

PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE P.U.Z. MODIFICARE PUZ APROBAT CU HCL 190/2011 IN
VEDEREA CONSTRUIRII UNEI SALI DE EVENIMENTE

MEMORIU GENERAL

BENEFICIAR

NEATA DORU SI NEATA IZABELLA

ADRESA AMPLASAMENT

LOC. ALBA IULIA, STR.DRIMBARULUI, NR.20, JUD. ALBA

PROIECTANT DE SPECIALITATE

SC BARBIERI PROIECT SRL

Alba Iulia, Str. Traian , nr.17A, Jud. Alba

DATA

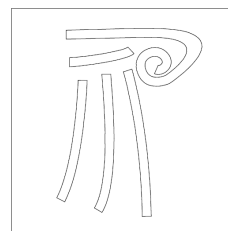
06.2019

1

S.C. BARBIERI PROIECT S.R.L.
Str. Traian , nr.17 A
510 109, Alba Iulia, jud. Alba
J01/567/2005
CUI 17574610

Tel/fax : (+40)258 811 500
Tel: (+40)744 633 713
E-MAIL: capitel_proiect@yahoo.com

barbieri



P R O I E C T

PLAN URBANISTIC ZONAL

**MODIFICARE PUZ APROBAT CU HCL 190/2011 IN VEDEREA CONSTRUIRII
UNEI SALI DE EVENIMENTE**

NR. PROIECT: 24/2019

FAZA DE PROIECTARE: FAZA - PUZ

SPECIALITATEA: URBANISM

AMPLASAMENT: LOC. ALBA IULIA, STR.DRIMBARULUI, NR.20, JUD. ALBA

BENEFICIAR: NEATA DORU SI NEATA IZABELLA
cu domiciliu in Localitatea Alba Iulia, Str.Campeni, nr.27, Jud.Alba

PROIECTANT: S.C. BARBIERI PROIECT S.R.L.

ŞEF PROIECT: arh. MARIUS BARBIERI

URBANISM: arh. MARIUS BARBIERI
ing. RAMONA SÎNC

REJELE EDILITARE: sing. IOAN NISTOR

DESENAT: Ing. RAMONA SÎNC

CONȚINUTUL DOCUMENTAȚIEI

PIESE SCRISE

I. MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. *Date de recunoastere a documentatiei*

1.2. *Obiectul lucrării*

1.3. *Surse de documentare*

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. *Evoluția zonei*

2.2. *Incadrare in localitate*

2.3. *Elemente ale cadrului natural*

2.4. *Circulația terenurilor*

2.5. *Echiparea edilitară*

2.6. *Probleme de mediu*

2.7. *Necesitati si optiuni*

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. *Concluzii ale studiilor de fundamentare*

3.2. *Prevederi ale PUG*

3.3. *Valorificarea cadrului natural*

3.4. *Modernizarea circulatiei*

3.5. *Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici*

3.6. *Dezvoltarea echiparii edilitare*

3.7. *Protectia mediului*

3.8. *Obiective de utilitate publică*

4. CONCLUZII

II. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CAP. I - DISPOZITII GENERALE

1. *Rolul regulamentului zonal de urbanism*

2. *Baza legală a elaborării*

3. *Domeniul de aplicare*

CAP. II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

1. *Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului si protejarea patrimoniului natural și construit.*

2. *Reguli cu privire la siguranța construcțiilor si la păstrarea interesului public*

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

1. Unitati si subunitati functionale

CAP. IV PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Generalitati

Funcțiunea dominantă a zonei

Funcțiunile complementare admise zonei

Utilizarea funcțională

Conditii de amplasare și conformare a construcțiilor

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Reguli cu privire la echiparea edilitară

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

Aspectul exterior al construcțiilor

Procentul de ocupare al terenului (POT)

Coeficientul de ocupare al terenului (CUT)

Spații libere și spatii plantate

Împrejmuiiri

PIESE DESENATE:

SCARA:

1 Încadrare in teritoriu	
2 Analiza situatiei existente	1: 1000
3 Reglementari urbanistice – zonificare	1 : 1000
4 Situatia asupra terenurilor + Retele tehnico-edilitare	1 : 1000
5 Posibilitati de mobilare urbană	1 : 1000

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Lucrarea P.U.Z. „ MODIFICARE PUZ APROBAT CU HCL 190/2011 IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI SALI DE EVENIMENTE” localitatea Alba Iulia – Barabant, str.Drimbarului, nr,20, jud. Alba, s-a realizat la cererea beneficiarului, care, potrivit cadrului conținut cuprins in Ghidul privind metodologia de elaborare a P.U.Z.-ului indicativ 010 – 2000 are obligația prezentării unei documentații în faza P.U.Z.

Inițiator:

NEATA DORU

Localitatea Alba Iulia, Str.Campeni, nr.27, Jud.Alba

Elaborator proiect:

S.C. “Barbieri Proiect ” S. R. L., cu sediul in Alba Iulia, str. Traian, nr.17A tel. 0258/811500, autorizația nr. 01 / 567 / 2005.

1.2. Obiectul lucrării

Solicitari ale temei program

Elaborarea prezentului plan urbanistic zonal presupune o analiză existentă și în perspectivă a problemelor urbanistice ale zonei, având în vedere prevederile temei de proiectare întocmite cu beneficiarul lucrării.

Prin realizarea acestei documentatii de urbanism se urmareste:

- aprofundarea si rezolvarea complexă a problemelor funcționale, tehnice si estetice ale zonei, având in vedere mobilarea in perspectiva (dimensionarea, fuctionalitatea, aspectul arhitectural, rezolvarea circulatiei carosabile si pietonale, circulatia juridica a terenului, echiparea cu utilitati edilitare).
- schimbarea destinatiei, respectiv a categoriei de folosinta a terenului, din teren arabil in teren pentru amenajare zona de agrement.
- amenajarea teritoriului din punct de vedere urbanistic, ținând cont de conditiile cadrului natural și construit existent.
- procentul maxim de ocupare a terenului;
- realizarea de legături cu rețeaua de circulație a localității;
- stabilirea orientărilor majore de reglementare, cu indicarea priorităților, a permisivităților și a restricțiilor care se impun.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiata

Conform PUG și RLU terenul studiat se afla situat in intravilanul mun. Alba Iulia-Barabant fiind prevazută ca zona cu teren arabil. Zona studiata are un potential ridicat in ceea ce priveste dezvoltarea amenajarilor de agrement, prin acest PUZ se propune modificarea PUZ aprobat cu HCL 190/2011 in vederea construirii unei sali de evenimente si amenajrea lacului piscicol devenind din punct de vedere functional **zona cu functiune turistica de agrement si pescuit sportiv.**

1.3. Surse documentare

- certificat de urbanism nr.880 din 30.05.2019;
- extras funciar;
- ridicare topo;
- P.U.G. Alba Iulia;
- alte planuri urbanistice zonale si de detaliu din amplasamente vecine.

2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Pentru acest teren aflat în proprietatea beneficiarului Neața Doru s-a elaborat un PUZ pentru zonă turistică și de agrement, care a fost aprobat și avizat cu HCL 190/2011, în care a fost propusă amenajarea unei zone cu lacuri piscicole. Prin actualul PUZ se dorește reamenajarea iazurilor piscicole și construirea unei săli de evenimente, neschimbându-se funcțiunea de zonă turistică și de agrement aprobată în PUZ-ul precedent.

Analiza situației existente

Regimul juridic:

- Amplasamentul se află în intravilanul municipiului Alba Iulia.
- Natura proprietății: proprietatea privată a persoanelor fizice,
- Imobilul nu este inclus în listele monumentelor istorice sau în zona de protecție a acestora.

Regimul economic:

- Folosința actuală: arabil – $(4000+1500+2900)=8400$ mp
- Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism: pentru terenul intravilan: UTR-zona de agrement, subzona caselor de vacanță
- reglementări fiscale- conform certificatului de atestare fiscală

Regimul tehnic:

- POT, CUT: se va stabili prin PUZ
- Regimul de aliniere a terenului este la drum de exploatare alee din DJ 952
- Regimul de aliniere a construcției – se va stabili prin PUZ și se corelează cu PUZ-urile existente
- Retragerile față de proprietățile vecine cf. Regulament general de urbanism – Cod Civil și Pompieri
- Înălțimea maximă a construcțiilor – P+1 propus prin PUZ anterior
- echipare cu utilități: energie electrică
- Modul de amplasare a izaului aferent exploatației piscicole propuse, se va stabili prin PUZ aprobat conform legii, care se va corela și cu documentațiile de urbanism aprobate în zonă – PUZ Construire zonă de agrement Bărbant zona Fizes aprobat cu HCL 191/2011

2.2. Incadrare în localitate

Ca poziție față de localitatea Alba Iulia, terenul studiat este situat în intravilan, având ca vecinătăți definite următoarele limite:

la nord– drum județean Dj.952

la sud – canal

la est – proprietate privată a persoanelor fizice

la vest - drum județean Dj.952 și canal



Elemente ale cadrului natural

Terenul studiat este liber de construcții, iar elementele cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică sunt: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale. Izvorul existent în zonă și firul de apă vor fi folosite pentru a realiza lacurile propuse.

2.4. Circulația terenurilor

Repartizarea pe folosință și funcțiuni a suprafeței zonei studiate este în prezent cea de teren arabil.

Se propune ca zona studiată să treacă din teren arabil în teren cu iazuri piscicole și schimbarea din punct de vedere funcțional în „**zonă turistică de agrement**” „T”.

2.5. Echiparea edilitară

În prezent, în zona studiată există rețea de energie electrică, și rețea de apă potabilă celelalte utilități necesare se vor rezolva în sistem individual până la realizarea lor în sistem centralizat.

2.6. Probleme de mediu

- **relația cadrul natural – cadrul construit**

Terenurile încadrate în zona extinsă de studiu au în prezent, categoria de folosință de terenuri arabile.

În acest moment și în viitorul apropiat, necesitatea de a se asigura terenuri pregătite pentru o dezvoltare coerentă de zone de locuințe și funcțiuni complementare, este în continuă creștere.

Pe terenul studiat beneficiarul dorește să realizeze iazuri piscicole și alte funcțiuni complementare de agrement precum și o sală de evenimente..

- **evidențierea riscurilor naturale și antropice**

Nu e cazul.

- **marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă**

Intervențiile propuse în cadrul zonei studiate, nu vor prezenta riscuri pentru zonă.

- **evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție**

Nu e cazul.

- **evidențierea potențialului balnear și turistic**

Nu e cazul.

2.7. Opțiuni ale populației

Documentația de urbanism; MODIFICARE PUZ APROBAT CU HCL 190/2011 ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI SALI DE EVENIMENTE; a parcurs procedura de informare și consultare a publicului conform prevederilor ordinului 2701/2010, iar la finalul etapei de informare nu au fost înregistrate observații/comentarii din partea locuitorilor riverani. Proiectantul apreciază oportuna realizarea investiției propuse deoarece va influența favorabil dezvoltarea zonei .

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Abordarea studiului acestei zone a fost precedată de studierea și actualizarea elementelor operate în ultimii ani în zona. În principal, zona este destinată dezvoltării funcțiunilor turistice și de agrement.

3.2. Prevederi ale PUG

Conform PUG și RLU terenul studiat se află situat în intravilanul mun. Alba Iulia-Barabant fiind prevăzută ca zonă cu teren arabil. Zona studiată are un potențial ridicat în ceea ce privește dezvoltarea amenajărilor de agrement, prin acest PUZ se propune modificarea PUZ aprobat cu HCL 190/2011 în vederea construirii unei sali de evenimente și amenajarea lacului piscicol devenind din punct de vedere funcțional **zona cu funcțiune turistică și de agrement și pescuit sportiv UTR-T**.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Pe limitele de lot se propun plantații de aliniament. Se va valorifica firul de apă ce trece adiacent lotului în studiu, prin realizarea unor iazuri piscicole de-a lungul acestuia.

3.4. Modernizarea circulației

Accesul la terenul studiat se realizează prin intermediul Soselei de Centura care comunică cu DJ.952 de unde se accede direct la teren. În incinta creată se va realiza și un sistem de circulații pietonale, carosabile și sunt propuse 24 spații de parcare ce vor deservi zona.

3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Terenul luat în studiu este situat în intravilanul localității Alba Iulia -Barabant, str. Drimbarului nr.20 în suprafața de 8400mp, conform extraselor CF.nr.90241, cf.81326, 90245 anexate la documentație.

Pentru acest teren aflat tot în proprietatea beneficiarului Neața Doru s-a elaborat un PUZ pentru zonă de agrement, care a fost aprobat și avizat cu HCL 190/2011. Prin actualul PUZ se dorește reamenajarea iazurilor piscicole și construirea unei sali de evenimente, neschimbându-se funcțiunea de zonă turistică și de agrement aprobată în PUZ-ul precedent.

Propunerea de mobilare este prezentată în planșa A3 – propunere de mobilare. Zona amenajată în incinta va cuprinde 2 lacuri piscicole cu suprafața de 3648mp și o sală de evenimente. În incinta se va realiza și un sistem de circulații pietonale, carosabile și sunt propuse 25 spații de parcare ce vor deservi zona precum și spații verzi amenajate.

Funcțiunea dominantă a zonei este practicarea unui turism staționar, de sfârșit de săptămână prin realizarea iazurilor piscicole ce sunt propuse aici și a unei sali de evenimente (nunti, botezuri, etc).

La cca 100m fata de terenul studiat in partea de est a acestuia trece Aurostrada Sebes-Turda care are figurata o zona de siguranta de 50m. Tot in apropierea terenului la cca 70m fata de acesta exista linia electrica de inalta tensiune LEA 220kv cu un culoar de protectie de 22m.

Repartizarea pe folosință și funcțiuni a suprafeței zonei studiate este in prezent cea de teren arabil.

Se propune ca zona studiată să treacă din teren arabil în „zonă turistica de agrement” „T”.

ZONE FUNCTIONALE	Existent mp	Existent %	Propus mp	Propus %
Teren arabil intravilan	8400	100	-	-
Teren construibil	-	-	6049.14	72.01
Interdicție de construire	-	-	2350.86	27.98
TOTAL	8400	100	8400	100

INDICATORI URBANISTICI

- Suprafața totală a terenului studiat este de 8400mp
- Prin lucrarea PUZ se propun următorii indici urbanistici:
- Regimul de înaltimă maxim propus P, P+1(M)
- POT PROPUS – 35%
- CUT PROPUS – 0.7

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă se va face prin extinderea rețelei de apă existentă în proximitatea amplasamentului conform avizului obținut de la APA CTTA SA ,cu nr.17813/19.06.2019.

Canalizarea apelor uzate menajere

Până la realizarea în sistem centralizat a rețelei de canalizare, evacuarea apelor menajere se va face spre o fosă septică de 24 mc, impermeabilizată vidanjabila periodic de către o firmă abilitată și descărcată în cea mai apropiată stație de epurare mecano-biologică.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va face prin racordarea la rețeaua existentă în proximitatea amplasamentului.

Încalzirea

Încălzirea obiectivelor propuse în cadrul investiției va necesita o sursă de energie. Alimentarea energie termică se va realiza prin centrală.

Salubritate

Colectarea deșeurilor menajere se va face de către firma de salubritate pe bază de contract.

3.7. Protecția mediului

Inlocuirea actualei zone de folosință a terenului (teren arabil) cu o zonă cu funcțiune de agrement conduce inevitabil la o creștere a poluării în zonă. Acest aspect se va rezolva prin impunerea în Regulamentul de Urbanism a obligativității contractării unei firme de salubritate prin care deșeurile menajere, plastic, metal etc. să fie colectate selectiv în pubele.

3.8. Obiective de utilitate publica

Pentru toate lucrările rutiere propuse și care urmăresc realizarea unor noi trasee de străzi sau lărgirea profilului transversal - în zonele unde profilul stradal nu este asigurat - se impune rezervarea suprafețelor de teren necesare.

Eliberarea autorizațiilor de construcție se va face cu impunerea măsurilor necesare de asigurare a condițiilor juridice pentru finalizarea măsurilor de modernizare a circulației.

4. CONCLUZII

Detaliile de aplicare ale prezentului P.U.Z. sunt specificate în regulamentul aferent P.U.Z., care se utilizează însă corelat și completat cu prevederile din prezentul volum de piese scrise și respectiv desenate, anexate la documentație.

Reglementările propuse în prezentul P.U.Z. se înscriu în cele ale P.U.G.-ului aprobat al mun.Alba Iulia, cuprinzând ca obiectiv principal realizarea unei zone care va avea funcțiunea de locuire.

Prin propunerea de mobilare urbană se urmărește realizarea unui spațiu funcțional și estetic din punct de vedere arhitectural, care să îmbine elementele arhitecturii locale cu arhitectura specifică acestui tip de construcții, având în vedere integrarea clădirilor propuse în zona respectivă.

Verificat

ARH.MARIUS BARBIEIRI

Intocmit

ING. RAMONA SÎNC

PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE P.U.Z. MODIFICARE PUZ APROBAT CU HCL 190/2011 IN VEDEREA
CONSTRUIRII UNEI SALI DE EVENIMENTE

REGULAMENT LOCAL DE URBNAISM

BENEFICIAR

NEATA DORU SI NEATA IZABELLA

ADRESA AMPLASAMENT

LOC. ALBA IULIA, STR.DRIMBARULUI, NR.20, JUD. ALBA

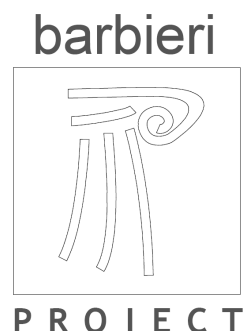
PROIECTANT DE SPECIALITATE

SC BARBIERI PROIECT SRL
Alba Iulia, Str. Traian , nr.17A, Jud. Alba

DATA
06.2019

S.C. BARBIERI PROIECT S.R.L.
Str. Traian , nr.17 A
510 109, Alba Iulia, jud. Alba
J01/567/2005
CUI 17574610

Tel/fax : (+40)258 811 500
Tel: (+40)744 633 713
E-MAIL: capitel_proiect@yahoo.com



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

MODIFICARE PUZ APROBAT CU HCL 190/2011 IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI SALI DE EVENIMENTE

CAP. I - DISPOZITII GENERALE

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 al terenurilor zonei studiate pentru realizarea exploatației piscicole si a unei sali de evenimente, amplasate in intravilanul localitati Alba Iulia – Barabant, str. Drimbarului, nr.20, zona „Fizes”, jud. Alba.

1.2 Regulamentul local de urbanism ce însoțeste Planul Urbanistic Zonal explicitează si detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.Z.-ului.

1.3 Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local, pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicata.

1.4. Prevederile prezentei documentații aplică concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal cu respectarea avizelor și 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.

2. Baza legala

2.1 La baza elaborarii Regulamentului local de urbanism stau:

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor (republicata) ;
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Ordinul MLPAT nr.91/1991 privind formularele, procedura de autorizare si continutul documentatiilor, precum si celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

2.2 Reglementarile cuprinse in P.U.G. si in prevederile regulamentului local de urbanism aferent P.U.G.-ului aprobat, precum si în celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

2.3 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.

2.4 Regulamentul local de urbanism detaliaza prevederile Regulamentului general de urbanism in conformitate cu conditiile specifice fiecarei zone.

2.5 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.).

3.Domeniul de aplicare

3.1 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 amenajarilor aferente zonei de studiu destinată. Prin prezenta documentație, se ilustrează că zona studiata este situată in intravilanul localitatii Alba Iulia – Barabant, str Drimbarului nr.20, jud. Alba.

Zonele definite in cadrul actualului P.U.Z sunt:

- zona proprietate privată, cuprinzand terenul in suprafata de 8400 mp;

3.2 Regulamentul local de urbanism însoțește Planul Urbanistic Zonal si explicitează, detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.G.-ului și ale Regulamentului General de Urbanism.

3.3 Regulamentul general de urbanism reprezinta sistemul unitar de norme juridice si tehnice care stau la baza elaborarii planului urbanistic zonal si a regulamentului local de urbanism.

3.4. 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 si modificata conform Lege 453/2001. Prevederile prezentei documentatii aplica conceptia generala care a stat la baza Planului Urbanistic General, cu respectarea avizelor si aprobarilor la care a fost supus P.U.G.

3.5 In cazul in care legile, reglementarile si normele urbanistice care vor fi adoptate ulterior vor contine prevederi susceptibile sa schimbe unele prevederi ale acestui regulament este obligatoriu ca procedura de modificare sa urmeze aceeasi cale de avizare si aprobare ca si prezentul P.U.Z. si R.L.U.

CAP.II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

1.1. Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice propuse în PUG și în această documentație cu respectarea condițiilor legii și ale prezentului regulament..

1.2. Autoritățile administrative publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor și amenajărilor spre a evita prejudicierea activităților agricole.

2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la pastrarea interesului public

Asigurarea compatibilității funcțiunilor

2.1.Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea determinantă a zonei stabilită în prezenta documentație de urbanism.

Apararea interesului public

2.2. Este interzisa amplasarea de constructii private pe domeniul public sau realizarea de prelungiri ale constructiilor in domeniul public mai mult decat permite codul civil.

Expunerea la riscuri tehnologice

2.3. Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, ale rețelelor de canalizare, ale căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

2.4. Zona studiată nu prezintă riscuri, deci nu se impun reguli cu privire la siguranța construcțiilor.

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

Prin PUZ s-a stabilit o singură unitate teritorială de referință – **UTR - T- Zona turistica si de agrement** - care cuprinde terenul studiat prin PUZ.

Obiective si modalitati de operare

Soluția urbanistică a fost elaborată ținându-se cont de următoarele obiective:

- Amenajarea urbanistică a zonei studiate;
- Zonificarea funcțională, având în vedere obiectivele propuse și folosirea optimă a terenului;
- Modul de ocuparea al terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Echiparea tehnico - edilitară a zonei;
- Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural existent și conservarea și protecția mediului.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR SI SUBZONELOR FUNCTIONALE

Generalitati

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

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA (U.T.R.)

Unitati si subunitati functionale

Prin actualul PUZ s-a stabilit o singură unitate teritorială de referință: **UTR - T- Zona turistica si de agrement**

Funcțiunea dominantă a zonei

Funcțiunea dominantă a zonei este cea turistică, agrement și de exploatare piscicolă si funcțiuni complementare acesteia.

Autorizarea in zona a lucrarilor propuse se va face cu respectarea si corelarea a regulilor de baza privind ocuparea terenului cat si a celor privind amplasarea obiectivelor pe teren.

Funcțiunile complementare admise zonei

In afara de aceasta funcțiune, zona poate adăposti și alte funcțiuni, cum ar fi recreere, turism, loisir, turism de weekend.

UTILIZAREA FUNCTIONALA

Utilizari permise:

- sală de evenimente
- pensiune
- iazuri piscicole
- alei pietonale
- alei carosabile
- spații de parcare
- spații verzi amenajate
- pontoane
- toate tipurile de amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile prezentului Regulament.

Utilizari permise cu conditionari

Funcțiunile complementare admise se vor autoriza numai cu condiția:

- sa nu aiba capacitati care sa genereze un trafic intens
- sa nu polueze chimic si fonic

- sa nu utilizeze spatii din circulatia publica pentru parcare

Utilizari interzise:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode pentru sanatate conform Ordinului Ministerului Sanatatii 981/1994 corelat cu STAS 10009 – Acustica urbana limite admisibile ale nivelului de zgomot si SR ISO 4226 – calitatea aerului, prin traficul generat - constructii provizorii de orice natura;
- depozitare en gross;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- cresterea animalelor pentru subzistenta;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente si schimba geometria zonei .
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI, ORIENTARE)

- Terenul studiat este format din trei parcele de formă neregulata în suprafață totala de 8400mp

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Amplasarea construcțiilor față de drumurile publice se va face cu respectarea zonei de protecție corespunzătoare categoriei drumului respectiv;
- Clădirile vor respecta alinierea obligatorie din planșa desenată de Reglementări urbanistice-zonificare:
 - față de aliniamentul cu drumul judetean DJ.952 retragerea va fi de 18m din AX.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Amplasarea clădirilor pe parcelă va respecta limita edificabilului dată în planșele desenate;
- Se va respecta distanța minimă între clădiri, necesară intervențiilor în caz de incendiu (minim 3.00m);
- Retragerile față de limitele laterale si posterioară a parcelelor va fi de 6m

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEAȘI PARCELĂ

- clădirile vor fi amplasate astfel încât să răspundă cerințelor de funcționare în interiorul unității, în funcție de activitățile desfășurate în aceasta;
- distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 6m;
- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi care în care se desfășoara activități permanente.
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție împotriva incendiilor și alte norme specifice.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă parcela are asigurat un acces carosabil de minim 5m dintr-o circulație publică în mod direct.
- se vor prevedea accese pietonale, carosabile și tehnologice de acces pe lot.
- în zonele de acces carosabil pe parcelă se va asigura spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrare în incintă.
- accesul în incintă se va realiza direct din Dj.952
- În interiorul incintei se vor amenaja locuri de parcare pentru personal și clienți si locuri de

parcare pentru tiruri, atatea cate sunt necesare confoem investitiei propuse.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normelor in vigoare, pentru fiecare tip de funcțiune;
- parcajele necesare se vor realiza în interiorul lotului fără a ocupa spațiul public;
- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă a clădirii ce se va realiza va fi de P,P +1M ;

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- construcțiile, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, nu vor trebui să intre în contradicție cu aspectul general al zonei și nu vor deprecia valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii;
- arhitectura construcțiilor va fi contemporană și va exprima caracterul zonei din care face parte;
- materialele pentru învelitoare pot fi realizate din tablă sau materiale bituminoase;
- sunt permise culori specifice firmelor ce își desfășoară activitatea în clădirile respective.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- 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. 119/2014), precum și prevederile Codului Civil și Pompieri;
- Toate construcțiile nou realizate vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente în zonă;
- Autorizarea executării lucrărilor de construcții se condiționează de prevederea, în proiectul propus spre autorizare, a modalității tehnice și financiare de realizare a utilităților;
- Clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice pe măsura realizării acestora.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.

8

- Se vor asigura spații verzi în procent de minim 15,00% din suprafața totală a parcelei (industrie și servicii)
- Aceste spații verzi vor fi asigurate sub formă de spații verzi amenajate.
- Se va acorda atenție reconstrucției ecologice după încheierea lucrărilor de construcție, constând în: plantații de aliniament, grupuri de arbori izolați, aranjamente peisajere cu arbuști, partere florale, gazon.

ÎMPREJMUIRI

- Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr.525/1996 împrejmuirile reprezintă construcțiile sau amenajările cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate (dacă e cazul).
- Împrejmuirile spre stradă se vor poziționa pe linia de aliniere a străzii (dacă e cazul).
- Porțile împrejmuirilor situate pe aliniamentul stradal se vor deschide numai înspre interior (dacă e cazul).
- Spre frontul străzilor și la limitele de vecinătate până la frontul construcțiilor în interior se vor realiza împrejmuiri transparente din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă.

Înălțimea acestor împrejmuiri va fi de maximum 1,80m (de la nivelul trotuarului), cu soclu plin de

0,30 - 0,60 m și vor putea fi dublate de un gard viu, iar stâlpii împrejmuirii nu vor depăși 2,40m

- De la construcții și până în spatele lotului, se pot realiza împrejmuiri opace (zidărie etc.), cu o înălțime maximă de 2,00m.

- Se interzice executarea împrejmuirilor din panouri prefabricate din beton.

- În cazul unor reparcelări și al realizării unor construcții noi, împrejmuirile vor fi realizate în spiritul

celor existente. Ele nu vor depăși în înălțime împrejmuirile de pe frontul stradal respectiv.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. maxim admis prin PUZ = 35%

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii construcțiilor existente sau al adăugării de noi

construcții, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă și incluzând toate construcțiile existente și propuse.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. minim admis prin PUZ = 0.7

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii construcțiilor existente sau al adăugării de noi construcții, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă și incluzând toate construcțiile

existente și propuse.

Verificat

ARH.MARIUS BARBIEIRI

Intocmit

ING. RAMONA SÎNC

7. Raport de specialitate

NEATA DORU si sotia NEATA IZABELLA solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei **P.U.Z. – MODIFICARE PUZ APROBAT CU HCL 190/2011, IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI SALI DE EVENIMENTE, ALBA IULIA, STR. DRAMBARULUI, NR. 20**

Documentatia a fost intocmita de: SC BARBIERI PROIECT SRL

OBIECTUL P.U.Z.-ului: Documentatia propune construirea unei sali de evenimente si amenajarea exterioara specifica.

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in extravilanul si 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: arabil – (4001+2900+1500)mp = 8401mp

Funciunea aprobata – conf. PUG aprobat, UTR = zona de agrement, subzona caselor de vacanta.

Funciunea reglementata – conform PUZ, UTR = T – zona turistica si de agrement.

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat

Regimul de aliniere a terenului fata de strada: la str. Drambarului (DJ952)

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada: min 12m fata de strada

Retrageri fata de proprietatile vecine: min 6m fata de limitele laterale si posterioare, conform plansei de reglementari urbanistice, Cod Civil si Pompieri.

Regim maxim de inaltime reglementat: P+1(M)

POT max. reglementat = 35% CUT max. reglementat = 0.7

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul auto si pietonal se face din str. Drambarului. 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

RAPORTUL INFORMARII ȘI CONSULTARII PUBLICULUI

a) Modalitati de informare a publicului

Initiatorul PUZ a contactat personal pe vecinii directi ai parcelei studiate si le-a prezentat intentiile de initiere a planului urbanistic de detaliu precum si schimbarile sau propunerile ce vor fi studiate.

Inițiatorul proiectului a înaintat documentația PUZ vecinilor direcții pentru a putea fi consultată si ulterior facute, observatii sau sa sesizeze probleme referitoare la propunerile expuse in planul urbanistic de zonal daca e cazul.

b) Datele si locurile intalnirilor pentru dezbatare

Toate intalnirile au avut loc la domiciliul vecinilor interesati.

- Localizarea rezidentilor s-a facut prin depalsare la terenurile vecine sau telefonic.
- Informatiile s-au desfasurat pe baza prezentarii planului urbanistic zonal
- informarea populației s-a desfășurat în perioada 10.06.2019-25.06.2019
- Numarul de persoane care au participat la acest proces a fost de:1 persoane

initiatorul proiectului: NEATA DORU SI NEATA IZABELLA

vecini interesati:MUNTIU FLORIN

b) Propuneri si observatii exprimate de public in urma procesului de informare.

In perioada 10.06.2019-25.06.2019 perioadă, destinata informarii populatiei cu privire la realizarea planului Urbanistic de Zonal prin care se propune **MODIFICARE PUZ APROBAT CU HCL 190/2011 IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI SALI DE EVENIMENTE,,** in Alba Iulia nu au fost înregistrate observatii din partea vecinilor directi ai beneficiarului, acestea fiind de acord cu propunerea noastra.

Data:

05.08 2019

Proiectant

Arh. Barbieri Marius



PLAN URBANISTIC ZONAL

MODIFICARE PUZ APROBAT CU HCL 190/2011 IN
VEDEREA CONSTRUIRII UNEI SALI DE EVENIMENTE

LEGENDĂ:

LIMITE:

- Limită zonă studiată
- Limită de proprietate, teren detaliat prin PUZ

FUNCTIUNI:

- Construcite propusa
- Lac piscicol de agrement
- Pontoane

CIRCULATIE:

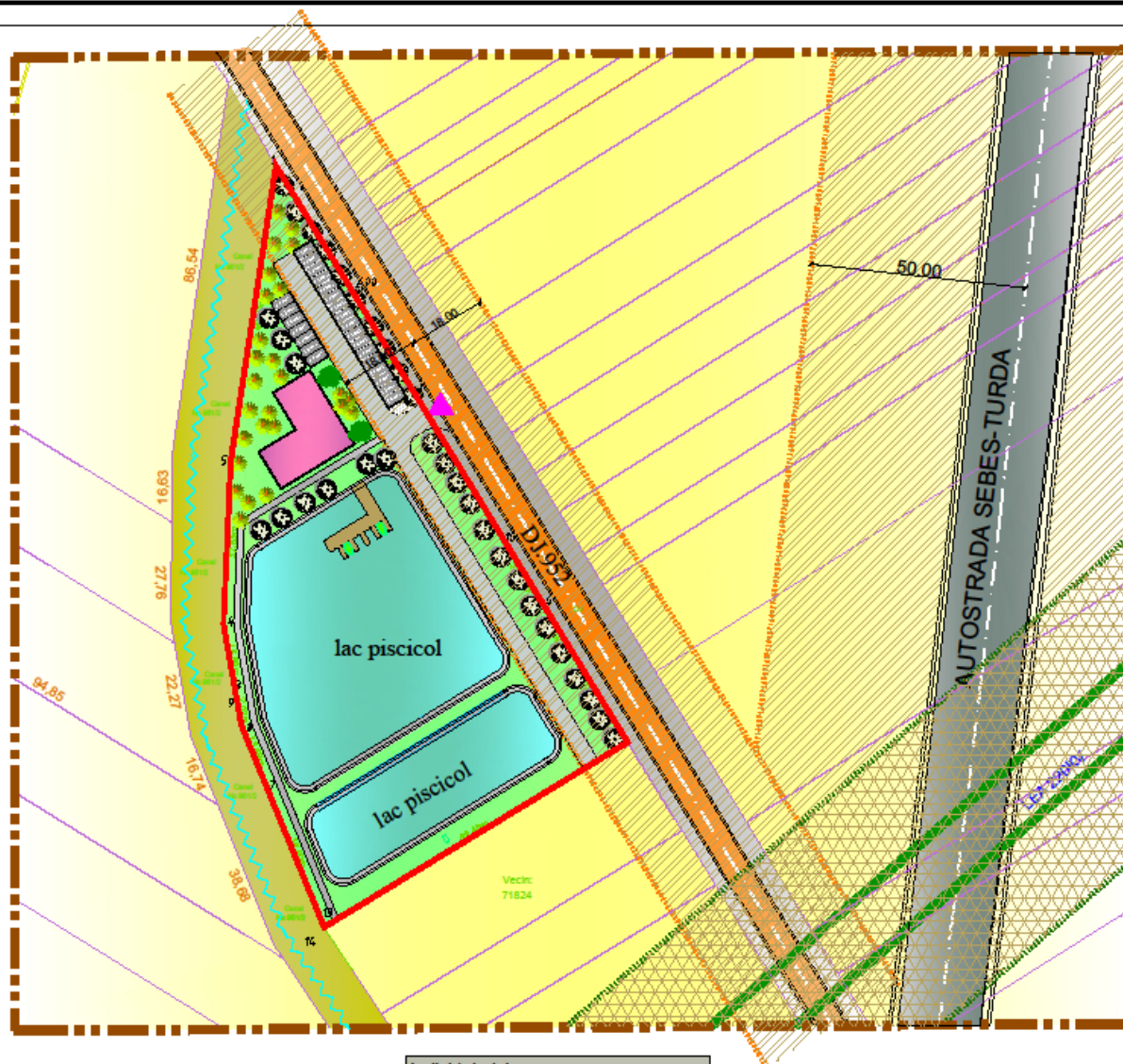
- Dum Judetean DJ.952
- Alee pietonală/carosabila în incintă
- Zonă de parcare în incintă
- acces în incintă

CADRU NATURAL:

- Teren adiacent Drumului Judetean
- Spațiu verde amenajat în incintă
- Canal

ZONE DE PROTECTIE/INTERDICTIE:

- Zona de protecție a drumurilor
(interdicte de construire)
18m din ax pentru DJ.952
50m din ax pt autostrada
- Zona de protecție a liniei electrice aeriene 20m



Indici tehnici - propus prin PUZ	
P.O.T.propus	35%
C.U.T.propus	0.7
Regim înălțime max.	P, P+1(M)

barbieri



PROIECT
J01/687/2006

Den. lucrării	MODIFICARE PUZ APROBAT CU HCL 190/2011 IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI SALI DE EVENIMENTE		Nr. proiect 24/ 2019
Den. plansei	PROPUNERE DE MOBILARE		Faza P.U.Z.
Beneficiar	NEATA DORU și NEATA IZABELLA		Scara 1:1000
Sef proiect	arh. Marius Barbieri		Plansa 3 format A3
Proiectat	arh. Marius Barbieri		
Desenat	ing.cad. Ramona Sinc		