



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba

CIF RO20883470/2007, cont RO43 BTRL RONC RT02 06753801 Banca Transilvania 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: Octombrie 2018

Exemplar nr. **3**



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

Alba Iulia, str. Nazareth IIIit, nr. 59, jud. Alba

CIF RO20883470/2007, cont RO43 BTRL RONC RT02 06753801 Banca Transilvania 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. Situatia 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. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba

CIF RO20883470/2007, cont RO43 BTRL RONC RT02 06753801 Banca Transilvania 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: OCTOMBRIE 2018

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

Solicitari ale temei program

Situatie existenta:

Zona este ocupata in mare parte cu teren agricol in extravilan, zona studiata fiind amplasata in directa relatie (extinde zona agrement existenta) cu:

- zona de agrement constituita din pensiunea "Drumul Dragostei" si obiectivele aferente acesteia (teritoriu administrativ Vintu de Jos)
- zona de agrement proprietar SC Mauctus SRL, reglementata prin PUZ 56/2013 elaborat de BIA MIREA pe teritoriul administrativ Vintu de Jos (1.5 ha.) si Alba Iulia (4.6 ha.)

Se propune extinderea zonei de agrement proprietate SC Mauctus SRL, prin introducerea in intravilan si reglementarea ca si UTR **V3 - subzona spatii plantate pentru agrement si sport** a unei suprafete de 2.7 ha, teren actualmente extravilan arabil, situate in imediata vecinatate, si amenajarea de balti pescuit sportiv, spatii plantate cai acces di parcarilor aferente.

În cadrul amplasamentului studiat, tema de proiectare solicita:



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba

CIF RO20883470/2007, cont RO43 BTRL RONC RT02 06753801 Banca Transilvania Alba;

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

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 studiata

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.

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;



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba

CIF RO20883470/2007, cont RO43 BTRL RONC RT02 06753801 Banca Transilvania Alba;

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

P.U.Z. 56/2013 elaborat de BIA MIREA pe teritoriul administrativ Vintu de Jos (1.5 ha.) si Alba Iulia (4.6 ha.) aprobat cu HCL/2014 Vintu de Jos si HCL 47 art. 11 din 28.02.2014 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.

Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Regimul juridic:

teren extravilan situat in Mun. Alba Iulia, zona "Fundoaie" cu acces la un drum de exploatare;

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.;

sarcini: conform extras C.F. nu exista.

Regimul economic:

folosinta actuala : teren arabil;

destinatia conform PUG si RLU aprobate a Mun. Alba Iulia, terenul este amplasat in extravilan;

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;

reglementari fiscale: nu sunt

Regimul tehnic:

terenul in suprafata de 27496 mp este amplasat in extravilan iar accesul la parcela de teren se realizeaza prin intermediul unui drum de exploatare;

toate reglementarile de natura urbanistica se vor solutiona prin Planul Urbanistic Zonal: introducere in intravilan si reglementare ca si UTR **V3 - subzona spatii plantate pentru agrement si sport**

reglementare aliniamente , retrageri si vecinatati;

reglementare circulatiile, accese, parcaje necesare;

reglementare obiective in cadru V3, reglementare mod executie suprafete luciu apa prin excavare si valorificare agregate minerale

nu sunt interdictii sau restrictii de construire cu conditia respectarii avizelor solicitate.



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba

CIF RO20883470/2007, cont RO43 BTRL RONC RT02 06753801 Banca Transilvania Alba;

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

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 industriala 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 UTR V3 - 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

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

Reseaua 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.*



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba

CIF RO20883470/2007, cont RO43 BTRL RONC RT02 06753801 Banca Transilvania Alba;

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

Relationari intre functiuni

Zona este ocupata in mare parte cu teren agricol in extravilan, zona studiata fiind amplasata in directa relatie (extinde zona agrement existenta) cu:

- zona de agrement constituita din pensiunea "Drumul Dragostei" si obiectivele aferente acesteia (teritoriu administrativ Vintu de Jos)

Zona de agrement proprietar SC Mauctus SRL, reglementata prin PUZ elaborat de BIA MIREA pe teritoriul administrativ Vintu de Jos si Alba Iulia

trupului intravilan existent cu functiune de zona industriala din Com. Vintu de Jos, distanta aproximativ 1000 m.

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.

- reglementarea propusa prevede spatii verzi , plantatii si suprafata apa – balti pescuit sportiv

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 trup intravilan SC Mauctus SRL exista retele si bransamente curent, iar alimentarea cu apa si canalizarea sunt rezolvate in sistem local.

Extinderea subzonei V3 prin amenajarea de balti pescuit sportiv, spatii verzi plantate, alei acces si parcuri nu implica echiparea obiectivului propus cu utilitati.

Realizarea baltilor pescuit sportiv prin exploatarea agregatelor minerale pe terenul studiat nu 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.



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba

CIF RO20883470/2007, cont RO43 BTRL RONC RT02 06753801 Banca Transilvania Alba;

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

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 a fost efectuata in perioada septembrie-octombrie 2018, vecinii directia au fost notificati si au semnat declaratiile aferente conform procedurii de consultare a populatiei, au fost amplasate pe zona afectata de PUZ in elaborare afisele tip A si tip B, si nu exista obiectiuni.

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.

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.



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba

CIF RO20883470/2007, cont RO43 BTRL RONC RT02 06753801 Banca Transilvania Alba;

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

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 47, art. 11 din 28.02.2014**.

Scopul investitiei este extinderea zonei de agrement aprobata **HCL 47, art. 11 din 28.02.2014**, si dezvoltarea zonei prin realizarea unor balti de pescuit sportiv, pontoane, parcare si alei pietonale in scopuri recreationale.

BILANT TERITORIAL				
ZONE FUNCTIONALE	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



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba

CIF RO20883470/2007, cont RO43 BTRL RONC RT02 06753801 Banca Transilvania Alba;

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

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

3.6.1. Alimentarea cu apa si canalizarea apelor uzate menajere

Alimentarea cu apa:

Alimentarea cu apa a obiectivului reglementat prin **HCL 47, art. 11 din 28.02.2014** 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 reteaua 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 agricol cu functiunea de zona pentru spatii plantate, sport, agrement, (balti pescuit sportiv) conduce inevitabil la o diminuare a factorilor poluanti ai mediului constituiti de tratamentele cu ingrasaminte de sinteza si tratamentele fitosanitare aferente unor culturi agricole intensive.

Spatiile verzi planate vior avea un caracter natural iar luciul de apa rexzultat ca urmare a baltilor pescuit sportiv, va duce la o imbunatatire a microclimatului zonei.

Pe perioada executiei baltilor prin exploatare agregate minerale, transportul agregatelor pe distanta de aproximativ 1.5 km, pana la baza SC MAuctus SRL, va duce la o crestere temporara a poluarii prin gaze esapament autobasculante si prin posibila dispersare a particulelor de praf datorata transportuui greu pe drumuri de pamant, pana la DJ.

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. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba

CIF RO20883470/2007, cont RO43 BTRL RONC RT02 06753801 Banca Transilvania 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

Rolul R.L.U.

Baza legala a elaborarii

Domeniul de aplicare

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Unitati si subunitati functionale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

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..



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba

CIF RO20883470/2007, cont RO43 BTRL RONC RT02 06753801 Banca Transilvania Alba;

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

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 autorizarea executarii, modificarii sau demolarii constructiilor.

3.2. Prezenta Regulament se refera la:

Terenul situat in extravilan, categorie de folosinta arabil, actualmente reglementat ca TA (teren arabil in extravilan), aflat pe teritoriul administrativ al municipiului Alba Iulia, zona care va face parte din unitatea teritoriala de referinta UTR **V3 - subzona spatii plantate pentru agrement si sport**

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



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba

CIF RO20883470/2007, cont RO43 BTRL RONC RT02 06753801 Banca Transilvania Alba;

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

- 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 modificarea prin excavare a suprafetei si formeii baltilor de pescuit sportiv, asa cum vor fi autorizate prin Autorizatia de Construire.

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;
- 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.



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba

CIF RO20883470/2007, cont RO43 BTRL RONC RT02 06753801 Banca Transilvania Alba;

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

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.

Aceste 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.

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;



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba

CIF RO20883470/2007, cont RO43 BTRL RONC RT02 06753801 Banca Transilvania Alba;

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

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

9.1. Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren. Documentația de parcelare se execută de către un topograf autorizat, se avizează de către O.C.O.T.A. și de către Primărie și se întăbulează ca atare în cartea funciară. Parcelarea unui teren nu se poate face decât cu autorizarea prealabilă a autorității municipale.

9.2. Condiții de parcelare.

Proprietarul va accepta alinierea și lărgirea de stradă impusă de Primărie pe baza planurilor de sistematizare.

Proprietarul va accepta condițiile de construcție, funcțiuni, înălțimi prevăzute în prezentul Regulament.

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

10.1. Datorita caracterului particular al investitiei – vecinatatea cu terenuri agricola extravilan sau pasune comunale – imprejmuirea 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. Imprejmuirea se executa pe terenul propriu, cu stalpii pe terenul propriu si cu scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu.

Spre terenurile extravilane agricole, imprejmuirile 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).

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 gunoierului.

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



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba

CIF RO20883470/2007, cont RO43 BTRL RONC RT02 06753801 Banca Transilvania Alba;

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

Fac exceptie gospodiria proprie a pensiunii, cresterea aminatelelor 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.

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 imprejurimi.

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.



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba

CIF RO20883470/2007, cont RO43 BTRL RONC RT02 06753801 Banca Transilvania Alba;

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

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, parcuri si spatii verzi de protectie.

2. Utilizare functionala

Utilizari permise.

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- parcuri 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:

- 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.



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

Alba Iulia, str. Nazareth III, nr. 59, jud. Alba

CIF RO20883470/2007, cont RO43 BTRL RONC RT02 06753801 Banca Transilvania Alba;

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

Aceste retrageri sunt limitative în sensul că nu poate fi depășită către stradă, respectiv limita de proprietate, putându-se însă depărta de ea spre limita opusă.

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. Înălțimea construcțiilor

Construcțiile vor avea regimul de înălțime P ($H_{max} = 4 \text{ m}$) pentru zona de băi pentru pescuit sportiv

3.1.3. Orientarea față de punctele cardinale

- nu este cazul

3.1.4. Vederea directă.

- nu este cazul

3.2. Regulii cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

3.2.1. Accese carosabile

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

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

- accesul va fi direct.

Caracteristicile acceselor trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

3.2.2. Accese pietonale

- nu este cazul

3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Se autorizează construcțiile care pot fi racordate la rețelele publice sau pentru care proprietarul asigură prin mijloace proprii și echipamente ce respectă condițiile de mediu și protecție sanitară.

Alimentarea cu curent se va realiza prin bransament la rețelele din zonă.

Alimentarea cu apă amenajărilor piscicole pescuit sportiv, se va face din freaticul de mică adâncime din zonă.

Alimentarea cu apă a construcțiilor, se va face din freaticul de mare adâncime prin soluții locale.

Canalizare – nu este cazul.

Colectarea apelor pluviale se face în șanțuri de gardă cu descărcare în bazinele de pescuit sportiv și pe spațiile verzi.

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunea terenurilor pentru construcții

POT - Procentul de ocupare a terenului

Reprezintă raportul dintre suprafața construită la sol și suprafața lotului.



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba

CIF RO20883470/2007, cont RO43 BTRL RONC RT02 06753801 Banca Transilvania Alba;

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

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 imprejmuiri

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 inaltimea maxima de +2.10 m si vor fi permise vederea catre obiectiv. Se interzice realizarea de imprejmuiri partial sau total opace. Se permite dublarea imprejmuirilor transparente cu gard viu.

**Intocmit:
arh. MIREA IULIAN**

14. Raport de specialitate

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

Documentatia a fost intocmita de: BIA MIREA IULIAN ILIE

OBIECTUL P.U.Z.-ului: Documentatia propune extinderea zonei de agrement prin introducerea in intravilan si reglementarea ca si UTR – V3 a unei suprafete de 2.7 ha, teren actualmente extravilan arabil, situate in imediata vecinatate, si amenajarea de balti de pescuit sportiv, spatii plantate, cai acces si parcuri aferente.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in extravilanul municipiului Alba Iulia.

Natura proprietatii: privata a persoanelor juridice.

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

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: arabil – 27496 mp.

Funciunea aprobata – conform PUG aprobat, UTR =TA zona teren arabil situat in extravilan, situat in zone cu riscuri naturale – ZRN zona inundabila.

Funciunea reglementata – UTR = V3 subzona spatii plantate pentru agrement si sport.

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat.

Regimul de aliniere a terenului fata de strada: la drum de exploatare.

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada: conform reglementarilor propuse, min 5 m de la drum.

Retrageri fata de proprietatile vecine: conform reglementarilor propuse, min 5 m de la limitele laterale si posterioare ale parcelei.

Regim maxim de inaltime reglementat: P (Hmax = 4 m)

POT max. reglementat = 10% CUT max. reglementat = 0.60

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul auto si pietonal la zona studiata se face din drumul judetean DJ107C, prin intermediul unui drum de exploatare existent; parcajele se vor amenaja in incinta proprie – 26 locuri.

Echiparea tehnico-edilitara existenta/propusa: Alimentarea cu curent se va realiza prin bransament la retelele din zona. Alimentarea cu apa a amenajarilor piscicole pentru pescuit sportiv se va face din freaticul de mica adancime din zona.

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

In sedinta Comisiei de organizare si dezvoltare urbanistica din data de 12.10.2018 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, reglementarii situatiei juridice care confera dreptul solicitantului de a efectua lucrarile propuse si prezentarii avizului Consiliului Judetean pana la aprobare.

Alba Iulia, 15.10.2018

p. Arhitect Sef,
Alexandru Romanitan

Intocmit,
Sorin Cristian

RAPORT DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI

In conformitate cu „Regulamentul privind implicarea publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului si urbanism in municipiul Alba Iulia”, documentatia PUZ „ELABORARE PUZ - INTRODUCERE IN INTRAVILAN PENTRU EXTINDERE BAZA DE AGREMENT: PENSIUNE, TERENURI SPORT, BUNGALOURI, BALTA PESCUIT SPORTIV”, mun.Alba Iulia, FN, jud.Alba, initiator SC NEWTER DRUM SRL a parcurs urmatoarele etape:

-s-a informat publicul pe baza notificarilor persoanelor identificate ca fiind proprietarii parcelelor vecine pe toate laturile celei care a generat PUZ-ul in perioada 19.09.2018-23.09.2018. S-a constatat ca nu au existat obiectiuni referitoare la reglementarile urbanistice propuse.

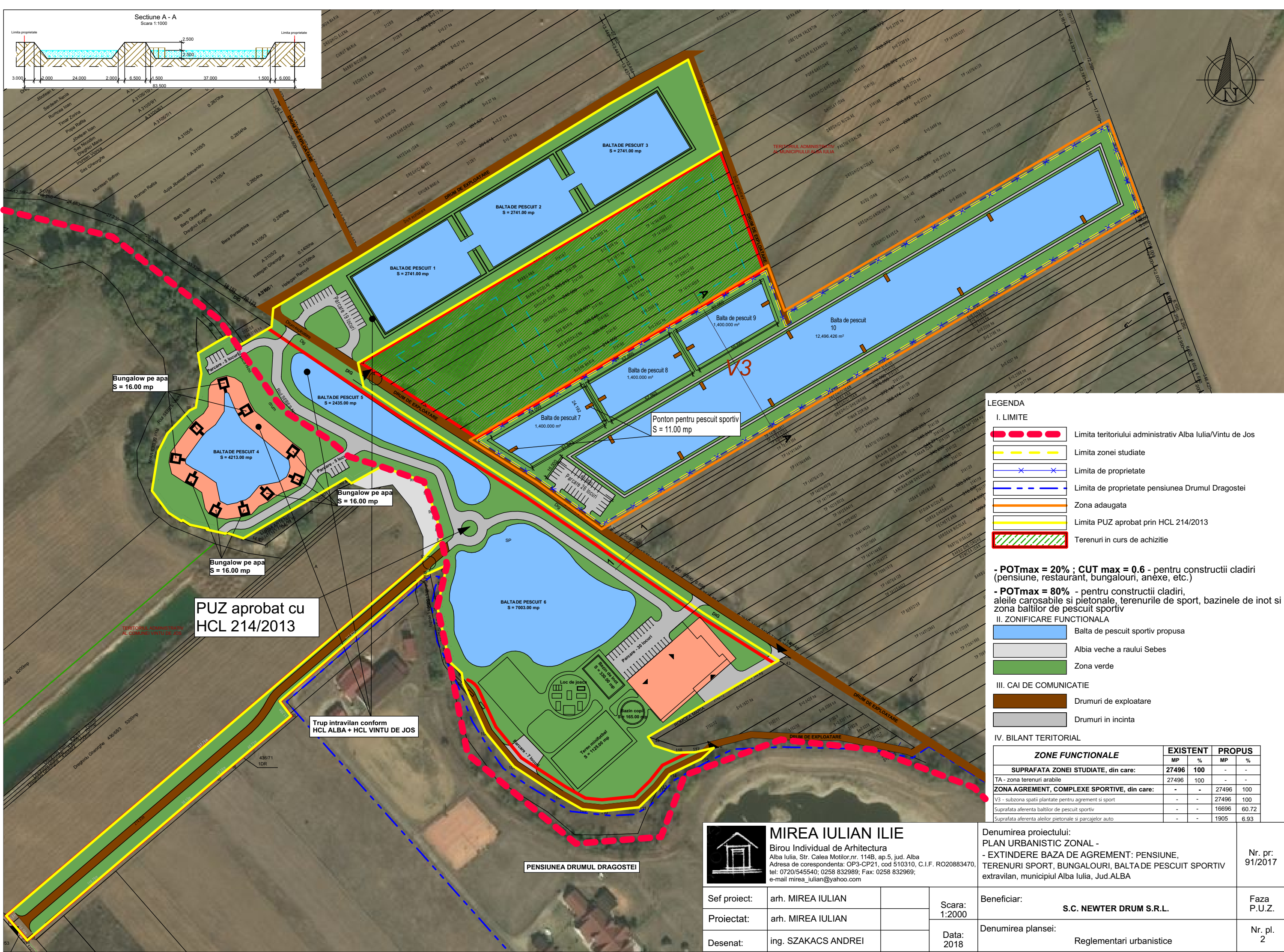
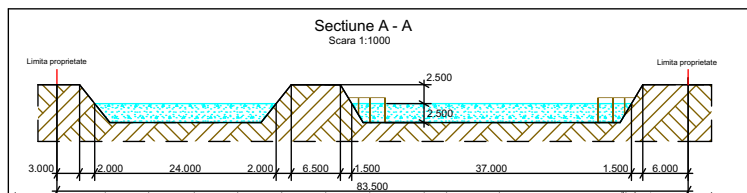
-s-au obtinut declaratiile, in urma notificarii, a tuturor persoanelor identificate ca fiind proprietarii parcelelor vecine pe toate laturile cu terenul care a generat PUZ-ul, in perioada 24.09.2018-03.10.2018.

-s-au montat panourile tip A si B privind implicarea publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului si urbanism in municipiul Alba Iulia in perioada 19.09.2018 – 03.10.2018.

In concluzie, pe intreaga perioada de derulare a etapelor nu au existat obiectiuni referitoare la reglementarile urbanistice propuse.

Arh. Mirea Iulian Ilie





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 parcajelor 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	Scara: 1:2000
Proiectat:	arh. MIREA IULIAN	
Desenat:	ing. SZAKACS ANDREI	Data: 2018

Beneficiar:	S.C. NEWTER DRUM S.R.L.	Faza P.U.Z.
Denumirea plansei:	Reglementari urbanistice	Nr. pl. 2