

PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE P.U.Z. ELABORARE PUZ IN VEDEREA MODIFICARII
FUNCTIONALE DIN ZONA PENTRU AGREMENT SI SPORT IN ZONA
LOCUINTELOR INDIVIDUALE JOASE

MEMORIU GENERAL

BENEFICIAR

POPA IOAN SI NICULA MARIUS, NICULA IONELA

ADRESA AMPLASAMENT

LOC. ALBA IULIA, STR.VASILE ALECSANDRI, F.N., 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



PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE PUZ IN VEDEREA MODIFICARII FUNCTIONALE DIN ZONA
PENTRU AGREMENT SI SPORT IN ZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE JOASE

NR. PROIECT: 6/ 2019

FAZA DE PROIECTARE: FAZA - PUZ

SPECIALITATEA: URBANISM

AMPLASAMENT: LOC. ALBA IULIA, STR.VASILE ALECSANDRI, F.N., JUD. ALBA

BENEFICIAR: POPA IOAN SI NICULA MARIUS, NICULA IONELA
cu domiciliul in Localitatea Alba Iulia, str. Vasile Alecsandri, nr. 105, ,județ Alba.

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

COLECTIV DE ELABORARE:

ȘEF PROIECT: arh. MARIUS BARBIERI

URBANISM: arh. MARIUS BARBIERI
ing. RAMONA SÎNC

REȚELE EDILITARE: sing. IOAN NISTOR

DESENAT: Ing. RAMONA SÎNC

BORDEROU GENERAL

VOLUMUL 1:

ACTE

- CERTIFICAT DE URBANISM NR. 33 din 08.01.2019
- AVIZ DE OPORTUNITATE PENTRU INTOCMIRE P.U.Z.
- EXTRASE DE CARTE FUNCIARA

STUDII

- DOCUMENTATIE TOPOGRAFICA
- MEMORIU TEHNIC - INCADRARE IN ZONA - PLAN - SUPORT TOPOGRAFIC
- STUDIU GEOTEHNIC

AVIZE

- MEDIU
- DIRECTIA DE SANATATE PUBLICA ALBA
- AVIZ ADMINISTRATOR DRUM ACCES
- AVIZ APA – CANAL
- AVIZ ELECTRICA
- AVIZ GAZ

VOLUMUL 2:

A.PIESE SCRISE

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA
4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1. DISPOZITII GENERALE
2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR
3. ZONIFICARE FUNCTIONALA
4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBNITATILOT TERITORIALE
5. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

B. PIESE DESENATE

PLANSA 1: INCADRARE IN TERITORIU SC. 1:5000

PLANSA 2: SITUATIE EXISTENTA SC. 1:1000

PLANSA 3: REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE SC. 1:1000

PLANSA 4: PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR SC. 1:1000

PLANSA 5: REGLEMENTARI EDILITARE SC. 1:1000

PLANSA 6: POSIBILITATI DE MOBILARE SC. 1:500

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea proiectului : ELABORARE PUZ IN VEDEREA MODIFICARII FUNCTIONALE DIN ZONA PENTRU AGREMENT SI SPORT IN ZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE JOASE ”

AMPLASAMENT: LOC. ALBA IULIA, STR.VASILE ALECSANDRI, F.N., JUD. ALBA

BENEFICIAR: POPA IOAN SI NICULA MARIUS, NICULA IONELA

date de contact Localitatea Alba Iulia, str. Vasile Alecsandri, NR. 105, JUDEJ 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

Nr. proiect: 6/2019

Faza: Plan Urbanistic Zonal

Data elaborarii : iunie 2019

1.2. Obiectul lucrării

Elaborarea prezentului Plan Urbanistic Zonal presupune o analiză complexă și în perspectivă a problemelor urbanistice ale zonei, având în vedere prevederile temei de proiectare întocmite cu beneficiarii lucrării.

Obiectul lucrării este elaborarea soluției urbanistice pentru „ELABORARE PUZ IN VEDEREA MODIFICARII FUNCTIONALE DIN ZONA PENTRU AGREMENT SI SPORT IN ZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE JOASE” si amenajarea terenului în suprafață de 7100mp.

Scopul întocmirii Planului Urbanistic Zonal este stabilirea reglementărilor și a indicilor urbanistici ai zonei studiate.

Planul urbanistic aprobat este necesar pentru trecerea la elaborarea documentației tehnice, în baza căreia beneficiarii urmează să solicite eliberarea autorizațiilor de construire.

Terenul cu suprafața totală de 7100mp este proprietatea privată a beneficiarului întâbulare, drept de proprietate, cu titlul cumpărare, dobândit prin Convenție, cotă actuală de 1/1 părți, conform Extras de Carte Funciară anexat la documentatie:

CF.nr.95646,95651,87745,95644,95649,95652,87744,95641,95591

S-a elaborat si prezentat in C.T.A.T.U. Studiul de oportunitate pentru " MODIFICARIE FUNCTIONALA DIN ZONA PENTRU AGREMENT SI SPORT IN ZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE JOASE devenind din punct de vedere functional zonă de locuinte individuale pentru care Primaria Municipiului Alba Iulia a emis **Avizul de Oportunitate nr. 20 din 21.05.2019.**

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se propune:

- ☐ schimbarea destinației terenului din zona teren faneata in zona destinata construirii locuintelor individuale
- ☐ stabilirea limitelor edificabilului;
- ☐ stabilirea conditiilor de amplasare, dimensionare si conformare a constructiilor;
- ☐ stabilirea indicatorilor urbanistici ai investitiei propuse

- ☐ dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- ☐ prezentarea statutul juridic si circulatia terenurilor;

1.3. Surse documentare

La elaborarea Planului Urbanistic Zonal "IN VEDEREA MODIFICARII FUNCTIONALE DIN ZONA PENTRU AGREMENT SI SPORT IN ZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE JOASE s-au studiat urmatoarele documentatii

☐ Plan Urbanistic General al Municipiului Alba Iulia si Regulamentul Local de Urbanism, respectiv prevederile pentru **UTR- V3 – Spatii palantate pentru agrement si sport, spatii pentru picnic, petrecerea timpului liber, terenuri sportive.**

- ☐ Studiul geotehnic
- ☐ Ridicarea topografica pentru zona studiata,
- ☐ Acte de proprietate.
- ☐ Certificat de Urbanism nr. 33 din 08.01.2019.
- ☐ Avizul de oportunitate nr. 20 din 21.05.2019.
- ☐ Avizele solicitate prin Certificatul de Urbanism

La elaborarea documentatiei s-a tinut cont de prevederile urmatoarelor documente:

- ☐ Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z., indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000.
- ☐ Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu completarile si modificarile ulterioare.
- ☐ Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996 pentru aprobarea.
- ☐ Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Terenul studiat are la bază un studiu urbanistic PUG fiind situat în intravilan în **UTR- V3 – Spatii palantate pentru agrement si sport, spatii pentru picnic, petrecerea timpului liber, terenuri sportive.** Prin actualul PUZ se propune modificarea zonei functionale din zona pentru agrement si sport in zona locuintelor individuale joase, creindu-se un trup **notat cu „L”**

Astfel terenul studiat care la momentul actual are destinatia de teren arabil va deveni teren constructibil situat in **UTR - L3A- zona locuintelor individuale joase.**

Terenul studiat este format din 8 parcele cu suprafete variabile plecand de la 150mp la 1306 mp in suprafata totala de 7100mp. Beneficiarul doreste unificarea unora dintre parcele ramânad un numar de 7 loturi cu urmatoarele suprafete variabile de la 525mp – 1142.87mp

La teren se accede prin intermediul strazii Vasile Alecsandri si strada Viorilor.

Analiza situației existente

Regimul juridic

- Teren situat în intravilanul mun Alba Iulia
- Dreptul de proprietate asupra imobilului: proprietate privată a persoanelor fizice, drept de proprietate, cotă actuală 1/1
- imobilul nu se află înscris pe lista monumentelor istorice sau ale naturii si nici în zona de protecție a acestora
- Servituți care grevează imobilul: nu sunt.

Regimul economic

- Folosință actuală: teren fâneată în suprafata de 7100mp
- Destinația prin PUG și RLU aprobate ale mun Alba Iulia : UTR- V3 – Spatii palantate pentru agrement si sport, spatii pentru picnic, petrecerea timpului liber, terenuri sportive.

- Reglementări fiscale: potrivit prevederilor legale.

Regimul tehnic

Prevederi ale Regulamentului Local de Urbanism PUG aprobat, UTR-V3

utilizării admise -V3- sunt admise construcțiile și instalațiile specifice conform proiectelor avizate.

- Amenajarea să se integreze în cadrul natural și peisaj
- construcții închise sau deschise pentru susținerea activității de bază, cu condiția ca acestea să fie provizorii, realizate din materiale ușoare fără fundații.
- Se interzic orice intervenții ce contravin legilor și normelor în vigoare.
- V3 conform studiilor de specialitate avizate conform legii
- POT max= 5% teren ocupat cu construcții CUT max 0.1mp ADC/mp.teren.
- Pentru modificarea reglementărilor zonelor V3- înscrise în PUG , documentația de urbanism faza PUZ propusă spre avizare/aprobare se va elabora în baza unui studiu de oportunitate
- Regimul de aliniere a imobilului este la strada Viorilor
- regimul de aliniere a construcțiilor față de strada – se va stabili prin PUZ
- Retragerile față de proprietățile vecine -conf.Regulament de urbanism PUG aprobat
- pentru a modifica reglementările PUG aprobat , documentația de urbanism faza PUZ propusă spre AVIZARE/APROBARE se va elabora în baza unui studiu de oportunitate, cu respectarea condițiilor enumerate în acesta, conf.prevederilor Legii 350/2001
- rețele existente în zonă: energie electrică, apă, gaz
- circulații, parcaje necesare: accesul se face din strada, parcajele se vor amenaja în incinta proprie.
- POT, CUT max-se va stabili prin PUZ

2.2. Încadrare în localitate

Din punct de vedere teritorial și administrativ, terenul studiat este amplasat în intravilan (conform certificatului de urbanism), în localitatea Alba Iulia, str.Vasile Alecsandri, fn, județul Alba. Relația terenului cu localitatea Alba Iulia face prin intermediul Vasile Alecsandri care face legătura cu terenul studiat.



Vecinatatile amplasamentului:

- la nord: proprietăți private – Padurean Vasile si Popescu Mircea;
- la sud: – Rezerva – teren Primaria Alba Iulia
- la est: Domeniu public – Str.Viorilor ;
- la vest: – teren proprietate privata - Popescu Mircea

2.3. Elemente ale cadrului natural

Zona studiata este un platou cu o declivitate insesizabila.

Conform normativului NP 074/2014 “*Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții*”, amplasamentul studiat se incadreaza in categoria geotehnica 1, cu risc geotehnic scazut - punctaj 9.

Condițiile geotehnice si geomecanice:

- adancimea maxima de inghet: 80-90 cm, conform normativului normativul NP 112-

2014, privind „*Proiectarea fundațiilor de suprafață*”. Cota de fundare se recomandă a fi mai mare sau cel puțin egală cu -1.50 m.

- presiunea conventionala este de : $P_{conv \text{ de baza}} = 350 \text{ kPa}$;

- Conform reglementării tehnice “*Cod de proiectare seismică - Partea 1 - Prevederi de proiectare pentru clădiri*” indicativ P 100-1/2013, amplasamentul se situeaza in zona seismica caracterizata de acceleratia terenului $a_g=0,15g$ si perioada de colt $T_c=0.7\text{sec}$.

La data execuției forajelor de studiu (februarie 2015), apa subterană a fost întâlnită la adâncimea de 3.80 m.

Date suplimentare referitoare la caracteristicile geotehnice ale amplasamentului sunt descrise in Studiul Geotehnic anexat, intocmit de S.C. GEO GOLD TEAM S.R.L.

2.4. Circulația

Accesul pe amplasament se realizeaza din str. Vasile Alexandri, ce face legatura alte căi de circulație din zonă.

2.5. Ocuparea terenurilor

Pe amplasamentul studiat exista in momentul de față o constructie care reprezintă locuința beneficiarului.

2.6. Echipare edilitară

Zona studiata nu este echipată din punct de vedere edilitar, în imediata vecinatate a acestuia, sunt prezente rețele de alimentare cu apă, alimentare cu energie electrică, telecomunicatii si retea de distributie a gazelor naturale.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se inițiază de fapt o analiză preliminară pentru stabilirea capacității rețelelor existente în zonă si posibilitatea de a asigura necesarul de utilitati ce va deservi obiectivul de investitie preconizat.

2.7. Probleme de mediu

In zona nu sunt prezente surse semnificative de poluare a mediului, terenul avand folosinta in trecut, in principal de teren arabil.

Factorii de poluare a mediului natural sunt cei generati de traficul auto de pe caile rutiere invecinate.

Se vor respecta recomandarile studiului geotehnic, care detaliaza natura terenului si evidentiaza conditiile geotehnice de fundare pentru constructii. Concluziile si recomandarile studiului geotehnic vor genera solutii pentru determinarea adancimii de fundare in functie de presiunea conventionala si de ceilalti coeficienti rezultati din buletinele anexate studiului.

2.8. Obtiuni ale populatiei

Documentatia de urbanism; "ELABORARE PUZ IN VEDEREA MODIFICARII FUNCTIONALE DIN ZONA PENTRU AGREMENT SI SPORT IN ZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE JOASE" a parcurs procedura de informare si consultare a publicului conform prevederilor ordinului 2701/2010, iar la finalul etapei de informare nu au fost inregistrate observatii/comentarii din partea locuitorilor riverani.

Poiectantul apreciaza oportuna realizarea investitiei propuse deoarece va influenta favorabil dezvoltarea localității Alba Iulia .

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Ridicarea topografica la scara 1:1000 a determinat cunoasterea precisă a planimetriei, indicand un teren perfect plat.

Concluziile Studiului Geotehnic indică faptul ca amplasamentul studiat este plat si nu prezinta probleme legate de stabilitatea generala sau locala, si nu necesita imbunatatiri sau consolidari.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform PUG și RLU terenul studiat se află situat în intravilanul mun. Alba Iulia pe strada Vasile Alecsandri fiind situat în **UTR- V3 – Spatii palantate pentru agrement si sport, spatii pentru picnic, petrecerea timpului liber, terenuri sportive.**

3.3. Valorificarea cadrului natural

La pozitionarea constructiei se va tine seama de parametrii planimetrice ai amplasamentului, de zona de acces si de edificabilul stabilit.

Amplasamentul studiat nu prezinta elemente speciale; fondul plantatiilor existente nu este semnificativ sau care sa atraga o atentie sporita din punct de vedere al protejarii anumitor specii. In acest sens se propune amenajarea spatiilor verzi intr-o maniera prin care acestea sa fie integrate armonios in functiunea propusa, sporind astfel atractivitatea sitului si a investitiei.

3.4. Modernizarea circulației

Accesul pe amplasament se realizeaza din str. Vasile Alexandri, ce face legatura alte căi de circulație din zonă.

Pe tronsonul amplasamentului studiat, str. Vasile Alexandri cat si strada Vioriilor nu este modernizată și nici asfaltată având un profil carosabil necorespunzător traficului, astfel sa propus modernizare cu o lățime carosabilă de 8m m(ce corespunde la 2 fire de circulatie de 3,00 m fiecare) și este încadrată de două trotuare de 1m lățime, in documentații anterioare si astfel le-am preluat si in documentatia de față.

Parcajele in incinta vor fi dimensionate corespunzator normativelor si regulamentelor in vigoare si vor fi executate la nivelul cotei terenului amenajat, restul terenului fiind amenajat ca spatii verzi si alei de acces pietonale si carosabile.

Coform HGR 525/1996, Anexa 5, numarul minim de locuri de parcare necesar pentru construcții de locuințe câte un loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale cu lot propriu;

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

Pentru realizarea pe amplasamentul studiat a locuințelor individuale si a amenajarilor aferente se propun urmatoarele:

1. schimbarea destinatiei terenului din UTR- V3 – Spatii palantate pentru agrement si sport, spatii pentru picnic, petrecerea timpului liber, terenuri sportive in UTR-L3A- zonă destinata constructiilor de locuințe individuale joase si functiuni complementare.

2. stabilirea limitelor edificabilului.

Zona edificabila a amplasamentului este determinata, conform planșei 2- Reglementari urbanistice, astfel:

- la nord: proprietăți private – Padurean Vasile si Popescu Mircea - retragere 3.0m
- la sud: – Rezerva – teren Primaria Alba Iulia retragere 3.5m
- la est: Domeniu public – Str.Vasile Alexandri - retragere 3m
- la vest: – teren proprietate privata - Popescu Mircea - retragere 3m

3. stabilirea conditiilor de amplasare, dimensionare, conformare, echipare edilitara;

4. stabilirea indicatorilor urbanistici maximali:

- P.O.T. maxim propus = 40%
- C.U.T. maxim propus = 1.2
- Regim maxim de inaltime: P, P+1, Hmax coama = 10 m.

In realitate, indicatorii urbanistici vor fi mult mai mici, iar retragerilor mult mai generoase.

Bilant teritorial propus

ZONE FUNCTIONALE	Existent mp	Existent %	Propus mp	Propus %
Teren arabil	5653	100	-	-
Teren curti constructii	647	9.11	647	9.11
Teren pasune	800-	11.26		-
Teren constructibil edificabil	-	-	3976.365	55.96
Interdictie de construire	-	-	1958.99	18.43
Drum de acces la loturi creat pe prop privata	-	-	520.46	6.16
TOTAL	7100	100	7100	100

Amplasarea constructiilor pe parcela se va face cu respectarea normelor de igiena

cuprinse in Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sanatatii. Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distantele de siguranta intre cladiri (constructii propuse) conform Normativului P118/1998. Solutia propusa a avut in vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma si dimensiunile constructiilor, a cailor de comunicatii terestre, a drumurilor de deservire locala, a necesarului de parcaje, etc.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Amplasamentul este echipat din punct de vedere edilitar, asa cum a fost prezentat la

capitolul “Situatie existenta”; prin urmare, investitia propusa va avea asigurată alimentarea cu apă, energie electrică prin bransamente la rețelele publice de distribuție existente in zona.

Alimentarea cu apa potabila

Alimentarea cu apa a constructiilor se va realiza prin intermediul unui bransament PEHD 40, PN10, SDR17 din rețeaua publica de alimentare cu apa aflata in apropierea amplasamentului.

Reteaua de canalizare :

Canalizare menajera

Instalatia de canalizare menajera asigura colectarea si evacuarea apelor uzate menajere provenite de la obiectele sanitare. Din cadrul obiectivului se vor evacua in rețeaua de canalizare exterioara existenta in incinta, următoarele categorii de ape uzate:

- ape uzate menajere provenite din funcționarea tuturor obiectelor sanitare inclusiv a WC-urilor;
-ape de condens provenite din funcționarea aparatelor de condiționare. Condensul provenit de la aparatele de climatizare se va prelua prin conducte din PVC de DN25 și se va dirija spre coloanele de ape uzate.

Apele uzate menajere colectate de la obiectele sanitare, sunt evacuate gravitațional prin curgere liberă la rețeaua de canalizare care se va executa în incintă. Apele colectate în rețeaua exterioară de canalizare se vor direcționa către un bazin betonat vidanjabil de câte ori este nevoie până la realizarea în sistem centralizat a canalizării în zonă. Apele meteorice ce provin din ploii sau din topirea zăpezilor de pe acoperișul clădirii sunt colectate cu ajutorul jgheburilor și evacuate în rețeaua de canalizare exterioară prin burlane. Apele pluviale de pe suprafața parcajelor supraterane vor fi colectate cu ajutorul gurilor de scurgere și direcționate separatorul de hidrocarburi și apoi deversate în rețeaua publică de canalizare.

Alimentarea cu energie electrică

Asigurarea necesarului de energie electrică pentru deservirea amplasamentului propus, se va realiza prin racordare la rețeaua de distribuție existentă în zonă.

Asigurarea agentului termic:

Alimentarea cu gaze naturale se va realiza din rețeaua de distribuție existentă în zonă

În noul imobil se va realiza o instalație de utilizare gaze naturale în regim de presiune joasă pentru alimentarea cu gaze naturale a centralei termice murale, instalate în încăperea cu destinația centrală termică.

Gestionarea deșeurilor

Deșeurile vor fi colectate selectiv și exclusiv în punctele special amenajate. Se va încheia, cu un operator autorizat, contractul de ridicare periodică a deșeurilor. Rețelele de evacuare a apelor uzate nu vor permite pierderile pe sol și în subsol. Platforma parcarii și platformele betonate vor fi astfel alcatuite pentru evitarea poluării solului cu produse petroliere (cu geocompozite de drenaj). În vederea ridicării și colectării deșeurilor de tip menajer rezultate din activitate se prevăd Europubele.

Gospodăria de gunoi va fi prevăzută cu un container de rezervă, urmând ca ridicarea acestora să se facă periodic de către utilajele specifice ale firmelor de specialitate. Europubelele vor fi amplasate într-un tarc închis cu panouri din tablă perforată, pe toate laturile și deasupra (capac). Astfel se împiedică accesul animalelor nesupravegheate sau a persoanelor neautorizate.

3.7. Protecția mediului

Prezenta documentație de PUZ răspunde și din punct de vedere al protecției mediului prin reconversia unei zone de locuințe într-o zonă destinată instituțiilor sociale și servicii adaptată mediului urban. Vor fi asigurate prin proiect toate utilitățile necesare funcționării în condiții optime a tuturor activităților ce vor fi desfășurate în zonă. Sursele de poluare vor fi diminuate până la eliminare prin utilizarea celor mai performante instalații și tehnologii.

Modelarea zonala propusă creează toate premisele pentru protecția mediului, în contextul urban dat, cu condiția respectării prevederilor din PUZ referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere, la colectarea și transportarea deșeurilor, precum și la factorii de potențial stress ambiental: zgomot, noxe din traficul rutier.

4. CONCLUZII

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu "Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" GM-010-2000 aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16 august 2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare.

Planul Urbanistic Zonal nu reprezinta o faza de investitie, ci o faza premergatoare realizarii investiei.

Prin acest Plan Urbanistic Zonal s-au stabilit obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile urbanistice care urmeaza a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor de pe amplasamentul studiat.

**Sef proiect,
arh.Marius Barbieri**

**Întocmit,
ing.Ramona Sînc**

PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE P.U.Z. ELABORARE PUZ IN VEDEREA MODIFICARII
FUNCTIONALE DIN ZONA PENTRU AGREMENT SI SPORT IN ZONA
LOCUINTELOR INDIVIDUALE JOASE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

BENEFICIAR

POPA IOAN SI NICULA MARIUS, NICULA IONELA

ADRESA AMPLASAMENT

LOC. ALBA IULIA, STR.VASILE ALECSANDRI, F.N., JUD. ALBA

PROIECTANT DE SPECIALITATE

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

DATA
06.2019

CAP. I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul local de Urbanism (RLU) aferent PUZ, reprezintă o piesă de bază în aplicarea PUZ, el întărind și detaliind reglementările din PUZ. Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întreg teritoriul care face obiectul prezentei documentații.

Odată aprobat, împreună cu PUZ, Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale. Regulamentul local de urbanism conține reglementările referitoare la utilizarea terenurilor și realizarea construcțiilor pe teritoriul studiat, explicitând prevederile documentațiilor de urbanism și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor..

2. Baza legală a elaborării R.L.U.

La baza elaborării Regulamentului local de Urbanism (RLU) au stat următoarele:

- o Planul Urbanistic General al Mun. Alba Iulia și Regulamentul Local de Urbanism
- o Legea 350/2001 privind urbanismul și amenajarea teritoriului, cu modificările și completările ulterioare;
- o H.G. 525/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare, privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- o Metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal – reglementare tehnică GM-010-2000 aprobată de M.L.P.T.L. în 2000;
- o Ghidul privind modalitățile de aplicare a Regulamentului General de Urbanism – reglementare tehnică GM-007-2000 aprobată de M.L.P.T.L. în 2000;
- o Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- o Legea nr. 177/2015 pentru modificarea și completarea Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- o Legea nr.7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară cu modificările și completările ulterioare;
- o Legea nr.137/1995 privind protecția mediului;
- o Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.
- o Acte legislative specifice sau complementare domeniului urbanismului și amenajării teritoriului, dintre care se menționează ca principale.

3. Domeniul de aplicare

Prevederile prezentului regulament de urbanism se vor aplica asupra zonei studiate în suprafața de 7100 mp, situată în Mun. Alba Iulia str. Vasile Alexandri, jud. Alba conform CF.nr.95646,95651,87745,95644,95649,95652,87744,95641,95591, aparținând UTR-V3, conform PUG aprobat Alba Iulia.

Prezenta documentație are ca scop "**schimbarea destinației** terenului din zona terenuri situate în UTR- V3 – **Spatii palantate pentru agrement și sport, spatii pentru picnic, petrecerea timpului liber, terenuri sportive în UTR-L3A**-zonă destinată construcțiilor de locuințe individuale joase și funcțiuni complementare.

Terenul studiat este format din 8 parcele cu suprafețe variabile plecând de la 150mp la 1306 mp în suprafața totală de 7100mp. Beneficiarul dorește unificarea unora dintre parcele rămânând un număr de 7 loturi cu următoarele suprafețe variabile de la 525mp – 1142.87mp

- La teren se accede prin intermediul strazii Vasile Alecsandri.
- Proiectanți la întocmirea documentațiilor tehnice în fazele D.T.A.C., P.T și de execuție;
- Autoritățile publice la emiterea avizelor, acordurilor, autorizațiilor pentru construirea și

- functionarea obiectivului de investitie preconizat;
- Furnizorii de utilitati in vederea asigurarii infrastructurii edilitare necesare.

CAP. II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

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

In zona studiata nu s-au identificat obiecte de patrimoniu natural sau construit care sa necesite luarea unor masuri speciale pentru protejarea acestora.

Autorizarea executarii lucrarilor de construire este permisa cu respectarea conditiilor legii si ale prezentului regulament. Se vor avea in vedere masuri de protectie a mediului atat pe timpul executiei lucrarilor cat si in functionarea propriu-zisa.

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public.

Nu au fost identificate terenuri cu riscuri naturale active.

Executarea lucrarilor de construire in zonele de protectie ale traseelor de alimentare cu energie electrica, gaze naturale, apa, ale retelelor de canalizare, de comunicatie si a altor asemenea retele de infrastructura este interzisa. Autorizatia de Construire se va emite dupa obtinerea avizelor de amplasament eliberate de detinatorii de gospodarii. Executia propriuzisa va incepe dupa eliberarea completa a amplasamentului si protejarea zonei santierului. In conformitate cu dispozitiile legale in vigoare, pe timpul executiei si al exploatarii lucrarilor proiectate, executantul si beneficiarul lucrarilor vor instala toate indicatoarele si

mijloacele de protectie si de atentionare adecvate si vor executa toate marcajele necesare pentru protectie si avertizare, precum si cele pentru identificare in viitor a traseelor retelelor subterane proiectate si executate.

Lucrarile periculoase trebuie sa fie semnalizate, atat ziua cat si noaptea, prin indicatoare de circulatie sau tablii indicatoare de securitate, sau prin orice alte atentionari speciale, in functie de situatia concreta din timpul executiei sau a exploatarii lucrarilor proiectate. Executantul si beneficiarul lucrarii vor respecta in timpul executiei si exploatarii lucrarilor toate prevederile legale (cuprinse in legi, decrete, norme, standarde, normative, prescriptii tehnice, instructiuni, etc.) care vor fi in vigoare la data respectiva, privitoare la protectia muncii, siguranta circulatiei si la prevenirea incendiilor, precum si masurile si indicatiile de detaliu cuprinse in piesele scrise si desenate ale proiectantului.

Masurile si indicatiile din proiect nu sunt limitative, executantul si beneficiarul urmand sa ia in completare si orice alte masuri de protectia muncii, de siguranta circulatiei si de PSI, pe care le vor considera necesare, sau pe care le vor solicita autoritatilor locale de specialitate (detinatori de retele subterane sau aeriene, organe de politie sau PSI, etc.) tinand seama de situatia concreta a lucrarilor din timpul executiei sau al exploatarii.

Intocmirea documentatiei pentru protectia muncii, siguranta circulatiei si prevenirea incendiilor pentru perioada de executie a lucrarilor, cade in sarcina executantului si se face in cadrul proiectului de executie al organizarii lucrarilor.

Autoritatile locale abilitate vor urmari executarea lucrarilor de construire, participand la fazele determinante conform programului de control a calitatii lucrarilor si vor controla functionarea obiectivului autorizat.

Urmarirea curenta a comportarii in timp este o actiune sistematica de observare, examinare si investigare a modului in care se comporta si reactioneaza constructia sub influenta factorilor de exploatare si actiunii agentilor mediului inconjurator. Scopul actiunii de urmarire este acela de stabilire si cunoastere permanenta a starii tehnice a constructiei in vederea stabilirii lucrarilor de intretinere si respectiv a lucrarilor de reparatii necesare pentru aducerea structurii de rezistenta a cladirii la conditiile tehnice corespunzatoare cerintelor de exploatare. Urmarirea curenta, sau supravegherea tehnica se aplica permanent, pe toata perioada de existenta fizica a constructiei.

Urmărirea curenta, în cazul construcțiilor, este completată cu urmărirea specială periodică, și în mod obligatoriu după fiecare eveniment deosebit (incendiu, calamități naturale, etc.) care are drept scop stabilirea stării tehnice și utilizarea datelor pentru administrarea optimizată a clădirii. Urmărirea curentă se efectuează prin examinare vizuală directă și dacă este cazul cu mijloace de măsurare de uz curent permanente sau temporare.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

În situația în care clădirile propuse se vor construi pe limita de proprietate se va respecta Codul Civil și nu se vor realiza goluri în fatadă, balcoane sau logii.

Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor cuprinse în Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației. Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri (construcții propuse) conform Normativului P 118/1998. Soluția propusă a avut în vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma și dimensiunile construcțiilor, a căilor de comunicații terestre, a drumurilor de deservire locală, a necesarului de parcaje, etc.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

Accesul la teren se face direct din strada Vasile Alecsandri

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

În imediată apropiere a amplasamentului, pe suprafețele drumurilor publice se găsesc rețele publice de utilități (gaze naturale, electricitate, canalizare, etc). Etapele ce trebuie urmate cu privire la utilitățile urbane sunt:

- Comandarea studiilor și proiectelor pentru eliberarea amplasamentului; studiile și proiectele respective se vor comanda și realiza cu participarea detinatorilor acestora.
- Comandarea studiilor și proiectelor pentru extinderea sau suplimentarea rețelelor edilitare, până la amplasament, precum și autorizarea acestora, necesare pentru asigurarea funcționării obiectivelor de investiție preconizate. Acest demers va fi urmat doar dacă capacitățile existente în zonă nu sunt suficiente. Studiile și proiectele respective se vor comanda și realiza, cu participarea furnizorilor de utilități.
- Comandarea studiilor și proiectelor pentru racordarea și bransarea obiectivelor de investiție preconizate la rețele edilitare, precum și autorizarea acestora. Studiile și proiectele respective se vor comanda și realiza, cu participarea furnizorilor de utilități.
- Intocmirea și autorizarea proiectelor pentru instalațiile interioare, de la punctul de bransament / racord la consumator. Aceste lucrări se vor autoriza în cadrul D.T.A.C. Pentru clădiri și lucrări în incintă.

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

Se permit operațiuni de divizare, comasare, reconfigurare a parcelelor cu respectarea legislației în vigoare.

Lotul constructibil

- front minim pentru regim înșiruit 8 m cu P +1E niveluri, cuplat, izolat 12 metri
- suprafața minimă înșiruit 150 mp.
- cuplat, izolat 200 mp.
- raport între lățimea și adâncimea parcelei cel puțin egal

Prin prezentul P.U.Z se propune parcelarea terenului astfel:

- 7 loturi constructibile
- suprafața loturilor de variabilă de la 525.20 mp la 1142mp

Parcela este construibilă deoarece:

- se asigură accesul la un drum public;
- lățimea parcelei este mai mică decât lungimea și mai mare de 8 m;
- asigură echiparea tehnico- edilitară necesară;

10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri.

Se va avea in vedere amenajarea unor spatii verzi cu rol decorativ. In conformitate cu prevederile din Anexa nr. 6 la H.G. 525/1996, republicata cu modificarile si completarile ulterioare, privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism se va asigura un minim de spatii verzi si plandate de 10-20% din suprafata totala a terenului.

Imprejmuirile propuse vor putea fi de 3 tipuri:

o provizorii pe durata executarii lucrarilor de construire;

o transparente si semitransparente pentru obiectivele finale, aflate in exploatare.

In situatia in care gardul va fi pozitionat la granita cu terenuri private invecinate si va depasi la nivelul infra- sau suprastructurii limita de proprietate, se va solicita in mod obligatoriu acordul vecinului direct afectat. In toate celelalte situatii, autorizarea imprejmuirilor se va face doar cu respectarea codului civil si a regulamentelor in vigoare.

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

Prin prezentul P.U.Z. se propune crearea unui **UTR L3A – zona locuinteleor individuale joase.**

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR TERITORIALE

- **UTR L3A – zona locuinteleor individuale joase .**

Zona este dedicata constructiilor de locuinte individuale joase si functiuni compatibile cu acestea.

A. UTILIZAREA FUNCTIONALA

Utilizari admise:

- locuinte individuale
- zone verzi amenjate

Utilizari admise cu conditionari:

- anexe (bucatarie de vara, garaje) cu condiția respectării P.O.T-ului stabilit prin prezenta documentație
- zona poate primi și construcții cu altă destinație, dar obligatoriu compatibile acesteia (alimentație publică, funcțiuni culturale, spații comerciale și servicii, spații pentru loisir și sport, spații pentru birouri, ateliere meșteșugărești, studiouri sau alte activități manufacturiere negeneratoare de zgomot și praf sau alte funcțiuni nepoluante complementare funcțiunii de locuire).

Utilizari interzise:

- activitati/servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natura, cu risc
- tehnologic sau incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5
- autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin
- deseurile produse ori prin programul de activitate prelungit dupa orele 22.00;
- depozitare, in afara celei aferente activitatii comerciale;
- depozitare en-gros;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- constructii provizorii de orice natura;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializeaza bauturi alcoolice la o
- distanta mai mica de 100,0m de echipamente publice si de biserici;
- sunt interzise lucrari de terasament si sistematizare verticala de natura sa afecteze
- amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.

B. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

Orientarea cladirilor fata de punctele cardinale

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, prezentate in Anexa nr. 3 la H.G. 525/1996. Pentru toate categoriile de constructii se recomanda orientarea astfel incat sa se asigure insorirea spatiilor pentru public si a birourilor.

Amplasarea cladirilor in interiorul parcelei

Cladirile se vor amplasa in limitele edificabilului, conform plansei nr.3 Reglementari Urbanistice.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament

In cazul cladirilor noi, acestea se vor amplasa la o distanta de min. 3.5m fata de aliniamentul cu str. Vasile Alecsandri

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Este obligatorie respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform Codului Civil, cat si respectarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

Se vor respecta normele de însorire și iluminat natural.

- distanta minima fata de limita posterioara este de 0.6m respectiv 3m
- distanta minima fata de limita laterala din sud este de 3m
- distanta minima fata de limita laterala din est este de 3.5m
- distanta minima fata de limita laterala din vest este de 3m

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

Distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,0m. Amplasarea clădirilor va ține cont de Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației și de Normativul NP118/1998 privind siguranța la foc a construcțiilor.

Circulații și accese

Conform art. 25 și 26 din H.G. 525/1996 se vor asigura accese carosabile și pietonale, realizate din str. Vasile Alecsandri, conform plansei nr. 2 de Reglementari Urbanistice. În interiorul parcelei amplasamentului se vor organiza alei carosabile pentru a asigura accesul auto al locatarilor la obiectivul de investiție, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor sau colectare a deșeurilor.

Stationarea vehiculelor

Parcagele în incintă vor fi dimensionate corespunzător normativelor și regulamentelor în vigoare și vor fi executate la nivelul cotei terenului amenajat, restul terenului fiind amenajat ca spații verzi și alei de acces pietonale și carosabile.

Conform HGR 525/1996, Anexa 5, numărul minim de locuri de parcare necesar pentru construcții de locuințe câte un loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale cu lot propriu;

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

Regim maxim de înălțime: P, P+1, Hmax = 10m.

Aspectul exterior al clădirilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.

Conditii de echipare edilitara

Zona e echipată complet din punct de vedere edilitar. Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public.

Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate.

Spatii libere si plantate

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate vor ocupa, conform HGR 525/1996, Anexa 6, pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor.

Imprejmuiri

Imprejmuirile se vor realiza pe laturile învecinate cu alte loturi. Imprejmuirea va fi opacă și va avea o înălțime de max. 2,50m. Împrejmuirile la stradă vor avea înălțimea de maxim 2,80m din care un soclu opac maxim 0,60m, partea superioară fiind transparentă sau opacă.

C. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

P.O.T. maxim propus = 40%

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.

Coeficientul de utilizare a terenului (CUT)

C.U.T. maxim propus = 1.2

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.

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Conform Planului Urbanistic General al Mun. Alba Iulia, amplasamentul studiat face parte din UTR- **V3 – Spatii plantate pentru agrement si sport, spatii pentru picnic, petrecerea timpului liber, terenuri sportive**

Prin intermediul prezentului P.U.Z. amplasamentul studiat a fost încadrat în zona funcțională **L3A - zona locuințelor individuale joase**, cu reglementările specifice conform cap. III și IV din prezentul Regulament Local de Urbanism.

Sef proiect
arh.Marius Barbieri

Întocmit

2. Raport de specialitate

POPA IOAN, NICULA MARIUS, NICULA IONELA solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **avizarea** documentatiei PUZ – MODIFICAREA ZONEI FUNCTIONALE DIN ZONA PENTRU AGREMENT SI SPORT IN ZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE JOASE, ALBA IULIA, STR. VASILE ALECSANDRI, FN.

Documentatia a fost intocmita de: SC BARBIERI PROIECT SRL

OBIECTUL P.U.Z.-ului: Documentatia propune schimbarea functiunii zonei din V3 (spatii plantate pentru agrement si sport) in L3A (zona destinata locuintelor individuale joase) si lotizarea pentru construirea de locuinte.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

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: arabil – 7100mp

Functiunea aprobata – UTR = V3 – spatii plantate pentru agrement si sport

Functiunea reglementata – UTR = L3A – zona destinata locuintelor individuale joase

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat

Regimul de aliniere a terenului fata de strada: la aleea din str. Vasile Alecsandri

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada: min 3.5m fata de strada, conform regulamentului local de urbanism si plansei de reglementari urbanistice,

Retrageri fata de proprietatile vecine: conform regulamentului local de urbanism si plansei de reglementari urbanistice, cod civil si pompieri.

Regim maxim de inaltime: P, P+1

POT max. = 40%

CUT max. = 1.2

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul auto si pietonal se realizeaza din aleea din str. Vasile Alecsandri. Parcajele se vor amenaja in incinta proprie.

Echiparea tehnico-edilitara: Constructiile se vor bransa la toate utilitatile existente in zona.

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

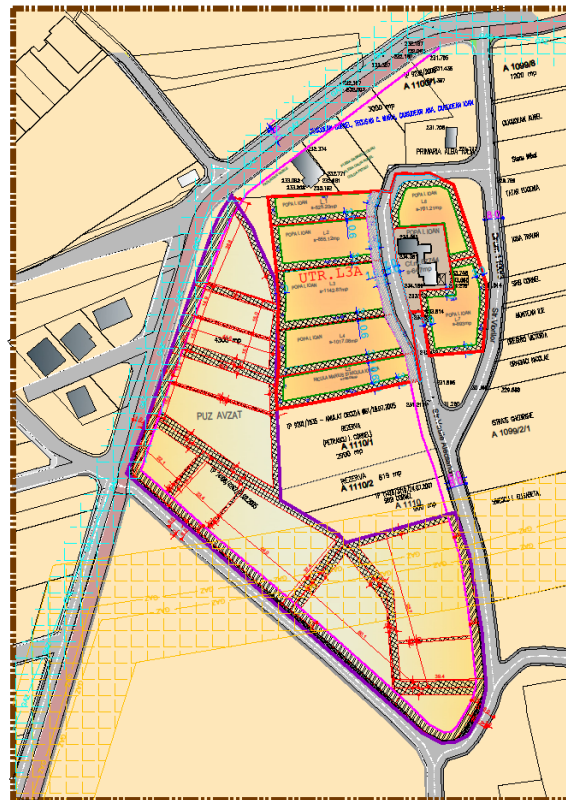
In sedinta Comisiei de organizare si dezvoltare urbanistica si in sedinta Comisiei tehnice de urbanism, ambele din data de 15.10.2019, s-a primit aviz FAVORABIL fara conditii.

Alba Iulia, 16.10.2019

Verificat,
Alexandru Romanitan

Intocmit,
Andrei Szakacs

PUZ . PLAN URBANISTIC ZONAL
 ELABORARE PUZ IN VEDEREA MODIFICARII ZONEI FUNCTIONALE
 DIN ZONA PENTRU AGREMENT SI SPORT IN ZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE JOASE
 Alba Iulia, str.Vasile Alecsandri,fn,jud Alba



LEGENDĂ:

LIMITE:

- Limită zonă studiată
- Limită de proprietate, teren detaliat prin PUZ
- Aliniament
- Limita PUZ avizat
- Limita retrageri fata de limitele parcelei

FUNCȚIUNI:

UTR L3A-zona destinata locuintelor individuale

- Constructii existente
- Teren edificabil (construibil)
- Zona de locuinte L3A prevazuta in PUG
- Zona verde adiacenta calilor de circulatie

CIRCULATIE:

- Strada existenta
- Strada Vale Alecsandri si Str.Viitorilor -propus spre modernizare in documentatia anterioara cu profil carosabil de 8m si trotuare de 1m
- Canal de garda

RETELE EDILITARE:

- Retea magistrala de apa
- Retea magistrala de gaz
- Zona de protectie magistrala apa culoar de 20m
- Zona de protectie magistrala de gaz 40m culoar de protectie

- Retrageri fata de aliniament 3.5m
- Retrageri fata de limitele laterale (0.6m- 3m,)

Indici tehnici - existent	
P.O.T existent	2.18%
C.U.T existent	0.2
Regim inaltime	P

Indici tehnici - propus prin PUZ	
P.O.T max	40%
C.U.T max	1.2
Regim inaltime	P.P+1

BILANT TERITORIAL				
ZONE FUNCTIONALE	2019	2021	2023	2025
teren verde	800	100	10	-
teren cure constructii	847	511	847	8.11
teren pasune	800	11.20	-	-
teren constructii	-	-	2873.85	44.88
terenuri de constructii	-	-	1588.59	27.48
terenuri de constructii de terenuri	-	-	1528.45	6.15
Total	7100	100	7100	100

	Den. Lucrari:	ELABORARE PUZ IN VEDEREA MODIFICARII ZONEI FUNCTIONALE DIN ZONA PENTRU AGREMENT SI SPORT IN ZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE JOASE	Pr. nr. 2 2019
	Den. Planse:	REGELENTARI URBANISTICE ZONIFICARE	Faza PUZ
	Beneficiar:	POPA IOAN NICOLAE MARIUS, NICOLAE IONELA	DATA 04/02/2019
	Self proiect:	arh. Marius BARBIERI	Planşa 2
	Proiectat:	arh. Marius BARBIERI	Scara 1:1000
	Operator CAD:	Ing. Ramona Sino	