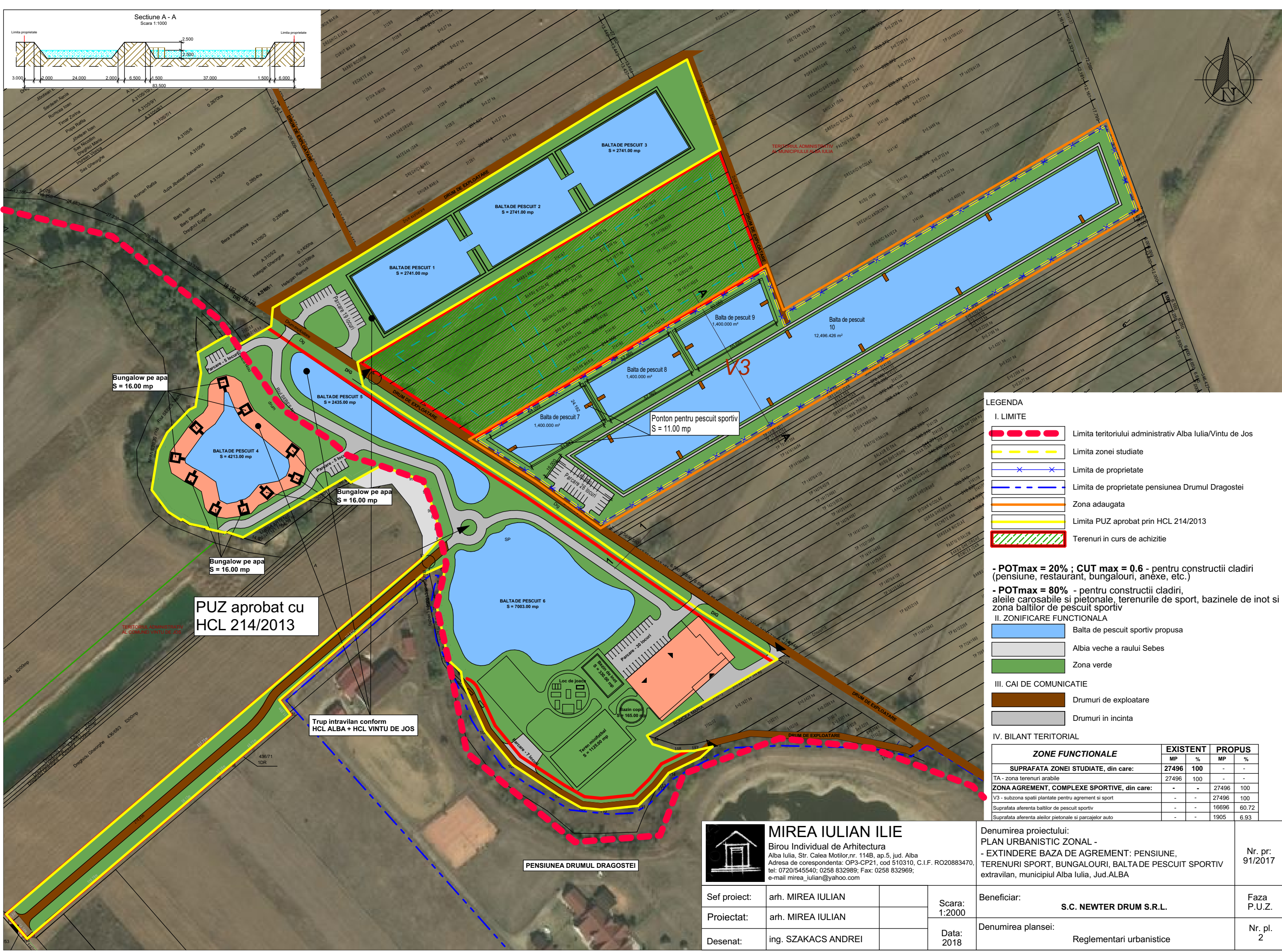
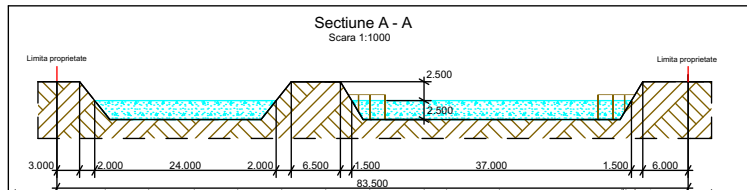
Punctul de vedere al serviciului de urbanism privind Raportul informarii si consultarii publicului: Documentatia care atesta parcurgerea etapei de informare si consultare a publicului va fi prezentata la aprobare conform legislatiei in vigoare; documentatia intruneste conditiile de avizare.

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

Denumirea proiectului:
PLAN URBANISTIC ZONAL -
- EXTINDERE BAZA DE AGREMENT: PENSIUNE,
TERENURI SPORT, BUNGALOURI, BALTADE PESCUIT SPORTIV
extravilan, municipiul Alba Iulia, Jud.ALBA

Nr. pr:
91/2017

Sef proiect: arh. MIREA IULIAN

Proiectat: arh. MIREA IULIAN

Desenat: ing. SZAKACS ANDREI

Scara:
1:2000

Data:
2018

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

Denumirea plansei:
Reglementari urbanistice

Faza
P.U.Z.

Nr. pl.
2