

S.C. BP FREUND S.R.L.

Str.Gardeniei, nr.12/1, Alba Iulia, Jud. Alba
tel/fax:0258-833.506; mobil:0730.609.151

**ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE
LOCUINTE INDIVIDUALE SI CUPLATE, CREARE STRADA
ACCES, MODIFICARE PUZ APROBAT CU HCL 108/2008”
municipiului Alba Iulia, str. Valea Popii, nr.f.n., jud. Alba**

Pr. nr. 3/2018

**BENEFICIARI:
LAZAR VIOREL SI LAZAR MARIA MARIOARA**

PROIECTANT GENERAL:

S.C. B P FREUND S.R.L.
Alba Iulia, str. Gardeniei nr. 12/1

COLECTIV DE ELABORARE:

arh. Zsolt Freund-Fleschin	sef proiect
arh. Zsolt Freund-Fleschin	urbanism
ing. Solutiu Mihai	studiu topo
ing. Preda Paul	studiu geo

A. PIESE SCRISE

Volumul I - MEMORIUL DE PREZENTARE

BORDEROU

Foaie de capat
Borderoul PUZ

I. MEMORIUL DE PREZENTARE

1. Introducere

- a. Date de recunoastere a documentatiei*
- b. Obiectul lucrarii*
- c. Surse documentare*

2. Stadiul actual al dezvoltarii

- a. Evolutia zonei*
- b. Incadrarea in localitate*
- c. Elemente ale cadrului natural*
- d. Circulatia*
- e. Ocuparea terenurilor*
- f. Echipare edilitara*
- g. Probleme de mediu*
- h. Optiuni ale populatiei*

3. Propuneri de dezvoltare urbanistica

- a. Concluzii ale studiilor de fundamentare*
- b. Prevederi ale PUG*
- c. Valorificarea cadrului natural*
- d. Modernizarea circulatiei*
- e. Zonificarea functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici*
- f. Dezvoltarea echiparii edilitare*
- g. Protectia mediului*
- h. Obiective de utilitate publica*

4. Concluzii, masuri in continuare

5. Anexe

Volumul II - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

B. PIESE DESENATE

● Incadrare in teritoriu	scara 1/10000	pl. 0
● Situatia existenta si disfunctionalitati	scara 1/500	pl. 1
● Reglementari urbanistice – zonificare	scara 1/500	pl. 2
● Reglementari edilitare	scara 1/500	pl. 3
● Proprietatea asupra terenurilor	scara 1/500	pl. 4

Intocmit,
arh. Zsolt Freund-Fleschin

MEMORIU DE PREZENTARE

1.Introducere

a. Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea lucrarii:**ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI CUPLATE,CREARE STRADA ACCES, MODIFICARE PUZ APROBAT CU HCL 108/2008”**

municipiului Alba Iulia, str.Valea Popii, nr.f.n., jud.Alba

➤ **Beneficiar:LAZAR VIOREL SI LAZAR MARIA MARIOARA**

- Proiectantul general : **S.C. B P FREUND S.R.L.**

Alba Iulia, strada Gardeniei nr. 12/1

- Data elaborarii: **august 2018**

b. Obiectul lucrarii

- **Solicitari ale temei program:**

1. DENUMIREA LUCRARII: **ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI CUPLATE,CREARE STRADA ACCES, MODIFICARE PUZ APROBAT CU HCL 108/2008”**

2. OBIECTUL LUCRARII: Documentatia in faza PUZ, se elaboreaza in scopul stabilirii in conformitate cu prevederile legale si ale normativului GM-010-2000 ce reglementeaza elaborarea documentatiilor de urbanism in faza PUZ, conditiile in care se va face construirea unor locuinte individuale si cuplate, creare strada acces si modificare PUZ, aprobat cu HCL 108/2008, pe terenul proprietatea privata situat in intravilanul municipiului Alba Iulia,Valea Popii,nr.f.n. jud.Alba.Prin modificarea PUZ aprobat se solicita realizarea unui POT in zona studiata de 30%.

3. AMPLASAMENT: In prezent, terenul este liber de constructii. Terenul studiat este situat in intravilanul Municipiului Alba Iulia si are o suprafata de 11211mp conform extras CF nr. 94215, 101954, nr.top.94215,101954 si este delimitat de:

- a. la vest proprietate privata
- b. la nord proprietate privata
- c. la sud domeniul public -strada Valea Popii
- d. la est proprietate privata

4. DATE TEHNICE:

Documentatia se va intocmi conform normativelor in vigoare.

- *Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata*

-zona studiata va cuprinde o zona destinata locuintelor individuale si cuplate, si o alta destinata circulatiei.

-Obiectivele propuse conform certificat de urbanism vor fi locuinte individuale si cuplate.

1. Surse documentare

- Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior:
 - P.U.G. localitatea Alba Iulia, PUZ Alba Iulia Micesti
 - Studiu geotehnic

- Ridicare topografica a terenului studiat

- *Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei*

Au fost exprimate intentii de a investi in zona de catre investitori particulari, investitori ce au facut solicitari pentru obtinerea certificatului de urbanism si a autorizatiei de construire pentru locuinte individuale si cuplate.

2. Stadiul actual al dezvoltarii

1. Evolutia zonei

- *Date privind evolutia zonei*

Terenul studiat se afla in extremitatea nord -vestica a localitatii.

Folosinta actuala este teren pentru constructii.

- *Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii*

Amplasament situat in intravilanul localitatii cu acces din str.Valea Popii.

Sunt oferite conditii optime pentru dezvoltarea unei zone rezidentiale, in zona fiind construite sau in constructie mai multe locuinte.

- *potential de dezvoltare*

Conditii de amplasament favorabile, in zona exista retele tehnico edilitare .

b. Incadrarea in localitate

Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Terenul se afla in intravilanul localitatii.

Zona studiata se afla in nord-vest perimetrului intravilan existent.

Latura de sud ale terenului studiate este delimitata de catre str.Valea Popii

c. Elemente ale cadrului natural

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

In consecinta se va schimba regimul de folosinta al terenului, din teren arabil in teren constructibil pentru reglementarea locuintelor individuale si cuplate.

Pinza freatica nefiind relativ sus nu va influenta sistemul de fundare.

d. Circulatia

Aspecte critice privind desfasurarea in cadrul zonei, a circulatiei rutiere:

Se va realiza o amenajare a terenului d.p.d.v. urbanistic, tinand cont de conditiile cadrului natural existent prin crearea unei strazi de acces cu profil de 7m din strada Valea Popii.

e. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

Zona studiata este destinata functiunilor de locuire, circulatiei si spatiilor verzi.

Relationari intre functiuni

Se da un caracter predominant rezidential.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Terenul fiind in folosinta teren arabil prin PUZ se propune schimbarea destinatiei acestuia in teren pentru constructii, intrind astfel in relatie directa complementara cu functiunile existente.

Gradul de ocupare al terenului va fi de max 30%

Aspecte calitative ale fondului construit

Dotari pentru comert, servicii nu exista in zona.

Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

Zona nu este afectata de riscuri naturale sau de alta natura.

Principalele disfunctionalitati

- Necorelare cu zonele functionale adiacente
- Reglementarea realizarii accesului la parcelele propuse

f. Echipare edilitara

Sistemul de alimentare cu apa potabila este rezolvat prin racordarea la reseaua existenta de apa in zona , iar canalizarea se va racorda la reseaua de canalizare existenta in zona.

Alimentarea cu energie electrica si gaze naturale este realizata deasemena prin racordarea la retele existente in zona.

Stadiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii

- reseaua de apa - existenta in zona
- reseaua de canalizare – existenta in zona

Zona studiata are retelele tehnico-edilitare .

-retele de transport energie electrica

Exista retea de distributie pentru deservirea zonei.

-retele de telecomunicatii.

Exista in zona studiata.

-alimentare cu gaze naturale

În zona ce face obiectul studiului exista retea de distributie a gazului metan.

Principalele disfunctionalitati

Este necesara reglementarea realizarii accesului la parcelele propuse

g. Probleme de mediu

Relatia cadrulul natural - cadrul construit

Nu sunt suprafete supuse unor riscuri naturale, insa fiind un teren in panta se va avea in vedere sistematizarea terenului.

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie.

Nu sunt prezente valori de patrimoniu pe terenul studiat.

h. Optiuni ale populatiei

Consultarea populatiei, efectuata prin expunerea planselor din PUZ pentru consultare publica si analiza in Consiliul Local, au evidentiat intentia de valorificare superioara a terenurilor din zona prin atragerea investitiilor.

2. Puncte de vedere ale administratiei publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistica a zonei

Completarea frontului existent cu locuinte individuale si cuplate.

Punct de vedere al elaboratorului documentatiei privind solicitarile beneficiarului si felul cum urmeaza a fi solutionate acestea in cadrul PUZ.

In urma analizei situatiei existente si a tendintelor naturale de dezvoltare manifestate, se estimeaza ca posibila dezvoltarea in perimetrul studiat al unei zone rezidentiale cu conditia asigurarii infrastructurii in mod unitar si respectind aliniamentele propuse prin PUZ.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistica

a. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Extras din Raportul privind studiul de impact asupra mediului pentru promovarea planului urbanistic general

Starea actuala de calitate a mediului este afectata de o serie de emisii poluante datorate intensitatii traficului auto, insa nu au fost semnalate depasiri ale normelor in vigoare privind calitatea factorilor de mediu.

Nivelele echivalente de zgomot se incadreaza in situatia inregistrata pe plan national.

Amplasamentul studiat nu se afla in zona imediat invecinata cu strada cu trafic intens, si deci nu este afectat de poluarea fonica sau a emanatiilor din gazele de esapament.

Managementul deseurilor este in general defectuos, atat sub aspect al colectarii cat si al depozitarii urmind a se reglementa dupa realizarea investitiilor.

Fata de aceste date existente, ca o concluzie generala consideram ca prevederile PUZ sunt corespunzatoare cerintelor de dezvoltare durabila a localitatii, reprezentand un bun fundament al reglementarii cadrului general al functionarii atat al localitatii cat si al unitatii functionale analizate.

2. Prevederi ale PUG

Se propune modificarea functionala a regimului de folosinta, astfel incit terenul studiat situat in intravilan va avea functiunea dominanta cea de zona rezidentiala.

Complementar zonei dominante se constituie zona cai de comunicatii rutiere.

3. Valorificarea cadrului natural

Se propune un regim mic de inaltime al fondului construit.

Functiunea dominanta: UTR-L3A zona pentru locuinte individuale si cuplate amplasate pe teren in panta.

Propunerea privind amenajarea acestuia respecta prevederile regulamentului general de urbanism.

Se propune un indice maxim de ocupare al terenului de 30% , pentru zona de locuinte individuale si cuplate.

Se vor respecta directiile de dezvoltare ale zonei, avantajele, prioritatile dar si limitele si restrictiile care se impun.

d. Modernizarea circulatiei

Organizarea circulatiei rutiere si al transportului in comun

Accesul la amplasamentul studiat se face auto si pietonal din strada Valea Popii, prin strada nou creeata, facandu-se astfel legatura cu strada Calugarului prevazuta prin PUG, conform plansei de reglementari urbanistice zonificare

Racordarea strazilor la intersectii se face cu raza de 6m, in conformitate cu categoria strazii si prevederile normativelor in vigoare. In profil longitudinal la strazile propuse nu rezulta pante mai mari decat cele maxime admise, iar pantele minime asigura scurgerea apelor de precipitatii.

Trama stradala propusa deserveste in mod optim functiunea pentru locuinte individuale si cuplate, traseele acestora fiind adaptate la configuratia terenului in panta prin strada nou creeata cu o latime totala de 7,0m, prevazuta cu loc de intoarcere.

Strada existenta Valea Calugarilor, stabilita prin PUZ-ul Alba –Micesti, va avea latimea de 6.0m si trotuar de 1,0m de o parte si de alta.

Pentru parcare autoturismelor, aferente zonei studiate, s-au propus parcaje pe incinta parcelelor.

Pentru strada ce deserveste parcelele nou create, si trotuare se propune un sistem rutier usor, nerigid, format din balast, nisip, si pavaj din dale prefabricate din beton. Sistemul rutier propus se poate realiza in etape succesive, este cel mai ieftin si cel mai indicat din punct de vedere ecologic.

Organizarea circulatiei pietonale

In interiorul zonei studiate s-a prevazut o strada de cat.a III-a ce deserveste locuintele individuale, cu trotuar de 1,0m separate de circulatia auto printr-o rigola,

e. Zonificarea functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Principalele functiuni propuse ale zonei, grupate pe unitati si subunitati teritoriale, delimitarea zonelor

Se propune crearea unei zone destinate functiunii de locuinte individuale si cuplate, si a zonei de cai de comunicatii.

Zona functionala este subimpartita in subzone distincte subordonate functiunii principale, astfel :

S.C. BP FREUND S.R.L.

Str.Gardeniei, nr.12/1, Alba Iulia, Jud. Alba
tel/fax:0258-833.506; mobil:0730.609.151

BILANT TERITORIAL										
	DENUMIREA ZONEI	EXISTENT		PROPOS		COMPARATIV		P.O.T. Max propus	C.U.T. Max propus	REGIM INALTIME
		MP	%	MP	%	MP	%	%		MIN / MAX
	SUPRAFATA ZONEI STUDIASTE PROPRIETATE PRIVATA	11211,00	100,00%	11211,00	100,00%	0,00	0,00%			
	SUPRAFATA INTRAVILAN	11211,00	100,00%	11211,00	100,00%	0,00	0,00%			
	SUPRAFATA PROPRIETATE PRIVATA REZULATA	11211,00	100,00%	9601,00	85,64%	-1610,00	-14,36%			
	L – ZONA REZIDENTIALA	0,00	0,00%	9601,00	100,00%	-9601,00	-100,00%			
L3A-c	Subzona locuintelor individuale cu P, P+1 si P+1+M niveluri in regim de construire izolat si cuplat situate in afara arilor protejate	0,00	0,00%	2880,50	30,00%	-2880,50	-30,00%	30%	1,2	P+1+M
L3A-ca	Subzona circulatii auto, pietonale si parcaje	0,00	0,00%	3200,00	33,33%	-3200,00	-33,33%			
L3A-zv	Subzona spatii verzi	0,00	0,00%	3520,50	36,67%	-3520,50	-36,67%			
	T1- ZONA TRANSPORTURILOR	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%			
T1-ca	Subzona strazi, circulatie auto si pietonala	0,00	0,00%	1610,00	14,36%	-11211,00	-85,64%			

L-zona rezidentiala 9601,0 mp formata din:
- cu L3A- subzona predominant rezidentiala cu locuinte individuale si cuplate 2880,50mp
- subzona spatii verzi si plantatii 3520,50mp
- subzona circulatiilor auto, pietonale si parcaje 3200,0mp
T1- Zona transporturilor 1610mp

● **Principalii indicatori urbanistici ai PUZ**

Suprafata studiata 11211mp
 Intravilan existent 11211mp

POT max propus zona de locuit 30 %
 CUT max propus zona de locuit 1,2 mp Adc / mp Steren

f. Dezvoltarea echiparii edilitare

○ **Alimentarea cu apa potabila - Retele de canalizare**

Rezolvarea echiparii din punct de vedere tehnico-edilitar (apa-canal) a zonei, se va face prin racordarea la reseaua existenta in zona .

Alimentarea cu apa a zonei studiate se va face prin racordarea la reseaua de apa existenta pe strada Valea Popii

Canalizarea - apele uzate menajere vor fi preluate in reseaua de canalizare existenta.

Apele meteorice vor fi dirijate prin rigole in canalizarea existenta in zona strazii Valea Popii

Alimentare cu energie electrica

In zona studiata exista retea de distributie a energiei electrice.

Telecomunicatii

Bransarea la reseaua de telecomunicatii a viitoarelor constructii prevazute se va face dupa prelungirea retelei existente.

Asigurarea necesarului de energie termica

Energia termica pentru incalzirea spatiilor si prepararea apei calde va fi produsa local, in centrale proprii alimentate cu gaz metan sau lemne.

Alimentare cu gaze naturale

Pentru alimentarea cu gaze naturale a zonei, se va extinde conducta de distributie, printr-un sistem ramificat.

Fiecare imobil va fi alimentat prin branșament și post de reglare-măsurare echipat cu regulator de uz casnic și contor.

Conform Normativului I6-98 , conductele de încălzire, apă, canalizare, electrice și telefonice vor fi pozate direct în pământ sau în canale de protecție.

Gospodarie comunala

Colectarea si evacuarea deseurilor menajere din exploatarea viitoarelor locuinte se va face prin serviciile de utilitate publica ale localitatii cu respectarea normelor protectiei sanitare.

g. Protectia mediului

• *Diminuarea surselor de poluare*

Nu s-au identificat surse de poluare existente, cu exceptia circulatiei auto. La nivel local se are in vedere crearea de perdele plantate de protectie si aliniament, precum si cresterea in general a procentului ocupat de suprafetele verzi. Se vor betona si asfalta toate platformele si traseele destinate circulatiei auto, pentru a evita infestarea solului cu produse petroliere.

Epurarea si preepurarea apelor uzate

La amplasarea obiectivelor nu este necesara epurarea sau preepurarea apelor uzate.

• *Organizarea sistemelor de spatii verzi*

In cadrul zonei de locuinte individuale cu trei niveluri s-a prevazut un procent din suprafata care sa fie ocupat de spatii verzi si plantatii cu o suprafata totala de cca 3520,0 mp.

h. Obiective de utilitate publica

• *Obiective de utilitate publica, denumirea lucrarii, categorii de interes, suprafata sau lungimea lucrarii*

Sunt necesare si se propune efectuarea urmatoarelor lucrari de interes public local:

- a. strazi de categoria a III-a
L =112,0ml

• *Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil*

Plansa - Proprietatea asupra terenurilor - identifica tipul de proprietate.

S-au identificat urmatoarele tipuri de proprietate:

a. terenuri aflate in proprietate publica de interes local (domeniul public), constituite din terenul ocupat de catre caile de circulatie existente(legatura cu str.Valea Popii).

b. terenuri aflate in proprietate privata a persoanelor fizice si juridice, constituie marea majoritate a terenului studiat.

4. Concluzii, masuri in continuare

- *Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile PUG.*

Conform prevederilor PUG, zona studiata este cuprinsa in intravilanul localitatii. *Categorii principale de interventie*

Schimbarea ponderii intre functiuni, prin schimbarea regimului de folosinta al terenurilor studiate.

- *Prioritati de interventie*

Ca prima prioritate de interventie apare necesitatea realizarii infrastructurii zonei functionale.

- a. sistemul rutier

- consolidarea sistemului rutier in etape succesive.

- b. sistemul de retele utilitare

- realizarea retelelor subterane inaintea consolidarii sistemului rutier.

- *Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, restrictii*

Pentru realizarea concreta a propunerilor facute este necesara o abordare etapizata, pe faze care sa permita realizarea scopului propus.

In acest sens definitorie este vointa de actiune a forurilor administratiei publice locale, ce vor trebui sa asigure cadrul legal de desfasurare a lucrarilor propuse.

- *Lucrari necesare de elaborat in perioada urmatoare*

Asigurarea infrastructurii, intr-un sistem unitar, gasirea modalitatilor celor mai adecvate de finantare a acestor lucrari de folosinta comuna.

- *Etape viitoare, actori implicati, atragerea de fonduri, etape de realizare, programe de investitii*

Se are in vedere atragerea unor investitori interesati de zona, investitori ce pot fi cooptati in realizarea si finantarea obiectivelor de utilitate publica necesare.

Sunt respectate normele de siguranta la foc, privind distanta dintre cladiri atat in incinta cat si fata de vecinatati (toate constructiile sunt gradul I si II rezistenta la foc)

Compartimentele constituite se incadreaza in prevederile normativului P118-99 tab.2.2.2.

Vor fi prevazuti hidranti exteriori stradali in cadrul ansamblului de locuinte care vor asigura necesarul de apa in caz de incendiu .

5. Anexe

Se prezinta in anexa urmatoarele:

- Bilant teritorial - aferent zonei studiate
- Referat geotehnic

S.C. BP FREUND S.R.L.

Str.Gardeniei, nr.12/1, Alba Iulia, Jud. Alba
tel/fax:0258-833.506; mobil:0730.609.151

Intocmit:

arh. ZSOLT FREUND-FLESCHIN

***ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE
INDIVIDUALE SI CUPLATE,CREARE STRADA
ACCES,MODIFICARE PUZ APROBAT CU HCL 108/2008”
municipiului Alba Iulia,str.Valea Popii, nr.f.n., jud.Alba.***

**BENEFICIARI:
LAZAR VIOREL SI LAZAR MARIA MARIOARA**

**PROIECTANT GENERAL:
S.C. BP FREUND S.R.L.
Alba Iulia, str. Gardeniei nr. 12/1**

PR. NR. 3/2018

**ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE
INDIVIDUALE SI CUPLATE, CREARE STRADA ACCES,
MODIFICARE PUZ APROBAT CU HCL 108/2008”**

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. Dispozitii generale

1. Rolul Regulamentului local de urbanism
2. Baza legala a elaborarii
3. Domeniu de aplicare

II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor la nivelul teritoriului studiat

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la pastrarea interesului public
6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitara
9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiuri.

III. Zonificarea functionala

11. Unitati si subunitati functionale

Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale:

L-ZONA REZIDENTIALA se va reglementa prin:

- *L3A- subzona predominant rezidentiala cu locuinte individuale si cuplate*
- *subzona spatii verzi si plantatii*
- *subzona circulatiilor auto, pietonale si parcaje*

T1- ZONA TRANSPORTURILOR

- T1c- subzona calilor de comunicatii rutiere*

I. Dispozitii generale

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

- 1.1.** Regulamentul local de urbanism stabileste la aplicarea legii, regulile

de ocupare a terenurilor si amplasare a constructiilor si amenajarilor aferente acestora.

1.2. Planul de amenajare a teritoriului sau, dupa caz, planurile urbanistice si regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor.

1.3. La baza elaborarii Regulamentului local de urbanism stau in principiu Legea nr.50/91, legea nr.350/2001; HGR 525/96 si reglementarea tehnica indicativ: GM-007-2000.

2. Baza legala de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism

2.1. Regulamentul local de urbanism pentru zona studiata din localitatea Alba Iulia se elaboreaza in conformitate cu Legea nr. 50/1991 (republicata) privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor, cu Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si reglementarile tehnice: indicativ GM-007-2000 si indicativ GM -010-2000, precum si cu celalalte acte legislative specifice sau complementare domeniului printre care, se mentioneaza:

- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica
- Legea nr. 10/1995 republicata privind calitatea in constructii
- Legea nr. 137/1995 privind protectia mediului
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara
- Legea nr. 84/1996 privind imbunatatirile funciare
- Legea nr. 41 / 1995 – privind protectia patrimoniului national
- Legea nr. 54 / 1998- privind circulatia juridica a terenurilor
- Legea apelor nr.107/1996

3. Domeniul de aplicare

3.1. Regulamentul local de urbanism se aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor, amplasate pe orice categorie de terenuri in intravilan, delimitate conform legii, precum si tuturor constructiilor indiferent de destinatia acestora.

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifica detaliata si asigura corelarea dezvoltarilor urbanistice complexe cu prevederile Planului Urbanistic General al zonei delimitate din teritoriul localitatii.

Planul Urbanistic Zonal cuprinde reglementari asupra zonei referitoare la:

- organizarea retelei stradale;
- organizarea arhitectural-urbanistica in functie de caracteristicile structurii urbane;
- modul de utilizare al terenurilor;
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;

- statutul juridic si circulatia terenurilor;

3.2. Domeniul de aplicare al Regulamentului Local de Urbanism este o zona situata in intravilanul Municipiului Alba Iulia, cu o suprafata de 11211mp pe care se doreste sa fie parcelata fiind invecinata cu:

- la nord – proprietate privata
- la sud – domeniul public, str. Valea Popii
- la vest – proprietate privata,locuinte individuale
- la est – proprietate privata,locuinte individuale

Zonificarea functionala

L-ZONA REZIDENTIALA se va reglementa prin: se va reglementa prin:

- *L3A- subzona predominant rezidentiala cu locuinte individuale si cuplate*

-subzona spatii verzi si plantatii

-subzona circulatiilor auto, pietonale si parcaje

T1- ZONA TRANSPORTURILOR

T1c-SUBZONA CAILOR DE COMUNICATII RUTIERE

L3A- locuinte individuale:

- locuinte individuale si cuplate realizate independent pe baza unor proiecte diferite, prin insertie sau reconstructie pe parcele proprii situate in tesutul urban existent sau in noi lotizari, cu regim de construire izolat, cuplat sau insiruit. Aceste

locuinte pot fi de standard ridicat, mediu sau scazut. Calitatea imaginii urbane rezulta cu precadere din coerenta obtinuta din respectarea gabaritelor, a distantelor

fata de aliniament, fata de volumele adiacente si fata de cele de pe frontul opus, atat in zonele protejate cat si in afara lor.

1. Generalitati

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

locuinte individuale cu maxim P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat.

-anexe gospodaresti – bucatarie de vara, garaje, sere, piscine, chioscuri de gradina, pergole.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admit cu următoarele condiționări:

-se admite mansardarea cladirilor existente si construirea unor noi cladiri cu mansarda numai cu respectarea pantelor acoperisului de 30-40° ; la locuintele

existente suprafata utila de planseu a mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent ;

-se admit spatii comerciale si servicii la parterul locuintelor situate in intersectii de strazi, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 200 mp.ADC, sa aiba o raza de servire de 250 metri, sa nu aiba program peste ora 22.00 si sa nu genereze transporturi grele;
-pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice in vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a masurilor de stabilizare a terenului si a conditiilor de realizare a constructiilor, infrastructurii, amenajarilor si plantatiilor.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

se interzic urmatoarele utilizari:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice si din Cetate;
- spalatorii chimice cu exceptia punctelor de primire-predare;
- statii de benzina si statii de intretinere auto (spalatorii auto);
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- cu următoarele condiționări:
- se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

(1) – suprafata si dimensiunea minima a parcelei:

regimul de construire	dimensiune minima conform RGU
--------------------------	-------------------------------

suprafata	front	
mp.	metri	
insiruit	150	8
cuplat	200	12
izolat	200	12

(2) – proportia intre latimea si adancimea parcelei:

- adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia;
- pentru parcela care nu are 12m front la strada si se afla intre doua loturi construite, poate devenii construabila prin aprobarea unei documentatii urbanistice- PUD;

- parcelele ale caror suprafete, forme si dimensiuni nu se incadreaza in cerintele minime cerute prin regulamentul general de urbanism, pot deveni construite numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele invecinate.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- conform caracterului fronturilor existente si vecinatatilor imediate;
- cladirile se vor retrage de la aliniament cu distanta dominanta pe fronturile strazii

(se recomanda retrageri de minim 4.0 metri pe strazi de categoria III si de 5.0 metri

pe strazi de categoria II), cu conditia ca aceste retrageri sa nu lase vizibile calcanele de pe parcelele adiacente;

- in noile extinderi cu cladiri izolate sau cuplate se recomanda retragerea cladirilor fata de aliniament cu o distanta de minim 5.0 metri pentru a permite in viitor parcare a celei de a doua masini si pentru a permite plantarea unor arbori in gradina de fatada fara riscul de deteriorare a gardurilor si trotuarelor de protectie;

- cladirile care alcatuiesc fronturi continue, cuplate sau izolate vor avea o adancime fata de aliniament care nu va depasi 20.0 metri (aliniament posterior)

- in cazul parcelelor de colt nu se admit decat cladiri cu fatade pe ambele strazi (semi-cuplate sau izolate)

- garajele se vor retrage cu minim 6,0m de la aliniament, pentru a permite parcare in fata a unui autoturism.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- In cazul in care pe o parcela se amplasează o singură constructie, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri si distante minime obligatorii față de proprietățile vecine:

pentru locuinta izolată

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina

si picatura stresinii:

- distanta intre fadada nevitrată a constructiei si limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru intretinere si interventie sau $h/2$ dar nu mai putin de 3,0m față de fatada vitrată a constructiei de pe parcela alaturată;

- jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de 3,0m, față de cealaltă limită laterală a parcelei si față de limita posterioară a parcelei;

pentru locuinta cuplată

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii:

- jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei, masurată in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de 3,0m, față de limita laterală a parcelei pe care nu se realizează cuplarea si față de limita posterioară a parcelei;

pentru locuinta insiruită

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii:

- jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de 3,0m, față de limita posterioară a parcelei;

- garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu conditia ca inaltimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 3,0m, iar lungimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 6,0m si se vor retrage cu cel putin 5,0m de la limitele posterioare ale parcelei.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- In cazul in care pe o parcelă construibilă se amplasează 2 locuinte, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri si distante minime obligatorii față de proprietățile vecine:

pentru 2 locuinte izolate una față de alta

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii:

- distanta intre fadada nevitrată a constructiei si limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru intretinere si interventie sau $h/2$, dar nu mai putin de 3m, față de fatada vitrată a constructiei de pe parcela alaturată;

- distanta intre fadada vitrată a constructiei si limita laterală si posterioara a parcelei va fi jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei, măsurată in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de 3,0m;

- jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei celei mai inalte, masurată in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de 3,0m, față de cealaltă constructie.

S.C. BP FREUND S.R.L.

Str.Gardeniei, nr.12/1, Alba Iulia, Jud. Alba

tel/fax:0258-833.506; mobil:0730.609.151

pentru 2 locuinte cuplate una fata de alta, cu fatadele laterale

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii::

- jumătate din înălțimea la cornisă a fiecărei constructii, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de limitele laterale ale parcelei si față de limita posterioară a parcelei;

Cele 2 locuinte vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, cu acces direct din stradă si aliniate una față de alta sau decalate cu o valoare ce reprezinta jumătate din cota (in adancime) a constructiei celei mai avansate la stradă.

pentru 2 locuinte cuplate una fata de alta, la fatada posterioara a primei locuinte

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii::

- distanta intre fatada nevitrată a constructiilor si limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru intretinere si interventie sau jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei celei mai inalte, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de fatada vitrată a constructiei de pe parcela alaturată;

- distanta față de cealalta limita laterala a parcelei va fi de min. 5,5m;

- jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei din spate, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de limita posterioară a parcelei;

- in cazul in care pe o parcelă construibilă se amplasează mai multe locuinte, se va solicita intocmirea si aprobarea unei documentatii de urbanism:

- PUD pentru detalierea amplasării in parcelă si a relatiei cu vecinătățile, ale căror prevederi să respecte reglementările si RLU – aliniament, functiune dominantă, regim de înălțime, suprafata parcelei, front minim, POT, CUT

- PUZ cand rezolvarea urbanistica modifica caracterul zonei prin realizarea unor accese pietonale si carosabile

ARTICOLUL 8 – CIRCULATII SI ACCESE

cu urmatoarea conditionare:

- parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 3,5 metri latime dintr-o circulatie publica

- pentru emiterea autorizatiei de construire, se vor prezenta acte care sa ateste rezolvarea juridica a accesului la parcela conform documentatiei de urbanism aprobate;

- pentru terenul aferent dezvoltarii strazii se va crea parcela distincta, se va schimba categoria de folosinta in „drum”. Parcela se va dona Municipiului Alba Iulia sau se va institui in favoarea Municipiului Alba Iulia servitute de utilitate publica. Indicii urbanistici

(POT,CUT) se calculeaza pe parcela ramasa dupa dezmembrare.

S.C. BP FREUND S.R.L.

Str.Gardeniei, nr.12/1, Alba Iulia, Jud. Alba

tel/fax:0258-833.506; mobil:0730.609.151

- in cazul unei parcelari pe doua randuri, pentru locuintele unifamiliale cu acces si lot propriu , accesele din spate se vor realiza prin alei de deservire locala (fundaturi):

a) – cele cu o lungime de 30m o singura banda de 3,5m latime

b)– cele cu o lungime de max. 100m - minim 2 benzi (total 7,0m), cu trotuar cel putin pe o latura; supralargiri pentru manevre de intoarcere la capat

In acest caz, se elaboreaza si se supune aprobarii PUZ

ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELEOR

cu următoarele condiționări:

-stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;

-unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale inierbate, avand un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare.

-autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea realizarii a cel putin un loc de parcare pentru fiecare locuinta individuala,

pe terenul propriu.

-se va avea in vedere realizarea pe lot a garajelor, fie izolat, fie in cadrul locuintei (la parter , demisol sau subsol) sau a parcajelor la domiciliu.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

cu următoarele condiționări:L3 A

- inaltimea maxima admisibila este P+1+M in cazul parcelarilor noi; este admis subsol sau demisol cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca 9,0m de la cota terenului;

- inaltimea maxima admisibila este P+1+M in cazul insertiilor in parcelari existente; este admis subsol sau demisol cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca 9,0m de la cota terenului;

- pentru constructiile la care inaltimea este P+M, este admis subsol sau demisol cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca 6,0m de la cota terenului;

-se admit depasiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire insiruit sau cuplat;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

– cu următoarele condiționări:

-aspectul cladirilor va tine seama de caracterul zonei si se va armoniza cu vecinatatile imediate;

-se va acorda atentie modului de tratare a fatadelor, acoperisurilor si amenajarilor

din curti, perceptibile intr-o perspectiva descendenta din Cetate
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca arhitectura si finisaje cu cladirea principala;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI

- la autorizarea imprejmuirilor, se va cere acordul vecinului pentru recunoasterea limitelor de proprietate;
- imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de maxim 1,80 metri din care un soclu opac de 0,6m si o parte transparenta dublata sau cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace cu inaltimi de maxim 2.20 metri.

ARTICOLUL 15 –PROCENTUL DE OCUPARE SI COEFICIENTUL DE

UTILIZARE A TERENULUI

P.O.T. maxim admis 30%

C.U.T. maxim admis 1,20

T1 - ZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din urmatoarele subzone:

- Subzona cailor de comunicatii rutiere
- Subzona spatiilor verzi de protectie adiacente cailor de comunicatii sau care sunt prevazute pentru modernizare infrastructurii.

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- terenurile pentru transporturile rutiere din intravilan includ:
- autogara si servicii pentru calatori
- constructii, amenajari si instalatii pentru gararea si intretinerea mijloacelor de transport rutiere pentru persoane si marfa

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- vor respecta masurile si normele admisibile de poluare si de asigurare impotriva riscurilor de incendiu si explozie, materiale care prin natura lor ar putea provoca incendii sau explozii.

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

T1 - conform studiilor de specialitate.

- regimul de construire este izolat sau cuplat

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

T1 - constructiile se vor dispune izolat si se vor retrage de la aliniament cu minim 6,0 metri pe strazi de categoria III si 10.0 metri pe strazi de categoria II si I;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

T1 - distanta fata de limitele laterale si posterioara ale parcelei va fi de minim jumatate din inaltimea cladirii dar nu mai putin de 6,0 metri;

- toate cladirile vor fi racordate la retelele publice de apa si canalizare si se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulatii si platforme exterioare;

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

T1 - orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica, inclusiv de pe calea ferata, va fi astfel amenajata incat sa nu altereze aspectul general al localitatii

- suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim 40% formand de preferinta o perdea vegetala

pe tot frontul incintei;

- suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

T1- imprejmuirile spre strada vor fi transparente cu inaltimi de maxim 2.20 metri din care un soclu de 0.30 m., vor fi dublate cu gard viu; in cazul necesitatii unei protectii suplimentare se recomanda dublarea spre interior la 4.0 metri distanta cu un al doi-lea gard transparent de 2.20 m inaltime, intre cele doua garduri fiind plantati dens arbori si arbusti;

-portile de intrare vor fi retrase fata se aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor inainte de admitarea lor in incinta pentru a nu incomoda circulatia pe drumurile publice;

V. Unitati teritoriale de referinta

Acestea reprezinta suportul grafic din regulament.

UTR-urile, reprezinta instrumentele operationale in sprijinul reglementarilor specifice din PUZ, se delimiteaza conventional pe baza criteriilor de omogenitate morfologica si functionala. Ele se contureaza prin strazi si limite cadastrale, pe baza functiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de interventie.

Stabilirea UTR-urilor pe zone functionale s-a facut in cadrul PUZ.

In cadrul PUZ, UTR-ul destinat constructiei de locuinte individuale si cuplate si functiuni complementare se preia ca atare si se delimiteaza pe unitati si subunitati functionale.

Intocmit,
arh. Daniel-Nicolae CHIRA

Sef proiect,
arh.Zsolt FREUND-FLESCHIN

11. Raport de specialitate

LAZAR VIOREL, LAZAR MARIA MARIOARA solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **avizarea** documentatiei PUZ – CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI CUPLATE, CREARE STRADA ACCES – MODIFICARE PUZ APROBAT CU HCL 108/2008, ALBA IULIA, STR. VALEA POPII, FN.

Documentatia a fost intocmita de: SC BP FREUND SRL

OBIECTUL P.U.Z.-ului: Documentatia propune reglementarea conditiilor in care se va face construirea unor locuinte individuale si crearea unei strazi de acces.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilanul municipiului 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 – 11211 mp.

Funciunea aprobata: conf. PUZ aprobat, UTR = LM2v zona locuinte individuale in panta.

Funciunea reglementata: L – Zona rezidentiala care se va reglementa prin: L3A subzona predominant rezidentiala cu locuinte individuale si cuplate; subzona spatii verzi si plantatii; subzona circulatiilor auto, pietonale si parcaje; T1 – Zona transporturilor: T1c subzona cailor de comunicatii rutiere.

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat, cuplat.

Regimul de aliniere a terenului fata de strada: la strada Sucevita, la strada Calugarilor, la strada Valea Popii si la strada propusa prin PUZ.

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada: conform reglementarilor propuse, cladirile se vor amplasa la min 5 m de la strada Valea Popii, la min 4 m de la strada Calugarilor, la min 4 m de la strada Sucevita, resp. 3 m pe latura Nord, si la min 4 m de la strazile propuse prin PUZ.

Retrageri fata de proprietatile vecine: distanta intre fatada nevitata a constructiei si limita laterala a parcelei va fi 0.60 m pentru intretinere si interventie sau h/2, dar nu mai putin de 3 m fata de fatada vitrata a constructiei de pe parcela alaturata; jumătate din inaltimea la cornisa a constructiei, masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai putin de 3 m, fata de cealalta limita laterala a parcelei si fata de limita posterioara a parcelei.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela: conform RLU al prezentei documentatii PUZ.

Regim maxim de inaltime reglementat: P+1+M

POT max. reglementat = 30% CUT max. reglementat = 1.20.

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul auto si pietonal se realizeaza din strada Sucevita, Calugarilor, Valea Popii si din strazile propuse prin PUZ. Parcajele se vor amenaja in incinta proprie.

Echiparea tehnico-edilitara: Cladirile se vor bransa la toate utilitatile existente 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. Se mentioneaza faptul ca unul dintre vecini si-a exprimat dezacordul motivat conform notificare semnata si conform raportului informarii si consultarii publicului, intocmit de catre proiectant.

In sedinta Comisiei de organizare si dezvoltare urbanistica si in sedinta Comisiei tehnice de urbanism, ambele din data de 11.12.2018, s-a primit aviz FAVORABIL, cu conditia prezentarii extraselor CF aferente parcelelor create pentru dezvoltarea si modernizarea strazilor, la care a fost schimbata categoria de folosinta din arabil in drum.

Alba Iulia, 11.12.2018

p. Arhitect Sef,
Alexandru Romanitan

Intocmit,
Sorin Cristian

S.C. BP FREUND S.R.L.

Str. Gardeniei, nr.12/1, Alba Iulia, Jud. Alba
tel/fax:0258-833.506; mobil:0730.609.151

RAPORTUL CONSULTARII POPULATIEI PRIVIND

**ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE
LOCUINTE INDIVIDUALE SI CUPLATE, CREARE STRADA ACCES, MODIFICARE PUZ
APROBAT CU HCL 108/2008"**

municipiului Alba Iulia, str. Valea Popii, nr.f.n., jud. Alba

Pr.nr. 3/2018

Beneficiari,

LAZAR VIOREL SI LAZAR MARIA MARIOARA

a) Tehnici si metode utilizate pentru a informa si consulta publicul:

1) Datele si locurile intalnirilor la care cetatenii au fost invitati sa dezbata propunerea:

-Au fost organizate intalniri.

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

- vecinii au fost instiintati prin notificari inmanate personal de beneficiar,

prezentandu-i-se planul de situatie propus cu reglementarile urbanistice

- majoritatea lor au raspuns pozitiv printr-o declaratie scrisa prin care si-au dat acordul vis-a-vis de propunerile prezentate, pe care le anexam in copie la prezentul raport.

- nu au fost trimise informatii prin posta.

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

S-au notificat urmatoarele persoane:

-Moldovan Laura, Carpusor Noris Nicolae si Plesa Ramona Maria proprietarii terenurilor situate pe latura de vest ai amplasamentului studiat.

-pe latura de est terenul studiat se invecineaza cu acelasi proprietar.

4) Numarul persoanelor care au participat la acest proces: 3(trei).

b) Prezentarea succinta a problemelor, observatiilor si rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare si consultare:

-Pe parcursul procesului de informare si consultare a publicului nu au fost semnalate probleme privind reglementarile urbanistice propuse, decat de dna Moldovam Laura, proprietara terenului de pe latura de est.

1) Modul in care solicitantul a rezolvat, intentioneaza sa rezolve sau se va ocupa de problemele, observatiile si rezervele exprimate de public:

Prin plansele prezentate la faza PUZ s-a stabilit regimul de inaltime Dp+P+E+M, aliniamente la strada, retrageri fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor, POT si CUT, accese carosabile si pietonale. Elaborarea planselor de mobilare se va face in fazele urmatoare de proiectare, respectiv PUD pentru detalierea amplasării in parcelă si a relatiei cu vecinătățile si DTAC, aceasta presupunand elaborarea in faza finala a partiurilor constructiilor, ce urmeaza a fi autorizate.

2) Probleme, observatii si rezerve pe care initiatorul planului de urbanism nu poate sau nu e dispus sa le rezolve, impreuna cu motivatia acestui lucru:

Majoritatea au raspuns favorabil prin declaratie scrisa fiind de acord cu reglementarile din PUZ. Vecina de pe latura de vest a amplasamentului studiat dna Moldovan Laura, nu este de acord motivand urmatoarele, citam: „ Nu sunt de acord deoarece imi afecteaza proprietatea. Pentru o mai corecta analiza solicit sa mi se prezinte mobilarea zonei in vecinatatea imobilul meu”.

Raspunsul doamnei Moldovan este nejustificat deoarece: cadrul continut al documentatiei in faza PUZ, nu include si plansa de mobilare cu constructiile ce urmeaza a fi realizate ulterior aprobarii PUZ-ului.

3) Alte informatii considerate necesare pentru a sustine preluarea sau nepreluarea propunerilor:

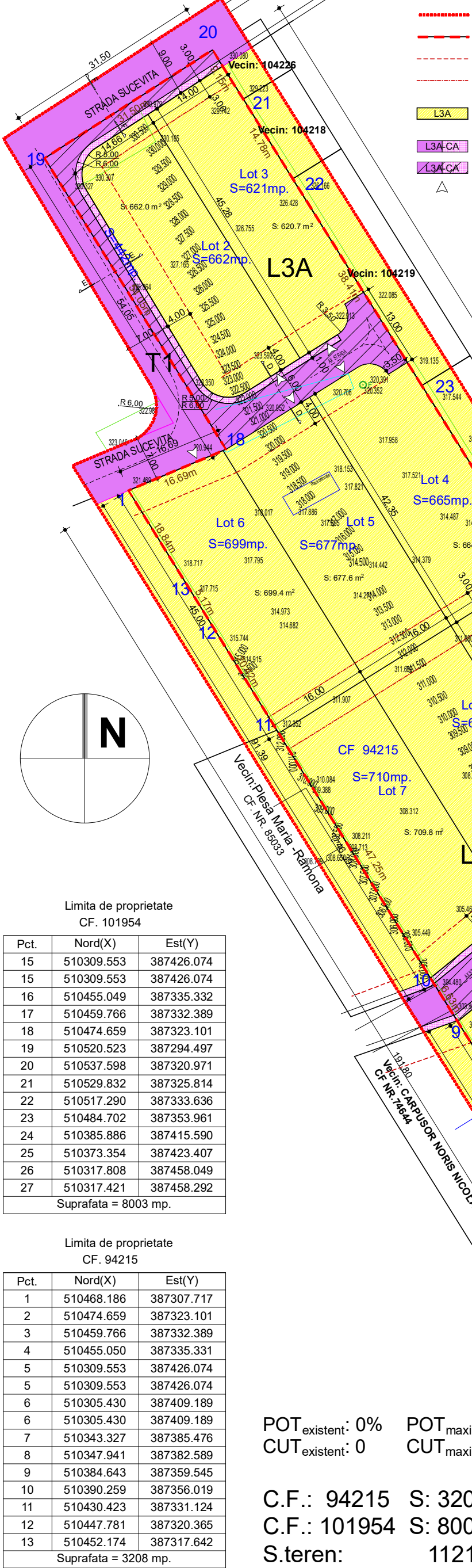
- Nu sunt.

Intocmit:
arh. Zsolt FREUND-FLESCHE



LEGENDA:

- Limita terenului studiat
- Limita de proprietate
- Aliniamente propuse
- Retrageri propuse
- Subzona locuintelor individuale cu regim de inaltime P+1+M, situate in afara ariilor protejate, în regim de construire izolat si cuplat
- Subzona cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente
- Teren domeniul privat ce va trece in domeniul public
- Acces auto si pietonal propus

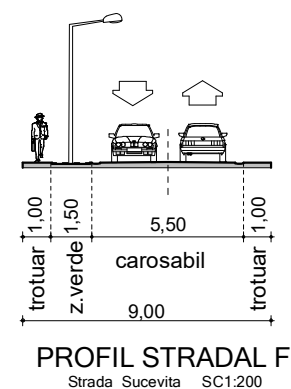
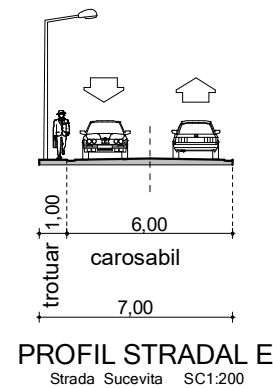
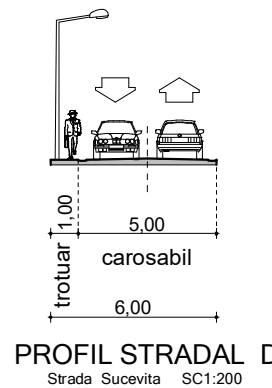
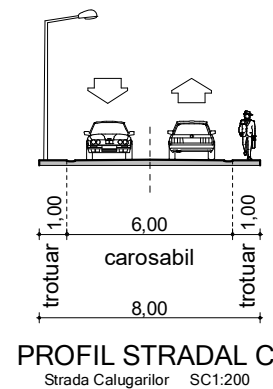
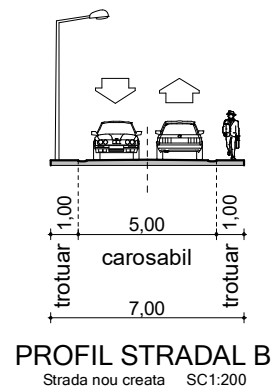
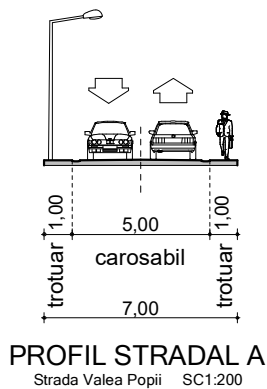


POT_{existent}: 0% POT_{maxim propus}: 30%
 CUT_{existent}: 0 CUT_{maxim propus}: 1,2

C.F.: 94215 S: 3208mp
 C.F.: 101954 S: 8003mp
 S.teren: 11211mp

BILANT TERITORIAL

DENUMIREA ZONEI	EXISTENT		PROPOS		COMPARATIV		P.O.T. Max propus	C.U.T. Max propus	REGIM INALTIME
	MP	%	MP	%	MP	%			
SUPRAFATA ZONEI STUDIATE PROPRIETATE PRIVATA	11211,00	100,00%	11211,00	100,00%	0,00	0,00%			
SUPRAFATA INTRAVILAN	11211,00	100,00%	11211,00	100,00%	0,00	0,00%			
SUPRAFATA PROPRIETATE PRIVATA REZULTATA	11211,00	100,00%	9601,00	85,64%	-1610,00	-14,36%			
L - ZONA REZIDENTIALA	0,00	0,00%	9601,00	100,00%	-9601,00	-100,00%			
L3A-c Subzona locuintelor individuale cu P, P+1 si P+1+M niveluri in regim de construire izolat si cuplat situate in afara ariilor protejate	0,00	0,00%	2880,50	30,00%	-2880,50	-30,00%	30%	1,2	P+1+M
L3A-ca Subzona circulatii auto, pietonale si parcaje	0,00	0,00%	3200,00	33,33%	-3200,00	-33,33%			
L3A-zv Subzona spatii verzi	0,00	0,00%	3520,50	36,67%	-3520,50	-36,67%			
T1 - ZONA TRANSPORTURILOR	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%			
T1-ca Subzona strazi, circulatie auto si pietonala	0,00	0,00%	1610,00	14,36%	-11211,00	-85,64%			



S.C. BP FREUND S.R.L. Nr.ord.reg.com. J01/535/2017 C.U.I. 37534504 Alba Iulia, str. Gardeniei, nr. 12/1, jud. ALBA			Beneficiari: LAZAR VIOREL si LAZAR MARIA MARIOARA		Proiect Nr. 3 / 2018
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara:	Titlu proiect: CONSTRUIRE LOCuintE INDIVIDUALE SI CUPLATE, CREARE STRADA ACCES - MODIFICARE PUZ APROBAT CU HCL 108/2008, Alba Iulia, str. Valea Popii, fn., jud. ALBA	Faza: PUZ
Seof proiect:	Arh. Zsolt Freund-Fleschin		1:500		
Proiectat:	Arh. Zsolt Freund-Fleschin Stg. Arh. Sergiu Botaş		Data:	Titlu planşa: Reglementari urbanistice - zonificare	Planşa Nr.
Desenat:	Stg. Arh. Sergiu Botaş		05/2018		2