

**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA LAURA IOANA BAURDA
ALBA-IULIA, STR. IOAN ALEXANDRU, NR 37A, AP15
TEL 0730515818**

PROIECT NR. 17-17

FAZA PUZ

REGLEMENTARE ZONA SERVICII SI CREARE ACCEES

**BENEFICIARI:
TODORAN SORIN VASILE, TODEA RAMONA**

**PROIECTANT:
ARH. LAURA IOANA BAURDA**

august 2018

BORDEROUL GENERAL AL P.U.Z.

A. PIESE SCRISE

FOAIE DE CAPAT

BORDEROUL GENERAL AL P.U.Z.

LISTA DE SEMNATURI

VOLUMUL 1 MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA
4. CONCLUZII
5. ANEXE

VOLUMUL 2 REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

- I. DISPOZITII GENERALE
- II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR
- III. ZONIFICARE FUNCTIONALA
- IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE
- V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

B. PIESE DESENATE

- | | |
|--|-----|
| 1. INCADRARE IN TERITORIU | A01 |
| 2. SITUATIA EXISTENTA | A02 |
| 3. REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE | A03 |
| 4. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR | A04 |
| 5. REGLEMENTARI – ECHIPARE EDILITARA | A05 |

INTOCMIT
ARH. LAURA IOANA BAURDA

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea obiectivului
Plan Urbanistic Zonal REGLEMENTARE ZONA SERVICII SI CREARE ACCES
- Amplasament
Judetul Alba, in intravilan Alba Iulia, Soseaua de centura nr 18.
- Beneficiari
TODORAN SORIN VASILE, TODEA RAMONA
- Proiectant
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA LAURA IOANA BAURDA
- Data elaborarii
AUGUST 2018

1.2. Obiectul lucrarii

OBIECTUL P.U.Z.-ului

Prin aceasta documentatie se stabilesc conditiile de conformare a unei zone pentru servicii si realizarea unui drum de acces pentru loturile propuse. Terenul este afectat de restrictii de la magistrala de apa si de zona de protectie a soselei de centura astfel primul lot va avea o suprafata de aproximativ 1250 mp iar celelalte de circa 550mp. Regimul de inaltime propus este P+1 si aliniamentul fata de limita strazii propuse de 2m. Retragera fata de limita posterioara va fi 2.00. Procentul maxim de ocupare a terenului este 40% si procentul de ocupare a terenului 1.6. Profilul drumului de acces (perpendicular pe Soseaua de Centura) va fi de 7m (2 benzi de circulatie de cate 3 m si un trotuar de 1m)

Parcajele se vor amplasa in interiorul proprietatilor.

- Solicitari ale temei-program

Prin tema-program se solicita intocmirea unui P.U.Z. pentru configurarea unei zone pentru servicii.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata:

Planul Urbanistic Zonal va detalia modul de dezvoltare a acestui teritoriu, in corelare cu prevederile P.U.G si PUZ aprobat si cu necesitatile actuale ale localitatii, stabilind obiectivele, prioritatile si reglementarile de urbanism ce vor fi aplicate in utilizarea terenurilor din teritoriul analizat.

In cadrul P.U.Z. s-au elaborat urmatoarele lucrari de proiectare:

- aducerea la zi a suportului topografic si a datelor cadastrale;
- elaborarea P.U.Z., ca lucrare de proiectare de urbanism ce va reanaliza si detalia prevederile P.U.G. aprobat, in toate domeniile, mod de ocupare a terenurilor, circulatie, dotare tehnico-edilitara, protectia mediului, obiective de interes public, circulatia terenurilor;

- elaborarea Regulamentului Local de Urbanism, prin care sa se stabileasca cu precizie conditiile de constructibilitate astfel incat pe baza lui sa poata fi eliberate Certificate de Urbanism.

Documentatia P.U.Z. se va elabora conform cadrului continut prevazut in "Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal", indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul nr. 176N/16.08.2000.

Regulamentul Local de Urbanism va fi intocmit in corelare cu Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al R.G.U. aprobat prin Ordinul MLPTL nr. 21/N/10.04.2000.

1.3. Surse documentare

- Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z.
P.U.G. municipiul Alba Iulia
- Lista studiilor si proiectelor intocmite concomitent P.U.Z.
Ridicare topografica a terenului studiat.
- Date statistice

Terenul se invecineaza:

- Soseaua de centura la nord vest
- proprietati private pe celelalte laturi

Terenul este liber de orice constructie.

Terenul studiat are o suprafata de 5751 mp si se afla in proprietatea TODORAN SORIN VASILE si TODEA RAMONA conform CF 104514

Proiecte de investitie elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei

Pentru terenurile din zona s-a solicitat Primariei Alba Iulia, eliberarea unui certificat de urbanism in vederea obtinerii de autorizatii de constructie pentru servicii si alte dotari.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

- Date privind evolutia zonei
Pana in prezent, folosinta actuala este teren agricol – arabil.
- Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Zona in care urmeaza sa fie amplasat obiectivul face parte din teritoriul municipiului Alba Iulia, fiind situata in intravilanul acestuia.

2.2. Incadrare in localitate

Terenul studiat, aflat in intravilanul municipiului Alba Iulia este amplasat in partea de sud vestica a localitatii si este incadrat conform P.U.G. Alba Iulia in UTR MI – zona mixta situata in zona industrială – servicii, activitati de productie.

- Relationarea zonei cu localitatea

Amplasarea in limita intravilanului localitatii, permite accesul la infrastructura existenta (accese auto si pietonale, retele tehnico-edilitare).

2.3. Elemente ale cadrului natural

- Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica

Morfologia zonei – din punct de vedere al geomorfologiei majore, amplasamentul incadreaza in zona "culoarului depresionar al Muresului (sector Alba Iulia –Turda)" în zona de pod a a terasei a II-a a raului Mures, situata altimetric in

jurul cotelor de 250,00-260,00m (altimetrie relativa cca. 25.00m). Amplasamentul prezinta o suprafata cvasi-plana si usor sub-orizontala cu o buna stabilitate din punct de vedere al potentialului de degradare prin declansarea de alunecari de teren sau altor fenomene geodinamice distructive.

Geologia perimetrului – din punct de vedere geologic, amplasamentul in cauza se incadreaza in sectorul extrem sud-vestic al Bazinului (Depresiunea) Transilvaniei.

Seismicitatea – in conformitate cu prevederile Normativului P 100-1/2006, amplasamentul in cauza se caracterizeaza prin valoarea $a_g = 0.08g$ (valoarea de varf a acceleratiei terenului pentru proiectare - pentru cutremure avand intervalul mediu de recurenta $IMR=100ani$); din punct de vedere al perioadelor de colt, caracteristica este valoarea $T_c=0.7sec$.

Adincimea de inghet – conf. STAS 6054/1977, este de circa 0,80–0,90m de la nivelul terenului natural sau sistematizat.

Hidrografia si hidrogeologia zonei – cel mai important curs de apa din zona este raul Mures care prin intermediul principalilor sai afluenti, raurile Ampoi si Sebes, dreneaza intreaga retea hidrografica cu caracter permanent si/sau semipermanent-torential.

2.4. Circulatia

- Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere
Terenul se invecineaza cu Soseaua de centura.

2.5. Ocuparea terenurilor

- Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata
In prezent terenul este folosit ca arabil, pe el neexistand nicio constructie.
- Relationari intre functiuni
Se doreste ca intreaga zona sa aiba un caracter mixt – zona de servicii si activitati productive.
- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit
Folosinta actuala a terenului studiat fiind agricol, prin P.U.Z. se propune schimbarea destinatiei in teren pentru constructii.
- Aspecte calitative ale fondului construit
Constructiile invecinate au functiunea compatibile
- Asigurarea cu servicii a zonei
Nu este cazul.
- Asigurarea cu zone verzi
Se vor realiza spatii plantate conform plansei de reglementari urbanistice.
- Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine
Zona nu este afectata de riscuri naturale sau de alta natura
- Principalele disfunctionalitati
Sunt necesare dotari de interes local in aceasta zona care sa permita dezvoltarea unei zone de servicii.

2.6. Echipare edilitara

- Alimentarea cu apa
Alimentare cu apa va fi asigurata din reseaua oraseneasca existenta.
- Alimentarea cu energie electrica
Alimentare cu energie electrica va fi asigurata din reseaua oraseneasca existenta.
- Telefonie, CATV
Nu este cazul.
- Alimentarea cu caldura

- Nu este cazul.
- Alimentarea cu gaze naturale
In zona obiectivului exista retea de gaze naturale.
- Gospodarie comunală
Nu este cazul.
- Principalele disfunctionalitati
Nu este cazul.

2.7. Probleme de mediu

Conform Ordinului comun al M.A.P.P.M. (nr. 214/RT/1999) – M.L.P.A.T. (nr. 16/NN/1999) si ghidului sau de aplicare, problemele de mediu se trateaza in cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului si planurilor de urbanism.

- Relatia cadru natural – cadru construit
Propunerea se incadreaza in functiunea zonei.
- Evidentierea riscurilor naturale si antropice
Nu sunt suprafete supuse unor astfel de riscuri.
- Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona
Nu este cazul.
- Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie
Nu sunt prezente valori de patrimoniu pe terenul studiat.
- Evidentierea potentialului balnear si turistic
Nu este cazul.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

OBIECTUL P.U.Z.-ului:

Prin aceasta documentatie se stabilesc conditiile de conformare a unei zone pentru servicii si realizarea unui drum de acces pentru loturile propuse. Terenul este afectat de restrictii de la magistrala de apa si de zona de protectie a soselei de centura astfel primul lot va avea o suprafata de aproximativ 1250 mp iar celelalte de circa 550mp. Regimul de inaltime propus este P+1 si aliniamentul fata de limita strazii propuse de 2m. Retragera fata de limita posterioara va fi 2.00m. Procentul maxim de ocupare a terenului este 40% si procentul de ocupare a terenului 1.6.

Profilul drumului de acces (perpendicular pe Soseaua de Centura) va fi de 7m (2 benzi de circulatie de cate 3 m si un trotuar de 1m)

Parcajele se vor amplasa in interiorul proprietatilor.

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilan

Natura proprietatii: privata

Imobilul nu este inclus in zona arheologica

Servituti care greveaza asupra imobilelor: zona de protectie a cailor de circulatie, zona de protectie a magistralei de apa si zona de protectie a CFR

2. REGIMUL ECONOMIC

Functiunea dominanta propusa : Zona de locuinte MI – zona mixta situata in zona industriala – servicii, activitati de productie

Alte functiuni reglementate : Zona cailor de comunicatie rutiera (UTR = Cr)

3 REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire : izolat

Regim maxim de inaltime admis : P+1

Regimul de aliniere a constructiilor

retrageri minime fata de aliniament: min 2m fata de limita strazii propuse

Retrageri fata de proprietatile vecine: Cod Civil si Pompieri

fata de limitele laterale ale parcelei :

- retragerile obligatorii fata de limitele laterale ale parcelei sunt de 6m.

POT max. admis =40%, CUT max.admis = 1.6

Organizarea circulatiei : Accesul se face din Soseaua de centura si strada propusa. Profilul transversal al soselei de centura este stabilit si nu mai este necesara parcelarea pentru largirea strazii. Strada perpendiculara propusa pe soseaua de centura va facilita accesul la loturile propuse.

La strada imprejmuirea va avea partea inferioara opaca pe o inaltime de 0.6m iar partea superioara transparenta pina la o inaltime de 1.60m.

Gardurile dintre proprietati vor avea inaltimea maxima de 2.00 m.

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

In preambulul elaborarii prezentului P.U.Z. au fost realizate lucrari topografice, insotite de o lucrare de identificare a proprietarilor actuali si respectiv a limitelor de proprietate, astfel incat propunerile P.U.Z. sa asigure o cat mai adecvata abordare a investitiilor in conditiile unor cat mai reduse miscari in regimul proprietatii.

In studiul de impact asupra mediului, elaborat pentru aprobarea P.U.G. municipiul Alba Iulia, au fost identificate urmatoarele surse de poluare care afecteaza calitatea mediului: traficul auto prin emisiile de gazele de esapament si poluarea fonica, precum si colectarea si depozitarea defectuoasa a deseurilor.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

P.U.G. aprobat stabileste ca suprafata studiata se afla in perimetrul intravilan, zona pentru servicii.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Se propune un regim de inaltime al constructiilor maxim P+1 si un procent de ocupare al terenului de maxim 40%.

Prin plastica arhitecturala adoptata, prin materialele folosite si prin volumul acesteia, constructiile se vor armoniza si integra in zona.

3.4. Modernizarea circulatiei

- Organizarea circulatiei rutiere

Accesul se face din strada propusa, perpendiculara pe Soseaua de centura

Organizarea circulatiei pietonale

Accesul la locuinte se va realiza pe o alee auto si pietonala, parcarile vor fi rezolvate in interiorul proprietatii.

3.5. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

- Principalele functiuni propuse ale zonei, grupate pe unitati si subunitati teritoriale, delimitarea zonelor

Se propune crearea unei zone pentru servicii si activitati productive.

- Bilant teritorial zona
- Suprafata de teren aflata in proprietatea beneficiarilor 5751mp
- Suprafata de teren aflata in intravilan
- Existent pentru zona reglementata
 - terenuri agricole 5751mp
- Propus
 - zona pentru servicii 3602 mp
 - circulatii 2149 mp

POT max. admis =40%, CUT max.admis = 1.6

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

- Alimentarea cu apa

se va rezolva in sistem centralizat prin racordarea la reseaua de alimentare cu apa existenta in zona.

Canalizare

se va realiza in sistem centralizat prin racordarea la reseaua de canalizare existenta in zona.

Alimentarea cu energie electrica

se va face prin racordarea la reseaua existenta in zona

Telefonie, CATV

Nu sunt retele in zona studiata, conectarea la acest tip de retele se va face in functie de viitoarele solicitari.

Alimentarea cu caldura

Energia termica pentru incalzirea spatiilor si prepararea apei calde va fi produsa in centralele proprii ale fiecarei constructii.

Alimentarea cu gaze naturale

prin extinderea retelei de gaz

Gospodarie comunală

Colectarea si evacuarea deseurilor menajere se va face de catre serviciile de salubritate, cu respectarea normelor sanitare in vigoare.

3.7. Protectia mediului

- Diminuarea surselor de poluare

Singura sursa de poluare din zona este circulatia auto din zona, pentru care se are in vedere crearea de perdele plantate de protectie, precum si amenajarea unui procent cat mai mare din spatiile verzi.

- Prevenirea producerii riscurilor naturale

Nu este cazul.

- Epurarea si preepurarea apelor uzate

Apele uzate colectate de catre reseaua de canalizare a zonei, vor fi preepurate si epurate inaintea deversarii lor in emisar.

- Depozitarea controlata a deseurilor

Depozitarea deseurilor menajere se va face in pubele individuale sau in containere colective, colectarea lor facandu-se de catre o firma de salubritate.

- Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi

In zona studiata nu exista terenuri degradate sau maluri care sa necesite lucrari de consolidare.

- Organizarea sistemelor de spatii verzi

In cadrul zonei s-a prevazut ca un procent semnificativ din suprafata totala sa fie ocupat de spatii verzi si plantatii.

- Protejarea bunurilor de patrimoniu

Nu exista elemente de patrimoniu care sa necesite instituire de zone protejate.

- Refacerea peisagistica si reabilitare urbana

Nu este cazul.

- Valorificarea potentialului turistic si balnear

Nu este cazul.

- Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore

In momentul de fata nu exista disfunctionalitati, la proiectarea infrastructurii se va tine cont de toti factorii care pot duce la aparitia acestora.

3.8. Obiective de utilitate publica

- Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil

S-au identificat urmatoarele tipuri de proprietate:

- terenuri aflate in proprietate publica de interes local (domeniul public) constituite din terenul ocupat de caile de circulatie;
- terenuri aflate in proprietate privata a persoanelor fizice si juridice constituite din terenul ocupat de constructii.

4. CONCLUZII

- Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile P.U.G.

Conform prevederilor P.U.G., zona studiata este cuprinsa in intravilanul localitatii. Prin prezentul P.U.Z. se propune configurarea unei zone rezidentiale.

- Categori principale de interventie

Realizarea unei strazi de acces pentru loturile destinate serviciilor si activitatilor productive.

- Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii

Nu este necesara realizarea de P.U.D.-uri pentru detaliere.

5. ANEXE

La prezentul P.U.Z. sunt anexate avizele solicitate in certificatul de urbanism.

INTOCMIT
ARH. LAURA BAURDA

VOLUMUL 2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

afereent P.U.Z. REGLEMENTARE ZONA SERVICII SI CREARE ACCES

ZONELE FUNCTIONALE

MI – ZONA MIXTA SITUATA IN ZONA INDUSTRIALA – SERVICII, ACTIVITATI DE PRODUCTIE

Prin aceasta documentatie se stabilesc conditiile de conformare a unei zone pentru servicii si realizarea unui drum de acces pentru loturile propuse. Terenul este afectat de restrictii de la magistrala de apa si de zona de protectie a soselei de centura astfel primul lot va avea o suprafata de aproximativ 1250 mp iar celelalte de circa 550mp. Regimul de inaltime propus este P+1 si aliniamentul fata de limita strazii propuse de 2m. Retragerea fata de limita posterioara va fi 2.00m. Procentul maxim de ocupare a terenului este 40% si procentul de ocupare a terenului 1.6. Profilul drumului de acces (perpendicular pe Soseaua de Centura) va fi de 7m (2 benzi de circulatie de cate 3 m si un trotuar de 1m) Parcajele se vor amplasa in interiorul proprietatilor.

MI – ZONA MIXTA SITUATA IN ZONA INDUSTRIALA – SERVICII, ACTIVITATI DE PRODUCTIE

GENERALITĂȚI

FUNCȚIUNEA PREDOMINANTĂ

ZONA SERVICII SI ACTIVITATI PRODUCTIVE

FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități;

SECȚIUNEA 1 :UTILIZARE FUNCTIONALĂ

UTILIZĂRI PERMISE

- activități productive de diferite profile (agro-industriale, industriale) având în general mărimi mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, parcaje pentru angajați, accese si platforme pentru mijloace auto – încărcat / descărcat și manevre (inclusi containere). În mod obișnuit sunt permise activitățile care necesită spații mari în jurul clădirilor și care sunt compatibile ca vecinatate;
- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare
- birouri profesionale, tehnice si manageriale.

UTILIZATI PERMISE CU CONDITIONARI

- depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.
- terenurile accesibile pe cale ferată industrială vor fi rezervate activităților productive și de depozitare care utilizează acest mod de transport pentru volume mari de materie primă și produse;
- în cazul conversiei funcționale este necesară identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.
- în cazul conversiei funcționale se recomandă reabilitarea și adaptarea clădirilor industriale abandonate.

UTILIZĂRI INTERZISE

- localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic ridicat; amplasarea pe DN și DJ a activităților care prin natura lor au un aspect dezagrabil (depozite de deseuri metalice, depozite de combustibili solizi, etc.); astfel de unități vor fi retrase de la circulațiile principale de acces în oraș și de la linia de cale ferată principală și vor fi mascate prin perdele de vegetație înaltă și medie;
- se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA.
- se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu. pentru Ferma de pasări -S.C.Transavia-Paclisa, în urma „Studiului de Impact” s-a redus zona de protecție sanitară la 250m (din care 10m alocati pentru crearea perdelei de verdeata spre ferma). Sub această distanță se interzice construcția de locuințe colective (creșterea numărului populației expuse crește riscul de apariție a îmbolnăvirilor). Pentru locuințele individuale autorizarea construcției va fi condiționată de acordul notarial al proprietarului privind asumarea prezentei fermei și a posibiloilor factori de disconfort, în special miros.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE, ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren.

Suprafața minimă a parcelei este de 500mp.

Documentația de parcelare se execută de către un topograf autorizat, se avizează de către O.C.P.I și de către Primăria Alba Iulia

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

În sensul prezentului Regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Fața de acest aliniament clădirile vor fi amplasate astfel: retrase cu 2m față de strada propusă.

Această retragere este limitativă în sensul că nu poate fi depășită față de strada, putându-se însă depărta de ea spre limita opusă.

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI

-In cazul in care pe o parcela se amplasează o singură constructie, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri si distante minime obligatorii față de proprietățile vecine:

pentru constructia izolată

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina si picatura stresinii;
- jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai puțin de **6,0m**, față de cealaltă limită laterală a parcelei si 2.00 m față de limita posterioară a parcelei;

CONDIȚII DE ACCES ȘI DRUMURI

Se vor autoriza doar constructiile ce au accesul direct sau prin servitute la drumul public.

Accese carosabile – toate cladirile vor avea prevazute accese carosabile care sa respecte normele tehnice; in interiorul parcelelor se vor prevedea spatiile de parcare necesare, pentru a evita parcare a autovehiculelor pe drumurile publice; accesese vor fi directe.

Accese pietonale – se vor prevedea la toate cladirile; se vor prevedea facilitati pentru circulatia persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
- locurile de parcare se dimensioneaza conform normelor specifice si se dispun in parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 masini.

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENUIILOR (P.O.T.)

Procentul de ocupare a terenului P.O.T. maxim = 40,00%

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T.= 1.60

INĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

Inaltimea maxima a constructiilor este 12.00m, P+1.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Se pot realiza orice constructii si amenajari care se pot racorda la infrastructura edilitara existenta cu capacitate corespunzatoare, extinderea acestora sau altele noi, pentru care exista surse de finantare asigurate de investitori sau care beneficiaza de surse definantare atrase potrivit legii.

Trebuie sa se respecte zonele de protectie a retelelor care sunt in perimetrul intravilan.

Se recomanda ca sursele, constructiile si instalatiile centrale de alimentare cu apa potabila precum si retele de distributie sa se protejeze prin instituirea zonelor de protectie sanitara cu regim sever si zonelor de restrictie conform reglementarilor in vigoare si se interzic racorduri, comunicatii si legaturi ale retelei de apa potabila si retelei de apa destinate altor scopuri.

Indepartarea apelor uzate menajere se face numai prin rețeaua de canalizare a apelor uzate.

Canalele deschise pot fi folosite numai pentru evacuarea apelor meteorice. Aceste canale trebuie intretinute permanent in stare de functionare

ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- aspectul cladirilor va tine seama de caracterul zonei si se va armoniza cu vecinatatile imediate;
- se va acorda atentie modului de tratare a fatadelor, acoperisurilor si amenajarilor din curti

SPAȚII VERZI

Zonele verzi din jurul cladirilor vor putea fi plantate cu arbori si pomi fructiferi, care trebuie sa aiba coroana in intregime in curtea proprietarului. Proprietarul este obligat sa taie crengile ce depasesc limita proprietatii.

Imprejmuirea se executa pe terenul propriu si scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu.

SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENURILOR

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

Procentul de ocupare a terenului este de 40%

COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR (C.U.T.)

Coeficientul de utilizare a terenului este de 1.2

BILANT TERITORIAL :	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
TEREN CONF CF	5751	100.00	5751	100.00
TEREN PENTRU DRUMUL PROPUȘ	-	-	2142	37.25
UTR MI – ZONA PENTRU SERVICII	5751	100	3609	62.75
SUPRAFATA CONSTRUIBILA			1444	25.10
ARIE CIRCULATII AUTO DE INCINTA SI PARCARI	0	0.00	1263	21.96
A SPATII VERZI (MIN. 25% CONF. P.U.G.)	0	0.00	902	15.69

ARH. BAURDA IOANA LAURA

5. Raport de specialitate

TODORAN SORIN VASILE, TODEA RAMONA solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **avizarea** documentatiei PUZ – REGLEMENTARE ZONA SERVICII SI CREARE ACCES, ALBA IULIA, SOSEAUA DE CENTURA NR. 18

Documentatia a fost intocmita de: BIA LAURA IOANA BAURDA

OBIECTUL P.U.Z.-ului: Documentatia propune stabilirea conditiilor de conformare a unei zone pentru servicii si realizarea unui drum de acces pentru loturile propuse.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilanul municipiului 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 = 5751 mp.

Funcțiunea aprobată/reglementată – UTR = MI – zona mixta situata in zona industrială-servicii, activitati de productie

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat.

Regimul de aliniere a terenului fata de strada: la strada nou propusa.

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada: la minim 2 m fata de strada propusa

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

Regim maxim de inaltime: P+1

POT max. = 40%

CUT max. = 1.6

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul auto si pietonal se realizeaza din strada nou propusa. 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.*

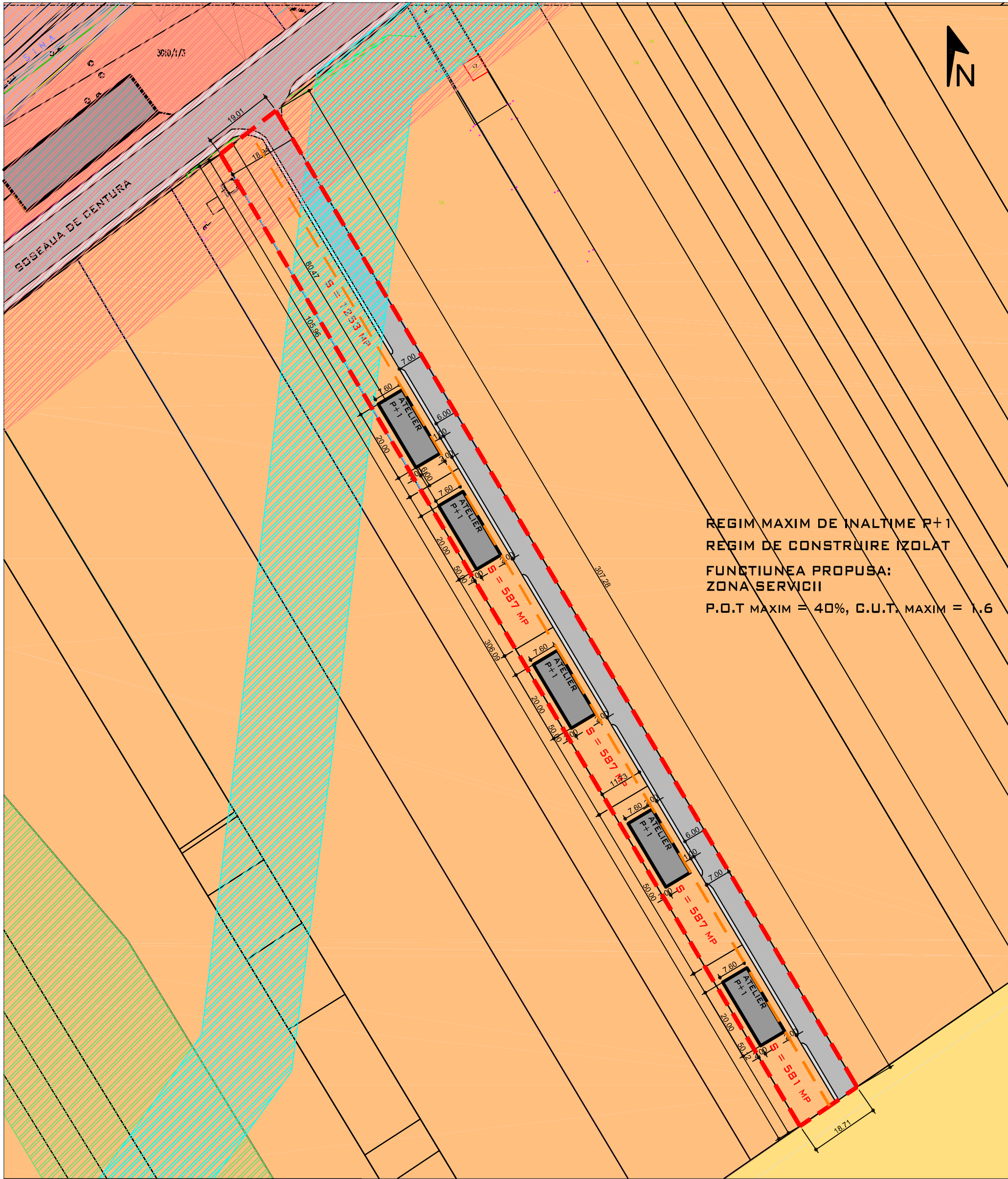
In sedinta Comisiei de organizare si dezvoltare urbanistica si in sedinta Comisiei tehnice de urbanism, ambele din data de 14.03.2019, s-a primit aviz favorabil, cu conditia realizarii curbilor de racordare la Soseaua de Centura si a unei pastile de intoarcere

Alba Iulia, 15.03.2019

p. Arhitect Sef,
Alexandru Romanitan

Intocmit,
Andrei Szakacs

PUZ - REGLEMENTARE ZONA DE SERVICII SI CREARE ACCES



REGIM MAXIM DE INALTIME P+1
REGIM DE CONSTRUIRE IZOLAT
FUNCTIUNEA PROPUA:
ZONA SERVICII
P.O.T MAXIM = 40%, C.U.T. MAXIM = 1.6

- LIMITA DE PROPRIETATE
- ALINIAMENT
- DRUMURI
- ZONA SERVICII
- ZONA LOQUINTE
- ZONA MIXTA
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- CONSTRUCTII PROPUSE
- ZONA DE PROTECTIE MAGISTRALA APA
- ZONA DE PROTECTIE CALE FERATA
- ZONA DE PROTECTIE SOSEA DE CENTURA
- CULOAR IESIRE AUTOSTRADA PROPUSA

PROPRIETARI:
TODORAN SORIN VASILE SI TODEA RAMONA
CF 104514
SUPRAFATA TERENULUI 5751 MP

LAURA IOANA BAURDA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA  C.I.F. 24338654	BENEFICIAR:	TODORAN SORIN VASILE SI TODEA RAMONA	NR. PR. 17-17 PUZ
	DEN. LUCRARE:	PUZ - REGLEMENTARE ZONA SERVICII SI CREARE ACCES	
	DEN. PLANSA:	REGLEMENTARI URBANISTICE	NR. PLANSA A03
	AUGUST 2018	SEF PROIECT: ARH. LAURA IOANA BAURDA PROIECTAT: ARH. LAURA IOANA BAURDA DESENAT: ARH. LAURA IOANA BAURDA	
SC 1/1000			