

SC ARHIPROJECT ONE SRL

Loc. Alba Iulia, Str. N. Balcescu, Nr.16,BI.D3, Sc.A, Ap.3, jud. Alba

Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969

e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR.40/2019

PROIECT NR. 40/2019

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA

INTRAVILAN, MUNICIPIUL ALBA, BLV. Revolutiei 1989, NR. 1E, jud. ALBA

**BENEFICIARI: DOLHA COSMINA DOMINICA
DOLHA ANTON FLORIN**

**PROIECTANT: MIREA IULIAN ILIE
SC ARHIPROJECT ONE SRL**

COLECTIV DE ELABORARE:
▪ **ARHITECTURA SI URBANISM : ARH. MIREA IULIAN**

Data: 2019

Exemplar nr. **1**

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

A. 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 populatiei

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. Tema de proiectare
- 5.2. Avize si acorduri de principiu
- 5.3. Lista autorizatiilor eliberate

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

B. PIESE DESENATE

- | | |
|---|----------|
| 1. Incadrarea in teritoriu | plansa 0 |
| 2. Situatiile existente. Disfunctionalitati | plansa 1 |
| 3. Reglementari urbanistice – zonificare | plansa 2 |
| 4. Reglementari – echipare edilitara | plansa 3 |
| 5. Proprietatea asupra terenurilor | plansa 4 |

INTOCMIT,
arh. MIREA IULIAN

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. ELEMENTE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

- **DENUMIRE LUCRARE :** ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA, INTRAVILAN, JUD. ALBA
- **NR. PROIECT:** 40/2019
- **BENEFICIAR :** DOLHA COSMINA DOMINICA
DOLHA ANTON FLORIN
- **ADRESA OBIECTIV:** Blv. Revolutiei 1989, nr. 1E, municipiul Alba Iulia, jud. ALBA
- **FAZA :** PUZ - Plan Urbanistic Zonal
- **PROIECTANT GENERAL:** MIREA IULIAN ILIE
SC ARHIPROJECT ONE SRL
- **COLECTIV ELABORARE, SUBPROIECTANTII, COLABORATORI:**
 - **URBANISM** – arh. MIREA IULIAN
- **DATA ELABORARII:** 2019

1.2. OBIECTUL STUDIULUI P.U.Z.

Obiectivul principal urmarit în elaborarea lucrarii îl constituie fundamentarea strategiei de dezvoltare urbanistica a zonei studiate.

P.U.Z.- ul studiat, intra în detaliul problemelor enuntate în strategia generala propusa de P.U.G. al municipiului Alba si constituie un instrument de lucru în practica gestiunii urbane.

Terenul reglementat prin prezentul P.U.Z este amplasat pe Blv. Revolutiei 1989, este proprietatea D-na Dolha Cosmina Domnica si a sotului Dolha Anton Florin se indentifica prin :

CF 74462 Alba Iulia; Nr. Cad. 74462, in suprafata de S= 313 mp

S totala= 313 mp

Se studiaza o suprafata totala de peste 1 ha.

Se reglementeaza suprafata aferente CF 74462.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studziata.

Terenul este amplasat in perimetrul intravilan al municipiului Alba .

Solicitari ale temei program

Tema program stabileste necesitatea intocmirii reglementarilor privind regimul de construire, functiunile dominante si secundare, reseaua de strazi si echiparea tehnico - edilitara pentru zona aflata in studiu.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata

Terenul studiat si reglementat prin prezentul Plan Urbanistic Zonal este amplasat in intravilanul municipiului Alba Iulia si conform P.U.G. nr. 716/2012 aprobat prin HCL nr. 158/2014, este teren constructibil - subzone mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual cu inaltime maxime P+3 niveluri

□ 1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z

- Planul Urbanistic General al municipiului Alba
- Reglementatiile documentatiei de urbanism nr. 716/2012 faza P.U.G. aprobata prin HCL Alba Iulia nr. 158/2014

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

- Studiu geotehnic;
- Ridicare topografica a terenului studiat.

Date statistice

Suprafata zonei reglementate prin P.U.Z. este de 313 mp– si se indentifica prin **CF 74462 Alba Iulia; Nr. Cad. 74462, in suprafata de S= 313.00 mp.**

Identificarea si folosinta terenurilor la data elaborarii actualului P.U.Z. sunt prezentate în plansa nr.1 - SITUATIA EXISTENTA, iar regimul juridic, proprietatea asupra terenurilor în plansa nr.4 – PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

□ 2.1. EVOLUTIA ZONEI

Date privind evolutia zonei

Terenurile studiate se afla in partea de sud vest a municipiului Alba Iulia, si au in prezent folosinta de curti constructii – subzone mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual.

Zona studiata prin prezentul P.U.Z are urmatorul regim tehnic:

- UTR – MA3 – subzone mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime maxime de P+3 niveluri.
- Regimul de inaltime: P+3
- POT max = 70%,
- CUT max = 2.0

Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Conform reglementarilor aferente PUG Alba Iulia, zona studiata este reglementata ca si subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual.

In evolutia localitatii zona este bine structurata, definita prin loturi compacte cu suprafete relativ reduse, cu front construit bine structurat, iar functiunea majoritara este cea de locuinte individuale cu regim de inaltime P+E.

❑ **2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE**

Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii:

- Alba si este parte integranta din UTR MA3.
- Zona care face obiectul prezentului P.U.Z. se invecineaza la :
 - **N** cu un teren proprietate privata Bota Nicolae;
 - **V** cu un teren proprietate privata Taran Elisabeta, Taran Mariana;
 - **S** cu un teren proprietate privata Ciorar Stelian ;
 - **E** cu Blv. Revolutiei 1989.

Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutiile de interes general, etc.

Zona studiata si reglementata prin P.U.Z., este amplasata in intravilanul municipiului Alba Iulia, deci cu posibilitate de racordare la toate utilitatile existente (alimentar cu apa, canalizare, alimentare cu energie electrica, alimentare cu gaze naturale).

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

Terenul studiat este plan, fara denivelari importante, stabil, fara urme de degradare prin alunecare..

Relieful

Terenul studiat este plan, fara denivelari importante, stabil, fara urme de degradare prin alunecare..

D.p.d.v. al geomorfologiei majore, municipiul Alba Iulia si , implicit , amplasamentul cercetat se incadreaza in aria depresionara a Culoarului Muresului care, cu cele doua segmente ale sale cunoscute sub numele de "Culoarul Orastiei" si respectiv , "Culoarul Alba Iulia – Turda separa local, Podisul Scaselor (subunitate geomorfologia a "Depresiunii Colinare a Transilvaniei") de extremitatea sudica si sud-estica a M-tilor Metaliferi – Trascau (masive montane apartinand "Apusenilor de Sud").

Amplasamentul obiectivului proiectat, prezinta o suprafata cvasi-plana si foarte usor sub-orizontala (cu scendentă/declivitate generala spre est-sud-est), cu un grad bun de stabilitate generala si locala .

Cel mai important curs de apa din zona este raul Mures care, impreuna cu principalii sai afluenti locali – raurile Ampoi si Sebes si o serie de alte vai minore dreneaza intreaga retea hidrografica, cu caracter permanent si/sau semipermanent-torentail.

Hidrografia si hidrogeologia zonei

Cel mai important curs de apa din zona este raul Mures care, impreuna cu principalii sai afluenti locali – raurile Ampoi si Sebes.

In zona amplasamentul apele subterane se organizeaza ca acumulari freatice cu nivel liber, de mai larga extindere, cantonate fiind in masa depozitelor grosiere specifice traselor, la contactul lor cu roca de baza, cvasi-impermeabila, la adancimi variabile, de la sub 3.50-4.00m la peste 10.00-12.00m la nivelul terenului natural actual (cu posibilitati de ridicare a nivelului lor hidrostatic cu cca 0.50-1.00m, in perioadele cu pluviozitate ridicata).

Seismicitatea

Zona seismica $F_{ag}=0.10g$, $T_c=0.7$ sec.

Adancimea de inghet

Adancimea de inghet este de 0.80 -; 0.90 m de la nivelul terenului natural sau sistematizat.

Riscuri naturale

Nu sunt identificate si semnalate în zona studiata.

□ 2.4. CIRCULATIA**Aspecte critice privind desfasurarea , in cadrul zonei, a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene, dupa caz**

Circulatia rutiera in zona se desfasoara pe:

- Bulevardul Revolutiei 1989 la est

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. Este accesibil si transportul public.

□ 2.5. OCUPAREA TERENURILOR**Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata**

Categorie de folosinta a terenului studiat: *teren curti constructii.*

Categorie de folosinta a terenurilor din zona: *terenuri curti constructii.*

Categoria de folosinta a terenului studiat: teren pentru construire locuinte conform P.U.G. al municipiului Alba Iulia.

Conform P.U.G. al municipiului Alba Iulia aflat în curs de actualizare zona studiata prin prezentul P.U.Z. va fi parte integranta din **UTR MA3 – SUBZONA MIXTA PENTRU CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SI DISCONTINUU**

Zona se compune din terenurile destinate construirii de locuinte si gradini aferente.

Relationari intre functiuni

Conform P.U.G. Alba Iulia zona este subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

- Conform P.U.G. Alba Iulia:
P.O.T.maxim existent= 70% C.U.T.max. existent= 2.0

Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine

În zona studiată, conform P.U.G. Alba Iulia au fost prevăzute spații destinate dezvoltării serviciilor.

Asigurarea cu spații verzi

Terenul studiat are potențial de dezvoltare pentru zone verzi.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Zona nu prezintă riscuri naturale.

□ 2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ**2.6.1. Alimentarea cu apă și canalizare**

În vecinătatea zonei studiate există rețele de alimentare cu apă și canalizare în sistem centralizat.

2.6.2. Alimentarea cu energie electrică

În zona studiată există rețele de alimentare cu energie electrică în regim de joasă tensiune.

2.6.3. Alimentarea cu gaze naturale

În vecinătatea zonei studiate există rețea de alimentare cu gaze naturale în regim de presiune redusă.

□ 2.7. PROBLEME DE MEDIU

Zona nu prezintă poluare fiind un teren optim pentru amplasarea unei locuințe cu regim de înălțime P+1.

Relația cadrul natural - cadrul construit

Nu sunt prevăzute nici un fel de măsuri de reabilitare a terenului, neexistând din acest punct de vedere disfuncții majore.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

- nu este cazul

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

- nu este cazul

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu sunt prezente valori de patrimoniu pe terenul studiat.

□ 2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Puncte de vedere ale populatiei

In evaluare.

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

In perioada ultimilor ani s-a evidentiata tendinta de dezvoltare a zonei atat prin dotarile majore comerciale existente si in curs de extindere, situate la arterele principale Bulevardul Revolutiei 1989, cat si prin dotarile de servicii direct invecinate.

Zona este caracterizata prin existenta urmatoarelor functiuni :

Locuinte colective, servicii, comert, alte tipuri de servicii inclusiv sport agrement si locuinte individuale.

Se evidentiata necesitatea studierii cu atentie a vecinatatilor, amplasamentul analizat situindu-se conform P.U.G aprobat intr-o zona predominant mixta.

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 prevederilor PUG existent, precum si a tendintelor naturale de dezvoltare manifestate, se estimeaza ca zona studiata este structurata ca si zona rezidentiala de locuinte individuale construite in regim de contruire izolat, iar suprafata lotului minim poate fi reduasa pentru acest lot existent, amplasat intre loturi construite cu aceeasi functine de locuinte individuale.

3. PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICA

□ 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Terenul studiat se încadrează, din punct de vedere geomorfologic, în zona de trecere dintre lunca, bine individualizata, ce se dezvoltă pe malul drept a raului Mures si zona de versanti.

Stratificatia terenului

Conform studiului geotehnic întocmit, stratificatia terenului se prezinta astfel:

- La suprafata un strat superficial de sol vegetal argilos, negru cafeniu la cenușiu, tare, cu raspandire cvasi-generală si grosimi de cca 0.90m ;
- sub adancimile mentionate, pana la cca 5.00-6.00m, apar o serie de aluviuni cu granulometrie fina – 'complexul acoperitor al terasei' – constituie din : argile prafoase, argile nisipoase, argile prafoase-nisipoase, prafuri si nisipuri argiloase etc. frecvent cu carbonati (venule si/sau concretii), cafenii-galbui la brun-roscate, plastic consistente la plastic vartoase ;
- la partea inferioara a profilului, sub adancimile mentionate anterior, apar aluviunile grosiere constituite din bolovanisuri cu pietris si nisip nenusii la brun-ruginii, umede la saturate, cu grad de indesare ridicat si care repauzeaza direct pe roca de baza, supraconsolidata.

Nivelul apei subterane

In zona amplasamentul apei subterane se organizeaza ca acumulari freatice cu nivel liber, de mai larga extindere, cantonate fiind in masa depozitelor grosiere specifice traselor, la contactul lor cu roca de baza, cvasi-impermeabila, la adancimi variabile, de la sub 3.50-4.00m la peste 10.00-12.00m la nivelul terenului natural actual (cu posibilitati de ridicare a nivelului lor hidrostatic cu cca 0.50-1.00m, in perioadele cu pluviozitate ridicata).

Seismicitatea

Zona seismica $F_{ag}=0.10g$, $T_c=0.7$ sec.

Adancimea de inghet

Adancimea de inghet este de 0.80 -; 0.90 m de la nivelul terenului natural sau sistematizat.

Conditii de fundare :

- **Strat de fundare** : stratul superficial constituit local din argile pufoase-nisipoase, cu carbonati (venule si/sau concretiuni), cafenii-galbui la brun-roscate, plastic consistente spre plastic vartoase.

- **Adancimea minima de fundare** : $D_f \text{ min} = - 0.90 - :- -1.00$ m de la cota terenului natural actual, impusa si de cota de aparitie a stratului recomandat pentru fundare si respectarea adancimii minime de inghet ;

- **Presiunea conventionala** : **P_{conv} (de baza) = 450 kPa** conform STAS 3300/2-85 pentru latimea fundatiei de $B= 1.00$ m si adancimea de fundare $D_f = 2.00$ m de la nivelul terenului sistematizat.

3.2. PREVEDERI ALE PUG

Conform P.U.G. Alba Iulia zona studiata prin prezentul P.U.Z are urmatorul regim tehnic:

- UTR MA3 - subzone mixta cu regim de construire continuu si discontinuu.
- Regimul de inaltime: P+3
- POT max = 70%,
- CUT max = 2.0

Prin P.U.Z. se prevede ca zona sa aiba functiunea de locuinta individuala cu regim de inaltime P+1^E si suprafata minima lot constructibil de 300 mp. (313 mp lotul reglementat).

Mutatii ce pot interveni in folosinta terenurilor

Lucrarile majore prevazute in zona sunt : construirea unei locuinte individuale, caile de acces corespunzatoare si parcarile.

Dezvoltarea infrastructurii de baza (curent, apa, canalizare si gaze naturale) se va face de catre investitor.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Cadrul natural nu prezinta valente deosebite fiind un teren plat. Construirea unei locuinte presupune echiparea zonei cu suprafete de protectie de spatii verzi adiacente zonelor construite, spatii verzi, alei promenada, etc.

□ 3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI**Organizarea circulatiei rutiere**

Accesul în zona studiată se face din Blv. Revolutiei 1989 doua trotuare de 5.00 m si doua zone verzi aferente de 1.25 m de o parte si de alta a partii carosabile.

Pentru toate căile de comunicație rutieră din zona studiată se impun următoarele reglementari generale:

- îmbunătățirea elementelor geometrice la traseele existente;
- marcarea și semnalizarea corespunzătoare;
- întreținerea periodică a căii de rulare, a șanțurilor și a lucrărilor de artă.

Alcătuirea profilului transversal al drumurilor va urmări:

- categoria traseului carosabil - IV;
- zona funcțională pe care o străbate;
- dimensionarea corespunzătoare a sistemelor rutiere;
- realizarea fâșiilor de protecție.

Organizarea circulatiei feroviare

- nu este cazul

Organizarea circulatiei navale

- nu este cazul

Organizarea circulatiei pietonale

Circulatia pietonala se desfasoara pe trotuare amenajate la marginea partii carosabile de o parte si de alta a Bulevardului Revolutiei 1989.

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

Funcțiunea existent pentru zona studiată prin prezentul P.U.Z. este cea subzone mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual cu înalțimi maxime de P+3.

Prin prezentul P.U.Z. se propune modificarea reglementărilor urbanistice, respective a dimensiunilor parcelei minime contribuibile pentru construire locuinta individuala.

În zona studiată există următoarele categorii de terenuri:

- **domeniul privat**, pe care urmează a fi amplasată locuinta individual P+1E.
- **domeniul public**, reprezentat de Blv. Revolutiei 1989

Aliniamentul reprezintă limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Fata de **alinament** locuinta va fi amplasată cu o retragere de:

- 5.00 m pe latura de est a zonei studiate.- fata de Blv. Revolutiei 1989;

Fata de limitele laterale constructia vor fi retrasa cu 1.05m fata de limita sudica si 4.20 m fata de limita nordica.

Se definește lotul constructibil locuinta individuala –avand:

Suprafata minima (lot minim) = 300.00 mp

Frontul la strada se va mentine 12 m conform prevederilor PUG Alba Iulia 716/2012 aprobat prin HCL Alba Iulia 158/2014

Bilant teritorial

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
SUPRAAFATA ZONEI STUDIAE din care:	313	100	313.00	100
1. Teren aflat in UTR MA3 – subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual	-	-	313.00	100
ZONA PENTRU CONSTRUCTII PROPUSE	-	-	84.25	26.92
SPATII VERZI	-	-	148.95	47.58
ALEI AUTO SI PIETONALE	-	-	79.80	25.50
P.O.T. PROPUS	-	-	-	25.92
C.U.T. PROPUS	-	-	-	0.538

Zone de risc si securitatea la incendiu:

Amplasamentul reglementat se afla situat in intravilanul municipiului Alba Iulia. Nu este situat in zone cu potential risc. Securitatea la incendiu este determinata de solutiile constructive si de amplasarea cladirilor de locuinte la distante normate de P188/99.

□ 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

3.6.1. Alimentarea cu apa si canalizarea apelor uzate menajere

Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apă a locuintei se va face prin racord la rețeaua existentă în zonă.

Canalizarea apelor uzate menajere

Canalizarea apelor uzate si menajere se va face prin racord la rețeaua existentă în zonă

3.6.2. Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica se face prin racord la rețeaua de energie electrica existentă în zonă.

3.6.3. Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va face prin racordarea la rețeaua de joasa presiune existent în zonă.

3.6.4. Salubritate

- colectarea deșeurilor menajere se va face pe platforma ecologica amenajata in incinta, in recipienti speciali, pe tipuri de deșeuri (sticla, deșeuri metal, materiale plastice, textile, hartie, gunoi menajer.).
- deșeurile rezultate vor fi preluate pe baza de contract de firme specializate, si transportate la firme de reciclare a diferitelor materiale re folosibile.

□ 3.7. PROTECTIA MEDIULUI**Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare**

Inlocuirea actualei folosinte a terenului cu functiunea de locuire conduce inevitabil la o crestere a factorilor de risc intr-o posibila poluare.

Deseurile menajere vor fi depozitate in cadrul platformei ecologice in pubele speciale, sortate pe tipuri de deseuri, fiind preluate pe baza de contract de firme specializate, urmand a fii transportate, la firme de reciclare a diferitelor materiale re folosibile.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

Nu este cazul

Epurarea si preepurarea apelor uzate

Nu este cazul

Depozitarea controlata a deseurilor

Prin Regulamentul de urbanism, locuitorii zonei vor fi obligati sa colecteze in pubele si sa faca contractul cu o firma de salubritate pentru deseurile menajere, plastic, metal, sticla, etc.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi etc.

In acceptiunea prezentului PUZ si Regulament se considera spatiu verde tot ce nu este construit, betonat sau dalat, indiferent daca este vorba despre spatii inierbate, peluza sau spatii gradina (zona in care ploaia se scurge in pamant).

Organizarea sistemelor de spatii verzi

In cadrul zonei studiate se prevede amenajarea de spatii verzi de-alungul drumurilor de acces propuse spre modernizare.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul

Refacerea peisagistica si reabilitare urbana

Nu este cazul

Valorificarea potentialului turistic si balnear dupa caz

Nu este cazul

Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si a retelelor edilitare majore

Nu este cazul

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Planul urbanistic zonal va fi cuprins in cadrul P.U.G.-ului la actualizarea acestuia, dupa aprobarea in Consiliul Local.

SC ARHIPROJECT ONE SRL

Loc. Alba Iulia, Str. N. Balcescu, Nr.16,BI.D3, Sc.A, Ap.3, jud. Alba

Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969

e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR.40/2019

Intocmit:

ARH. MIREA IULIAN

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AFERENT ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA
INTRAVILAN, MUNICIPIUL ALBA IULIA, blv. REVOLUTIEI, NR. 1E, JUDETUL ALBA**

I. CONTINUTUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1. Dispozitii generale
2. Rolul R.L.U.
3. Baza legala a elaborarii
4. Domeniul de aplicare

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

12. Unitati si subunitati functionale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

- Unitatea teritoriala de referinta actuala - **UTR MA3** – subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime maxime de P+3 niveluri.

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 amenajarile aferente zonei studiate denumita **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL “PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA”.**

INTRAVILAN, MUNICIPIUL ALBA IULIA, BLV. REVOLUTIEI 1989, NR. 1E, jud. ALBA

1.2. Regulamentul local de urbanism insoteste Planul Urbanistic Zonal si explicita, detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.Z..

1.3. Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administratiei publice locale si se aproba de catre Consiliul Local pe baza avizelor obtinute in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicata.

1.4. Prevederile prezentei documentatii aplica conceptia generala care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal cu respectarea avizelor si aprobarilor la care a fost supus P.U.G.

1.5. Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai in spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificari ale Planului Urbanistic Zonal si, implicit, ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare, pe care a urmat-o si documentatia initiala.

Articolul 2. Baza legala a elaborarii Regulamentului

2.1. La baza elaborarii regulamentului de fata stau:

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000.
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal – elaborat de Institutul National de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism si Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCURESTI indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr.176/N/16.08.2000.
- Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al documentatiilor de urbanism pentru zone construite protejate – proiect, elaborat de Institutul National de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism si Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCURESTI indicativ GM 011-2000, octombrie 2000.
- Legea 350/2001 actualizata in 2017 si legea 50/91 actualizata in 2017.
- 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.

2.3. 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. Prezentul Regulament se refera la terenul aflat in sud vestul municipiul Alba Iulia, si care in prezent este teren construibil - subzona mixta cu regim de contruire continuu si discontinuu sau punctual

3.3. Definirea zonelor din cadrul P.U.Z.:

- **domeniul privat**, pe care urmeaza a fi amplasata casa de locuit;
- **domeniul public**, reprezentat de Blv. Revolutiei 1989

II . REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR ÎN ZONA STUDIATA

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

4.1. Se interzice amplasarea în zona a unor activitati generatoare de poluare de orice fel: a solului, subsolului, apelor si aerului.

Nu se admite amplasarea constructiilor generatoare de risc tehnologic (incendii, explozii). De asemenea sunt interzise activitatile ce necesita un volum de transport de peste 50 mc. pe saptamana.

4.2. Asigurarea compatibilitatii actiunilor

Autorizarea executarii lucrarilor de reparatii, modernizari, recompartimentari functionale se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre functiunile din aceeasi cladire si din cladirile învecinate.

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 cât si din materiale moderne cu conditia executarii cu materiale de buna calitate si cu executie de calitate.

5.2. Siguranta si stabilitatea constructiilor

Se interzice demolarea de pereti chiar si subtiri, crearea de goluri în zidurile interioare si exterioare, demolarea unor elemente din structura sarpantei sau orice alte modificari ce ar putea afecta stabilitatea constructiilor.

Oricare din modificarile enumerate mai sus se pot autoriza si executa doar pe baza unei documentatii avizate de catre Inspectoratul de Stat Pentru Calitatea în Constructii.

5.3. Lucrari de organizare de santier

Lucrarile de organizare de santier vor fi rezolvate pe terenul proprietarului. Constructorul va fi amendat pentru depozitarea de materiale pe domeniul public, pentru murdarirea sau degradarea domeniului public. Pentru perioada cât se foloseste trotuarul sau strada pentru lucrari de organizare de santier, constructorul va obtine autorizatie de la Primarie si va fi obligat la plata unei taxe de autorizare de utilizare a domeniului public.

5.4. Lucrari ce se pot executa fara autorizatie de constructie:

- reparatii la împrejmui, acoperisuri, terase, învelitori atunci când nu se schimba forma acestora si materialele din care sunt executate;
- reparatii si înlocuiri de tâmplarie interioare si exterioare daca se pastreaza forma golurilor si a tâmplariei;
- 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 înlocuiri de pardoseli;
- reparatii si înlocuiri la finisaje interioare si exterioare: tencuieli, placaje si altele asemenea, fara modificarea calitatii si aspectului elementelor constructive.

5.5. Cerinte privind izolarea fonica

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

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

5.6. Apararea interesului public

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

Articolul 6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

6.1. Amplasarea față de aliniament.

Fața de aliniament locuința va fi amplasată cu o retragere de:

- 5.00 m pe latura de est a zonei studiate.- față de Blv. Revoluției 1989;

Fața de limitele laterale construcția vor fi retrasă cu 1.05 m față de limita sudică și 4.20 m față de limita nordică.

Se definește lotul constructibil locuința individuală – având:

Suprafața minimă (lot minim) = 300.00 mp (313 mp lotul reglementat

Frontul la stradă se va menține 12 m conform prevederilor PUG Alba Iulia 716/2012 aprobat prin HCL Alba Iulia 158/20146.

6.2 Înălțimea construcțiilor.

Regimul de înălțime permis conform PUG este de P+3E.

Regimul de înălțime reglementat prin PUZ pentru lot = P+1E.

Construcțiile vor avea înălțimea maximă la streșina de. **9.00 m**, măsurat din cota 0.00 a clădirii.

Înălțimea maximă a clădirii nu va depăși **15.00m**, măsurat de la CTS din cota de acces în clădire.

Aceste înălțimi sunt limitative, putându-se oricând autoriza și executa clădiri cu înălțimi sub aceste cote.

Articolul 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

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

Articolul 8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

8.1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă în următoarele condiții:

- la toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 119/ 2010), precum și prevederile Codului Civil;

Articolul 9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții.

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.P.I. și de către Primărie și se întabulează ca atare în cartea funciara.

Parcelarea unui teren nu se poate face decât cu autorizarea prealabila a autoritatii municipale.

9.2. Conditii de parcelare.

Proprietarul va accepta alinierea si largirea de strada impusa de Primarie pe baza planurilor de sistematizare.

Proprietarul va accepta conditiile de constructie, functiuni, înaltimi prevazute în prezentul Regulament.

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

10.1. Imprejurirea se executa pe terenul propriu, cu stalpii pe terenul propriu si cu scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu.

Gardurile spre stradă vor fi transparente, **vor avea H max =2,20 m și H min =1.50 m înălțime din care soclul opac de hmax = 0.40 m** și pot fi dublate de gard viu;

Gardurile spre limitele separative vor **avea H min =2.20m si H max =2,50m**, vor fi opace sau cu 1,00 m soclu opac iar restul transparent dublat de gard viu sau translucid.

10.2. 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 sau garare - pentru fiecare camera in parte;

10.3. Spatii plantate.

Se vor amenaja spatii verzi in jurul casei de locuit si de-alungul cailor de comunicatie.

10.4. Depozitarea si colectarea gunoiului.

În incinta locuintei se va amenaja un spatiu pentru pastrarea pubelei de gunoi. Nu se admite folosirea altor corpuri de depozitare a gunoiului decât pubelele autorizate de care firmele colectoare.

10.5. Anexe gospodaresti.

Conform regulament PUG pentru MA3.

III . ZONIFICAREA TERITORIULUI

Articolul 11. Unitati si subunitati functionale.

11.1 În cadrul **UTR MA3 – SUBZONA MIXTA CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU, DISCONTINU SAU PUNCTUAL :**

- zona pentru locuinta individuala

Zona studiata/reglementata nu prezinta subunitati functionale diferite.

IV . PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Documentatia de urbanism faza PUZ reglementeaza strict o zona restransa – lot 313 mp din cadrul UTR MA3

1- Generalitati

1.1. - Tipurile de zone functionale;

- 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. - Reglementari pentru cai de comunicatie rutiera;
- 3.4. - Reguli cu privire la echiparea edilitara ;
- 3.5. - Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii;
- 3.6. - Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejurii.

V. UNUTATI TERITORIALE DE REFERINTA

Plansele care cuprind delimitarea si repartitia unitatilor teritoriale de referinta în teritoriu fac parte integranta din Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z .-ului de fata.

Stabilirea U.T.R.- urilor s-a facut în cadrul proiectului P.U.G. Alba Iulia aflat in curs de avizare/aprobare si se preiau ca atare, dar se detaliaza pe unitati si subunitati functionale. Aceasta este:

UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA - U.T.R.

- Unitatea teritoriala de referinta actuala - UTR MA3 – subzona mixta cu regim de construire continuu si discontinuu. Regimul de inaltime: P+3, POT max = 70%, CUT max = 2.00. Se mentine. Se detaliaza reglementarea pentru zona reglementata in sensul reglementarii lotului minim constructibil la 300 mp.

1. Generalitati**1.1. Tipurile de zone functionale in cadrul zonei studiate :**

- subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctat

MA3

1.2. Functiunea dominanta reglementata a zonei studiate: este zona pentru dotari comerciale, prestari servicii alimentare publica. Functiunea domananta existenta in teren este de zona rezidentiala locuinte individuale.

2. Utilizare functionala

2.4. Utilizari permise.
Locuinta individuala.

2.5. Utilizari permise cu conditii
Anexe gospodaresti permise in zone rezidentiale: piscine, terase pergole etc.

2.6. Utilizari interzise:

- activitati generatoare de poluare de orice fel, a solului, subsolului, apelor si aerului;

- activitati industriale;

- activitati generatoare de risc tehnologic (incendii, explozii);

- activitati ce necesita un volum de transport de peste 50 mc/ saptamâna.

3. Conditii de amplasare si configurarea constructiilor

3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

3.1.1.Amplasarea fata de aliniament.

Aliniamentul reprezinta limita dintre domeniul privat si domeniul public.

Fata de aliniament locuinta reglementata va fi amplasata retras cu:

- 5.00 m pe latura de est a zonei studiate.- fata de Blv. Revolutiei 1989;

Fata de limitele laterale constructia vor fi retrasa cu 1.05 m fata de limita sudica si 4.20 m fata de limita nordica.

Aceste retrageri sunt limitative în sensul ca nu pot fi depasite catre strada, putându-se însă departa de ea spre limita opusa.

Se defineste lotul constructibil pentru locuinta individuala ca avand:

Suprafata minima (lot minim) = 300.00 mp (313.00 mp lot reglementat).

Se defineste frontul la strada pentru lotul constructibil ca avand:

-latime minima (pt. lot constructibil) = 125.00 m.

6.1.Amplasarea fata de aliniament.

Fata de aliniament locuinta va fi amplasata cu o retragere de:

- 5.00 m pe latura de est a zonei studiate.- fata de Blv. Revolutiei 1989;

Fata de limitele laterale constructia vor fi retrasa cu 1.05 m fata de limita sudica si 4.20 m fata de limita nordica.

Se defineste lotul constructibil locuinta individuala – avand:

Suprafata minima (lot minim) = 300.00 mp (313 mp lotul reglementat

Frontul la strada se va mentine 12 m conform prevederilor PUG Alba Iulia 716/2012 aprobat prin HCL Alba Iulia 158/20146.

6.2. Înaltimea constructiilor.

Regimul de inaltime permis in zona este de S+P+3E.

Regimul de inaltime reglementat pentru lot S+P+1E.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Se vor autoriza doar constructiile ce au autorizat accesul direct sau prin servitute la un drum public.

Accese carosabile

- toate constructiile vor avea prevazute accese carosabile care sa respecte normele tehnice;

- accesele vor fi directe.

Accese pietonale

- se vor prevedea accese pietonale ;

- se vor prevedea facilitati pentru circulata persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

3.3. Reglementari pentru cai de comunicatie rutiera Cr

Prin amplasare si functionare constructiile nu vor afecta buna desfasurare a circulatiilor pe caile rutiere în conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta.

Se interzice a se realiza orice constructie care prin amplasare, configuratie sau exploatare împieteaza asupra buneii desfasurari, organizari si dirijari a traficului de pe drumuri si vor prezenta riscuri de accidente. Acestea vor fi interzise în zona de siguranta si protectie a drumului cu exceptia celor care le deservesc.

Strazile de acces in zona sunt:

- Blv. Revolutiei 1989

Pentru toate caile rutiere se impun si urmatoarele reglementari generale:

- imbunatatirea elementelor geometrice la traseele existente;
 - marcarea si semnalizarea corespunzatoare;
 - intretinerea periodica a caii de rulare, a santurilor si a lucrarilor de arta;
- Alcatuirea profilului transversal al drumurilor va urmarii:
- categoria traseului carosabil;
 - zona functionala pe care o strabate;

3.4. Reguli cu privire la echiparea edilitara;

- se va realiza o solutie de echipare in sistem centralizatcare sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (Ordinul nr. 119/ 2010), precum si prevederile Codului Civil ;

3.5. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii;

Toate constructiile si amenajarile necesare se vor realiza în limita zonei studiate, conform propunerilor din P.U.Z., cu rezolvarea regimului juridic conform prevederilor legale.

POT - reprezinta raportul dintre suprafata construita la sol si suprafata lotului.

Suprafata construita la sol reprezinta aria sectiunii orizontale a cladirii la cota $\pm 0,00$ a parterului, masurata pe conturul exterior al peretilor.

Procentul de ocupare a terenului **POT = 70 %;**

CUT - reprezinta raportul dintre suma suprafetelor desfasurate ale tuturor nivelelor supraterrane si suprafata totala a terenului.

Coeficientul de utilizare a terenului **CUT = 2.00;**

3.6. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si împrejurii.

In spatiile verzi se vor planta arbori si pomi fructiferi.

Împrejmuirea se refera strict la plantatiile de protectie tip garduri verzi ce sunt menite sa protejeze spatiile verzi.

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 - un loc de parcare sau garare - pentru fiecare apartament ;

Se vor amenaja spatii verzi in jurul casei de locuit si de-alungul cailor de comunicatie.

Se va amenaja un spatiu pentru pastrarea pubelei de gunoi. Nu se admite folosirea altor corpuri de depozitare a gunoiului decât pubelele autorizate de care firmele colectoare.

SC ARHIPROJECT ONE SRL

Loc. Alba Iulia, Str. N. Balcescu, Nr.16,Bl.D3, Sc.A, Ap.3, jud. Alba

Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969

e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR.40/2019

**Intocmit:
ARH. MIREA IULIAN**

10. Raport de specialitate

DOLHA COSMINA DOMNICA, DOLHA ANTON FLORIN solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei **P.U.Z. – MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA, ALBA IULIA, BD. REVOLUTIEI 1989, NR. 1E**

Documentatia a fost intocmita de: SC ARHIPROJECT ONE SRL

OBIECTUL P.U.Z.-ului: Documentatia propune construirea unei locuinte individuale.

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilanul localitatii Alba Iulia.

Natura proprietatii: privata a persoanelor fizice.

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

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: curti constructii – 313mp

Funcțiunea aprobată – conf. PUZ aprobat, UTR = MA3 – subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime maxime de P+3 niveluri.

Funcțiunea reglementată – conform PUZ, UTR = MA3 – subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime maxime de P+3 niveluri.

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat

Regimul de aliniere a terenului fata de strada: la bd. Revolutiei 1989.

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada: min 5m fata de bd. Revolutiei 1989

Retrageri fata de proprietatile vecine: conform regulament local de urbanism, planșa de reglementari urbanistice, Cod Civil si Pompieri.

Regim maxim de inaltime reglementat: P+3

POT max. reglementat = 70% CUT max. reglementat = 2.0

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul auto si pietonal se face din bd. Revolutiei 1989. Parcajele se vor amenaja in incinta proprie.

Echiparea tehnico-edilitara existenta/propusa: Constructiile se va 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.***

In sedinta Comisiei de organizare si dezvoltare urbanistica si in sedinta Comisiei tehnice de urbanism, ambele din data de 13.08.2019, s-a primit aviz FAVORABIL, fara conditii.

Alba Iulia, 14.08.2019

Verificat,
Sorin Cristian

Intocmit,
Andrei Szakacs

ARHIPROJECT ONE SRL

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

CUI 37379745; J1/375/2017;

Cont bancar: RO728TRLRONCRT0465949501, Banca Transilvania, Alba Iulia, Ag. Motilor

tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : Calea Motilor, 114B, ap. 23, Alba Iulia, jud Alba

RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI privind elaborarea studiilor

PLAN URBANISTIC ZONAL – ELABORARE PUZ PENTRU ANULARE STRADA- alee din strada N. Ilit

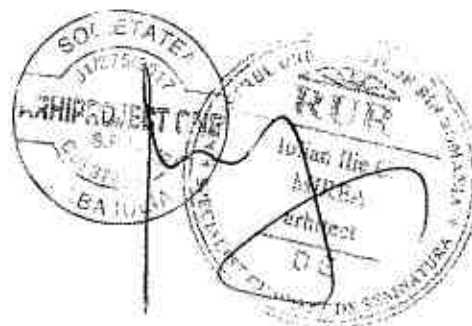
Beneficiari

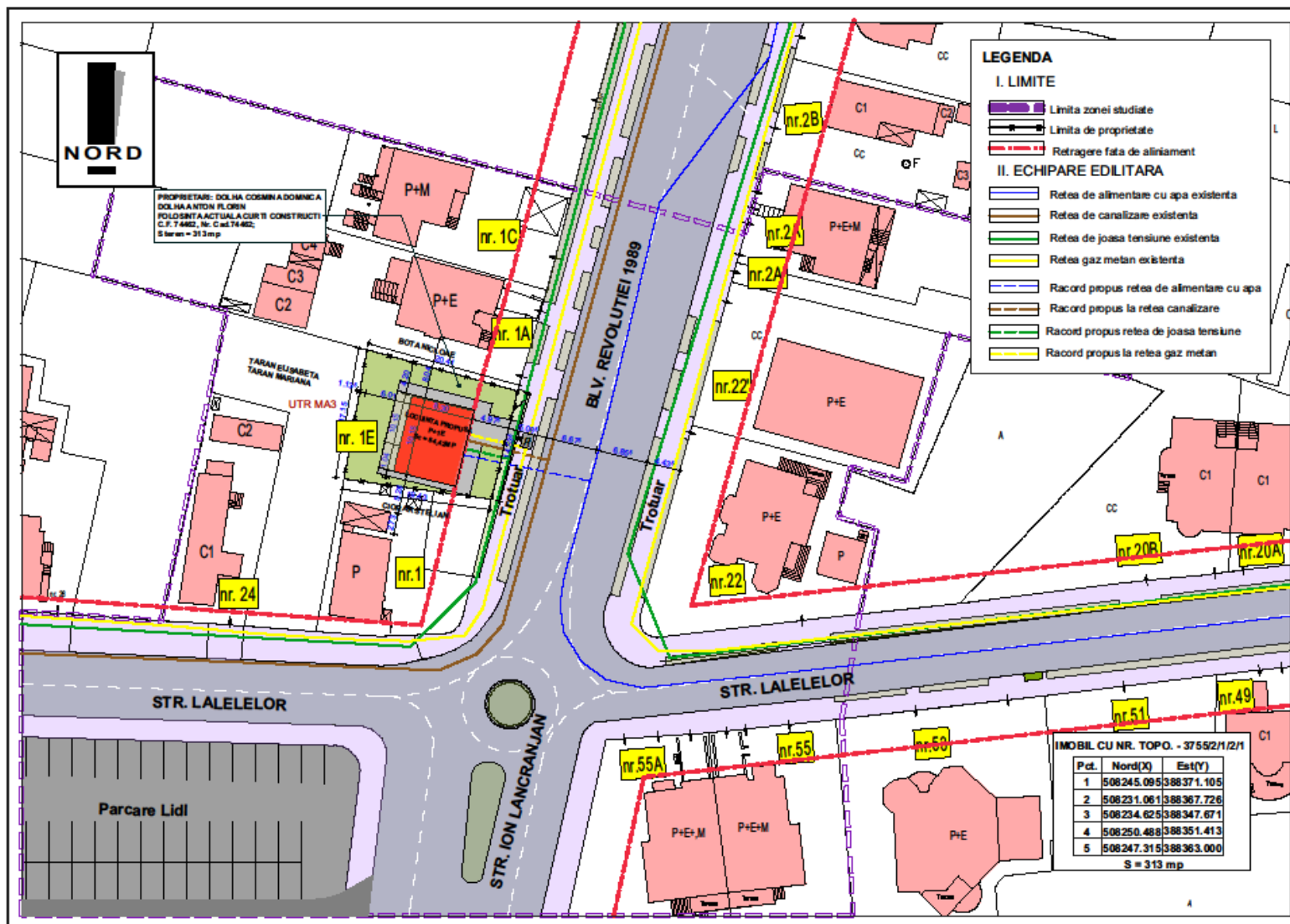
DOLHA COSMINA DOMNICA, DOLHA ANTON FLORIN

Loc. Alba Iulia, Str. Aurel Vlaicu, Nr.16, jud. Alba

- a) detalii privind tehnicile si metodele utilizate de solicitant pentru a informa si a consulta publicul, inclusiv:
1. datele si locurile tuturor intalnirilor la care cetatenii au fost invitati sa dezbata propunerea solicitantului;
 - **Vecinii directi ai amplasamentului studiat**
 2. continutul, datele de transmitere prin posta si numarul trimiterilor postale, inclusiv scrisori, invitatii la intalniri, buletine informative si alte publicatii;
 - **Afisare anunt pe panoul de afisaj de la sediul Primariei Mun. Alba Iulia;**
 - **Contactare directa a vecinilor amplasamentului studiat.**
 3. localizarea rezidentilor, proprietarilor si partilor interesate care au primit notificari, buletine informative sau alte materiale scrise;
 - **Toti vecinii directi ai amplasamentului. Persoanele au fost contactate direct si au fost informate asupra modificarilor reglementarilor urbanistice.**
 4. numarul persoanelor care au participat la acest proces;
 - **2 vecini directi Taran Mariana si Bota Ioan Antoniu**
- b) un rezumat al problemelor, observatiilor si rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare si consultare, inclusiv:
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 din partea vecinilor**
 - **Bota Ioan Antoniu a fost de acord cu reglementarile urbanistice propuse cu conditia respectarii amplasarii casei, conform schitei, respectiv la 3m de limita de proprietate si cu dreptul de preemtiune in caz de vanzare al terenului (casei)**
 2. probleme, observatii si rezerve pe care initiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus sa le rezolve, impreuna cu motivatia acestui lucru;
 - **Nu au fost semnalate probleme privind reglementarile urbanistice propuse.**
 3. orice alte informatii considerate necesare pentru a sustine preluarea sau nepreluarea propunerilor.
 - **Nu sunt.**

Intocmit
arh. Mirea Iulian Ilie





SC ARHIPROJECT ONE SRL

str. Nazareth 181, nr. 59, Alba Iulia, jud. Alba
 CUI 37379745; J1/375/12.04.2017; tel: 0723673130

Sef proiect: arh. MIREA IULIAN

Proiectat: arh. MIREA IULIAN

Desenat: arh. MIREA IULIAN

Scara

1:500

Data

10.06.2019

Denumirea proiectului:
 ELABORARE P.U.Z. - MODIFICARE REGLEMENTAR URBANISTICE
 PENTRU CONSTRUIRE LOQUINTA INDIVIDUALA
 Loc. Alba Iulia, Intravilan, B-dul. Revolutiei 1989, Nr. 1 E.jud.
 Alba

Beneficiar:
 DOLHA COSMINA DOMINICA, DOLHA ANTON
 FLORIN

Denumirea plansei:
 ECHIPARE EDILITARA

Nr. pr:
 40/2019

Faza

P.U.Z.

Nr. pl.

A3