

PR.NR.16/2017

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 imprejmui.

III. Zonificarea functionala

11. Unitati si subunitati functionale

Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale

In cadrul MA3-subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual se va reglementa:

MA3-L SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE CU P, P+1 SI P+1+M NIVELURI IN REGIM DE CONSTRUIRE INSIRUIT, CUPLAT SI IZOLAT
--

Subzona locuintelor individuale cu P, P+1 si P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat si izolat

Subzona , spatii verzi

Subzona cai de comunicatii

C SUBZONA DE COMUNICATII RUTIERE

Subzona, drumuri si strazi, circulatie auto si pietonala

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 va fi zona situata in estul Municipiului Alba Iulia, cu o suprafata de 2800mp, zona delimitata:

- la nord-est – digul de protectie a raului Ampoi;
- la sud-vest – str. Dupa Gradini;
- la nord-vest – proprietate privata;

III. Zonificarea functionala

11. Unitati si subunitati functionale

MA3-L SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE CU P, P+1 SI P+1+M NIVELURI IN REGIM DE CONSTRUIRE INSIRUIT, CUPLAT SI IZOLAT

C -SUBZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE RUTIERA,

IV. Prevederi la nivelul subunitatilor functionale

MA3-L- Subzona locuintelor individuale cu P, P+1 si P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat si izolat

Subzona locuinte individuale insiruit, cuplate sau izolate

Subzona spatii verzi si plantatii

Subzona cai de comunicatii

C Subzona cai de comunicatii rutiere

Subzona, drumuri si strazi, circulatie auto

1. Generalitati

MA3-L -Subzona locuintelor individuale cu P, P+1 si P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat si izolat

Funciunea dominanta de locuire si complementarele acesteia vor reglementa modalitatile de construire ale zonei functionale.

Autorizarea in zona a constructiilor se va face cu respectarea si corelarea atat a regulilor de baza privind ocuparea terenului cat si a celor privind amplasarea si conformarea constructiilor.

Articolul 1 -TIPURI DE SUBZONE FUNCTIONALE

-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 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

-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.
- la cladirile insiruite (cu doua fatade) extremitatile spre intersectii sau spre interspatii vor fi obligatoriu realizate din tipul cuplat (cu trei fatade) pentru a nu avea calcane pe linia de proprietate vizibile din strada;

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI 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 re folosibile;
- ☐ platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- ☐ depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- ☐ 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 (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI) in subzona stradiata se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

(1) – suprafata si dimensiunea minima a parcelei:

regimul de construire	dimensiune minima conform RGU suprafata mp.	Front 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 deveni construibila 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 construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele invecinate.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

MA3-L– aliniamentul cladirilor la o distanta 3.0 metri

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

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI 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 CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

-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.

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 putin 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 și aliniate una față de alta sau decalate cu o valoare ce reprezintă jumătate din cota (în adâncime) a construcției celei mai avansate la stradă.

pentru 2 locuinte cuplate una față de alta, la fațada posterioară a primei locuinte

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și părădura stresinii;

- distanța între fațada nevitrată a construcțiilor și limita laterală a parcelei va fi 0,60m

pentru întreținere și intervenție sau jumătate din înălțimea la cornișă a construcției celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;

- distanța față de cealaltă limită laterală a parcelei va fi de min. 5,5m;

- jumătate din înălțimea la cornișă a construcției din spate, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de limita posterioară a parcelei;

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE– cu următoarea condiționare:

parcele este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,5 metri lățime dintr-o circulație publică

- pentru emiterea autorizației de construire, se vor prezenta acte care să ateste rezolvarea juridică a accesului la parcelă conform documentației de urbanism aprobate;

- în cazul unei parcelări pe două randuri, pentru locuințele unifamiliale cu acces și lot propriu, accesele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundaturi):

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

cu următoarea condiționare:

- stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

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

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea realizării a cel puțin un loc de parcare pentru fiecare locuință individuală, pe terenul propriu.

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă admisibilă este P+1+M în cazul parcelărilor noi; este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească 9,0m de la cota terenului;

- înălțimea maximă admisibilă este P+1+M în cazul inserțiilor în parcelări existente; este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească 9,0m de la cota terenului;

- pentru construcțiile la care înălțimea este P+M, este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească 6,0m de la cota terenului;

- se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișă clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

MA 3 -L– cu următoarele condiționări:

- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul zonei și se va armoniza cu vecinătățile imediate;

- se va acorda atenție modului de tratare a fațadelor, acoperișurilor și amenajărilor din curți.

- garajele si anexe vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca arhitectura si finisaje cu cladirea principala;

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- canalizarea se realizeaza cu ajutorul BVE in prima faza, pana la extindere retelei in zona
- 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 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spatiile libere din interiorul parcelei 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;

ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI

- pentru constructiile noi se va prezenta la autorizare proiectul pentru imprejmuire
- la autorizarea imprejmuirilor, se va cere acordul legalizat al vecinului pentru recunoasterea limitelor de proprietate ;
- imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de maxim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.60m si o parte transparenta dublata sau cu gard viu
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace cu inaltime de maxim 2.20 metri.

ARTICOLUL 15 –PROCENTUL DE OCUPARE SI COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI

- P.O.T. maxim admis 40%
- C.U.T. maxim admis 1.2

C -SUBZONA DE COMUNICATII RUTIERE

1. Generalitati

Funciunea predominanta (unica) este circulatia rutiera a mijloacelor de transport auto, parcaje si a pietonilor.

In zona cailor de comunicatie rutiera se admite:

- reseaua de strazi apartinand domeniului public (ampriza drumului, fasia de siguranta).

Articolul 1 - Tipuri de subzone functionale

Ca Subzona, drumuri si strazi, circulatie auto si pietonale

2. Utilizare functionala

Articolul 2 - Utilizari permise

- a) Amenajari specifice, menite sa asigure o circulatie fluenta si sigura pentru toti participantii la trafic, continute in P.U.Z.
- b) Lucrari de retele si racorduri edilitare

Tipuri de strazi admise: in zona studiata este reglementata strada de categoria a II -a .

Articolul 3 - Utilizari permise cu conditii

Se vor autoriza constructiile si amenajarile urbane propuse care prin amplasare si functionalitate nu vor afecta:

- buna functionare a circulatiei rutiere in conditii optime de capacitate, fluenta si de protectie.
- zonele de siguranta ale drumurilor

Articolul 4 - Utilizari interzise

Orice constructie definitiva sau provizorie care ar putea afecta suprafata carosabila sau zona de siguranta a drumurilor.

Articolul 5 - Conditii de executare a lucrarilor

Completarea, modernizarea, repararea retelei stradale, indiferent de importanta drumurilor respective, se va face respectand normele de specialitate, iar gabaritele se vor asigura conform STAS 10.141-90.

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 si functiuni complementare se preia ca atare si se delimiteaza pe unitati si subunitati functionale.

Intocmit:

15. Raport de specialitate

BALDEA IULIANA, BALDEA ZAMFIRA, BALDEA RADU ALEX solicită Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei **P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE, ALBA IULIA, STR. Dupa Gradini, FN.**

Documentația a fost întocmită de SC FLESCHIN CONSULT SRL

OBIECTUL P.U.Z.-ului: Documentatia propune reglementarea regimului de construire a unor locuinte unifamiliale.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilanul municipiului Alba Iulia – Zona Dupa Gradini.

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 – 2800 mp

Funcțiunea dominantă existentă: MA3 – subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual.

Funcțiunea dominantă propusă: MA3L – zona rezidentiala locuinte individuale. Zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban P, S+P, S+P+M, S+P+1; C – zona pentru cai de comunicare.

Subzone functionale: MA3L – C – zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban este compusa din cladiri de locuit si functiuni complementare.

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire: cuplat sau izolat.

Regimul de aliniere a terenului fata de strada – la strada Dupa Gradini, cu un profil transversal de 12 m.

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada – Retrageri propuse prin PUZ: 3.00 m fata de strada Dupa Gradini.

Regim maxim de inaltime admis = P+1E+M;

Regim maxim de inaltime propus = S+P+1+M;

POT max. admis = 40%, CUT max.admis = 1.20;

Retrageri fata de proprietatile vecine: Se vor respecta prevederile din HCL 106/03.09 privind distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei construibile pentru construirea unei locuinte individuale in regim izolat sau in regim cuplat.

Pentru cladirile in regim izolat se aplica urmatoarele prevederi: respectarea prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecina si picatura stresinii; distanta intre fatada nevitrată 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 vitrată 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 3,00 m, fata de cealalta limita laterala a parcelei si fata de limita posterioara a parcelei.

Pentru cladirile in regim cuplat se aplica urmatoarele prevederi: respectarea prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecina si picatura stresinii; jumătate din inaltimea la cornisa a constructiilor, masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai putin de 3,00 m fata de limita laterala a parcelei pe care nu se realizeaza cuplarea si fata de limita posterioara a parcelei.

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul se realizeaza din strada Dupa Gradini. In profil transversal strada propusa va avea o latime de 12,00 m, din care 7 m carosabil, 1,5 m trotuar de o parte si de alta si cate 1 m de zona verde de o parte si de alta. Pentru aleile din interiorul parcelelor se propune un sistem rutier cu imbracaminte din piatra sau dale din beton pe suport din nisip, iar dimensionarea acestuia se va face pentru trafic usor. Pentru spatiile de parcare, platforme de incinta se propune inierbarea si stabilizarea terenului cu grile de beton, metal, plastic sau piatra. Pe strada nou propusa circulatia pietonala se va face in paralel cu cea auto.

Echiparea tehnico-edilitara existenta/propusa: Alimentarea cu apa potabila se va realiza prin racordare la reseaua existenta in zona. Evacuarea apelor menajere uzate se va realiza in sistem propriu cu bazine vidanjabile etanse, pana la extinderea retelei existente in zona. Alimentarea cu energie electrica se va realiza prin racordare la reseaua existenta in zona.

*Punctul de vedere al serviciului de urbanism privind **Raportul consultării, anexat: Documentia care atesta parcurgerea etapei de informare și consultare a publicului intruneste conditiile de aprobare conform legislatiei in vigoare.***

În ședința Comisiei de organizare și dezvoltare urbanistică si în ședința Comisiei tehnice de urbanism, ambele din data de 13.02.2018, s-a primit aviz favorabil, cu conditia prezentarii pana la aprobare a parcelei pentru dezvoltarea strazii Dupa Gradini la care a fost schimbata categoria de folosinta in "drum".

Alba Iulia, 13.02.2018

Arhitect Sef,
arh. Hedviga Călin

Intocmit,
Alexandru Romanitan

RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE mun.Alba Iulia, str. Dupa Gradini, jud. Alba

Pr.nr. 16/2017

Beneficiari,

BALDEA IULIANA, BALDEA ZAMFIRA, BALDEA RADU ALEXANDRU
mun. Alba Iulia, str.Nicolae Balcescu, nr.16Bl.D3,sc.A,et.2,ap.8, jud. Alba

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:

- A fost contactata fam.Ciuhat de catre beneficiari careia i s-a adus la cunostinta ca pe terenul cu care se invecinaeaza proprietatea lor se va elebora un PUZ in vederea realizarii unor locuinte unifamiliale.

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

- Nu au fost trimise informatii prin posta.

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

A primit notificare 1 persoana:dna Ciuhat Anisia,sotia fostului proprietar Ciuhat Liviu .

4) Numarul persoanelor care au participat la acest proces 1(una).

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.

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

- Nu au fost semnalate probleme privind reglementarile urbanistice propuse.

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:

- Nu au fost semnalate probleme privind reglementarile urbanistice propuse.

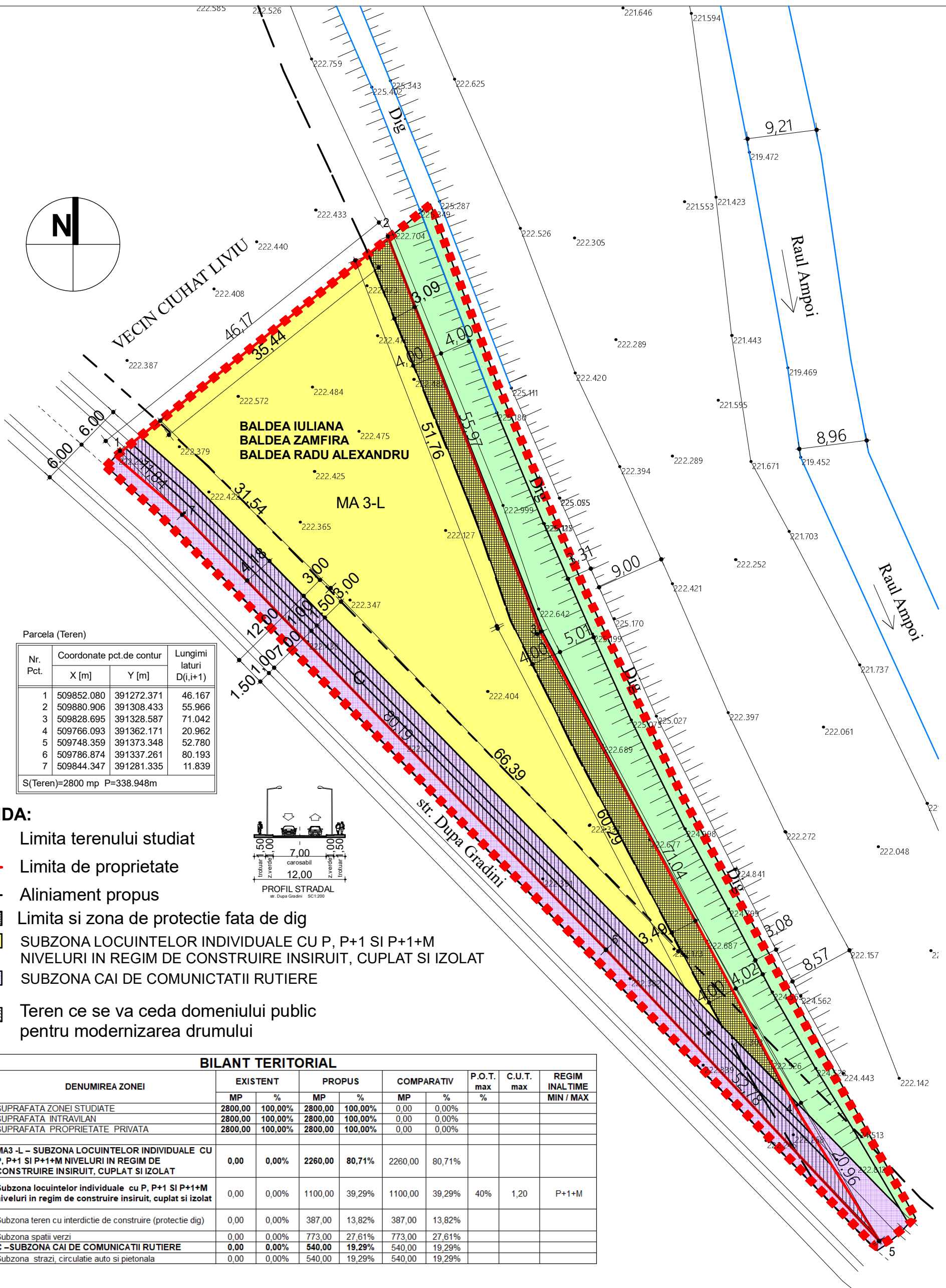
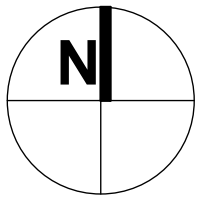
3) Alte informatii considerate necesare pentru a sustine preluarea sau nepreluarea propunerilor:

- Nu sunt.

Intocmit:

arh. Zsolt FREUND-FLESCHE

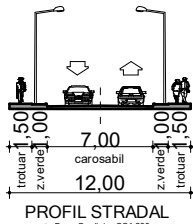




Parcela (Teren)			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	509852.080	391272.371	46.167
2	509880.906	391308.433	55.966
3	509828.695	391328.587	71.042
4	509766.093	391362.171	20.962
5	509748.359	391373.348	52.780
6	509786.874	391337.261	80.193
7	509844.347	391281.335	11.839
S(Teren)=2800 mp P=338.948m			

LEGENDA:

- Limita terenului studiat
- Limita de proprietate
- Aliniament propus
- Limita si zona de protectie fata de dig
- MA3-L SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE CU P, P+1 SI P+1+M NIVELURI IN REGIM DE CONSTRUIRE INSIRUIT, CUPLAT SI IZOLAT
- C SUBZONA CAI DE COMUNICATII RUTIERE
- Teren ce se va ceda domeniului public pentru modernizarea drumului



BILANT TERITORIAL										
	DENUMIREA ZONEI	EXISTENT		PROPOS		COMPARATIV		P.O.T. max	C.U.T. max	REGIM INALTIME
		MP	%	MP	%	MP	%	%		MIN / MAX
	SUPRAFATA ZONEI STUDIASTE	2800,00	100,00%	2800,00	100,00%	0,00	0,00%			
	SUPRAFATA INTRAVILAN	2800,00	100,00%	2800,00	100,00%	0,00	0,00%			
	SUPRAFATA PROPRIETATE PRIVATA	2800,00	100,00%	2800,00	100,00%	0,00	0,00%			
	MA3 -L – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE CU P, P+1 SI P+1+M NIVELURI IN REGIM DE CONSTRUIRE INSIRUIT, CUPLAT SI IZOLAT	0,00	0,00%	2260,00	80,71%	2260,00	80,71%			
MA 3 -L –	Subzona locuintelor individuale cu P, P+1 SI P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat si izolat	0,00	0,00%	1100,00	39,29%	1100,00	39,29%	40%	1,20	P+1+M
MA 3-Lic	Subzona teren cu interdictie de construire (protectie dig)	0,00	0,00%	387,00	13,82%	387,00	13,82%			
MA 3 -LZV	Subzona spatii verzi	0,00	0,00%	773,00	27,61%	773,00	27,61%			
	C –SUBZONA CAI DE COMUNICATII RUTIERE	0,00	0,00%	540,00	19,29%	540,00	19,29%			
Ca	Subzona strazi, circulatie auto si pietonala	0,00	0,00%	540,00	19,29%	540,00	19,29%			

S.teren: 2800mp

POT_{existent}: 0%

CUT_{existent}: 0

POT_{maxim}: 40%

CUT_{maxim}: 1.2

C.F.:96585Nr.cad: 96585

nr.top.5022/1/2/2/1/2/2/2/4/1/1/1/1/1/2/2

SC. FLESCHE CONSULT S.R.L. Nr.ord.reg.com. J01/1147/2005 C.U.I. 18044522 ALBA IULIA, str. MOȚILOR nr. 75B, jud. ALBA				Beneficiari: BALDEA IULIANA,BALDEA ZAMFIRA BALDEA RADU ALEXANDRU Alba Iulia, str.Nicolae Balcescu, nr.16,bl.D3,sc.A,et.2,ap.8, jud. Alba		Proiect Nr. 16/ 2017
Specificație	Nume	Semnătura	Scara: 1:500	Titlu proiect: ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE Alba Iulia, str.Dupa Gradini, jud.Alba		Faza: PUZ
Șef proiect:	Arh. Stelian Fleschin					
Proiectat:	Arh. Stelian Fleschin		Data: 09/17	Titlu planșă: REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE		Planșa Nr. 2
Desenat:	th.arh. Mariana Oprisa					