

PLAN URBANISTIC ZONAL

Proiectant	S.C. BIROU PROIECTARE BUDRALĂ S.R.L. SEBES, JUD. ALBA
Titlu proiect	ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE
Amplasament	MUN. ALBA IULIA, STR. DR. AUREL LAZAR, NR. F.N., JUD. ALBA
Beneficiar	GUȘAT RADU
Număr proiect	04/2016

Ianuarie 2016

BORDEROU

PIESE SCRISE

FOAIA DEGARDĂ

BORDEROU

MEMORIU DE PREZENTARE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

PIESE DESENATE

PLANȘA 01- PLAN DE INCADRARE IN TERITORUL LOCALITATII

SC. 1/5000

U_01

PLANȘA 02- ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

SC. 1/1000

U_02

PLANȘA 03- REGLEMENTĂRI URBANISTICE

SC. 1/1000

U_03

PLANȘA 04- REGLEMENTARI EDILITARE

SC. 1/1000

U_04

PLANȘA 05- REGIMUL JURIDIC SI OBIECTIVELE
DE UTILITATE PUBLICA

SC. 1/1000

U_05

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației ▪ denumirea lucrării

Prezenta documentație a fost elaborată în scopul aprobării PUZ pentru proiectul: „Elaborare PUZ pentru construire locuințe individuale”, pe terenul situat în municipiul Alba Iulia, jud. Alba, strada Dr. Aurel Lazar, nr. F.N., conform planului de situație anexat, înscris în CF nr. 91168, 91163 Alba, având nr. Top. 3694/2/2/1, 3695/1/1/1/2/1; – proprietar persoana fizică GUSAT RADU. Amplasamentul ce face obiectul acestei documentații se afla în intravilanul municipiului Alba Iulia. Parcelele studiate având suprafața însumată de 3.000,00 mp este marginită la nord de parcela proprietate privată a lui S.C. FAYR PLAY IMPEX S.R.L., la sud de parcele proprietate privată, la est parcela este marginită de strada Dr. Aurel Lazar iar în partea de vest de două parcele proprietate privată – Limbean Cosmin.

Beneficiarul proiectului este GUSAT RADU proprietar al terenurilor mai sus menționate.

▪ elaboratorul lucrării

Elaboratorul documentației PUZ este S.C. BIROU PROIECTARE BUDRALA S.R.L. Sebeș – jud. Alba.

▪ data elaborării

Documentația PUZ având nr. 04/2016 a fost elaborată în data de 27 ianuarie 2016.

1.2. Obiectul PUZ

▪ solicitări ale temei program

Proiectul propune, conform temei program, Elaborare PUZ pentru construire locuințe individuale, în vederea parcelării suprafeței de teren pentru a putea fi comercializată pentru construirea de locuințe individuale. Beneficiarul proiectului este GUSAT RADU. Circulațiile auto, pietonale, rezolvarea locurilor de parcare și a spațiilor verzi aferente funcțiunilor propuse se vor rezolva în incinta proprie. La solicitarea beneficiarului a fost obținut un Certificat de Urbanism cu nr. 1511/09.12.2015 în care este prevăzută necesitatea elaborării unei documentații de tip PUZ. Scopul elaborării PUZ-ului îl constituie reglementarea modului de construire pe parcela studiată, respectiv stabilirea alinierii construcțiilor față de aliniamentul stradal, reglementarea procentului de ocupare al terenului și totodată a coeficientului de utilizare al acestuia, rezolvarea acceselor, a locurilor de parcare necesare și a spațiilor verzi amenajate aferente funcțiunilor propuse.

▪ prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Conform P.U.G. în uz, zona este inclusă în intravilanul localității Alba Iulia, zonificarea funcțională stabilită pentru terenurile din zona de studiu fiind de teren privat al persoanelor fizice, categoria de folosință fiind arabil.

1.3. Surse de documentare

▪ lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ

- Planul Urbanistic General al Municipiului Alba Iulia și Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG nr. 716/2012, aprobat cu HCJ/HCL Alba Iulia nr. 158/2014.
- Planul Urbanistic Zonal aprobat- zona Lalelelor.
- Certificatul de Urbanism nr. 1511/09.12.2015 eliberat de Primăria Municipiului Alba Iulia.

▪ lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

- analiza fondului existent
- ridicare topografică vizată OCPI
- referate geotehnice

▪ date statistice

- nu este cazul

▪ proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei

- nu este cazul

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

▪ date privind evoluția zonei

Zona „Lalelelor” localității Alba Iulia, a cunoscut o dezvoltare majoră în ultima decada și reprezintă o alternativă de luat în seamă pentru cei ce doresc dezvoltarea de locuințe individuale în Municipiul Alba Iulia. Având în vedere urbanizarea zonei până în momentul actual, dar și accesul facil la artere principale ale orașului Alba Iulia cum ar fi Bulevardul Revoluției 1989 sau Bulevardul 1 Decembrie 1918, s-a remarcat tendința de urbanizare a loturilor de tip insular rezultate prin dezvoltarea de noi străzi și construcții de tip locuințe individuale.

Conform PUG amplasamentul studiat este situat în zona de Nord-Vest a orașului Alba Iulia, în zona „Cetate” în zona funcțională: L3 A - Subzona locuințelor individuale și semicolective cu maxim P+1E+M niveluri situate în afara ariilor protejate, în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat.

▪ caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Parcelarea în această zonă nu este una specific urbană, loturile fiind rezultate din împărțirea și gestionarea terenurilor agricole, rezultând suprafețe mari, și forme atipice.

▪ potențial de dezvoltare

Prin poziție și accesibilitate, zona prezintă un potențial de dezvoltare importantă din punctul de vedere al capacității locative. Având în vedere accesul facil la artere principale ale orașului ca și Bulevardul Revoluției 1989 sau Bulevardul 1 Decembrie 1918, conferă accesibilitate sporită în toate vecinătățile.

2.2. Încadrarea în localitate

· poziția zonei față de intravilanul localității

Zona studiată este situată în proporție de 100% în intravilanul localității Alba Iulia, în zona de sud-vest a acesteia.

Terenul, aliniat la strada Dr. Aurel Lazar, este proprietatea a lui GUSAT RADU după cum urmează:

- Terenul cu C.F. nr. 91168, si nr. top. 3694/2/2/1, 3695/1/1/1/2/1, cu o suprafață de 2.000,00 mp - act notarial 2025 din anul 2004 emis de NP Dan Adrian Dotiu;
- Terenul cu C.F. nr. 91163, si nr. top. 3694/2/2/2/5, cu o suprafață de 1.000,00 mp - act notarial 2080 din anul 2004 emis de NP Sulea Radu Mircea;

Parcelele se află în proprietatea domnului GUSAT RADU și au formă rectangulară, una din ele având front la str. Dr. Aurel Lazar.

Toate terenurile aflate în zona de studiu – limita PUZ sunt proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice.

· relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general etc.

Zona studiată este localizată în partea de sud-vest a localității Alba Iulia. Zona are artera de legătură str. Lalelelor ce conferă accesibilitate la strazile Bulevardul Revoluției 1989 și Bulevardul 1 Decembrie 1918. Accesul din zona centrală a Municipiului Alba Iulia este foarte ușor de realizat, timpul necesar parcurgerii distanței între lotul în discuție și această zonă fiind de 10-15 minute cu autoturismul. Întreaga zonă învecinată este dominată de funcțiunea de locuire, terenul fiind în intravilanul localității Alba Iulia.

2.3. Elemente ale cadrului natural

· elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale

Poziția amplasamentului:

Din punct de vedere al geomorfologiei majore, perimetrul administrativ-teritorial al municipiului Alba Iulia și, implicit amplasamentul cercetat se încadrează în aria unui feston al Culoarului Depresionar al Muresului (Culoarul Orastiei).

Date geomorfologice și geologice:

Amplasamentul în cauză se încadrează în zona de pod/frunte a terasei medii comune râurilor Mures și Sebeș (terasa t2, cu altimetrie relativă de cca 18.00-25.00m) – terasa grefată pe un promontoriu orientat NNE-SSW care separă local, bazinul hidrografic al râului Mures de sistemul hidrografic al râurilor Sebeș-Secas; evident prin poziționarea altimetrică, zona amplasamentului, actualmente nu este supusă riscurilor de inundabilitate.

Date hidrogeologice și hidrologice:

Amplasamentul nu se află sub influența directă a unei ape de suprafață iar freaticul zonei este la aproximativ -10,0 -15,0m față de c.t.n., cu modificări funcție de regimul precipitațiilor și de anotimp.

Seismicitatea zonei. Adancimea medie de inghet:

Conform codului de proiectare seismica P100-1/2006, amplasamentul cercetat se gaseste in zona seismica, avand:

- Valoarea de varf a acceleratiei orizontale a terenului: $a_g=0,08$
- Valoarea perioadei de control (perioada de colt): $T_c=0,7\text{sec}$

Adancimea medie de inghet este conform STAS 6054/77 de 0,80 -0,90m de la cota terenului natural neacoperit.

2.4. Circulația

· aspecte critice privind desfășurarea în cadrul zonei a circulației rutiere

Circulația rutieră majoră se desfășoară, în parametri normali, pe strada Dr. Aurel Lazar. Profilul transversal al drumului ce deservește zona este conform normelor, lățimea lui permitand circulația auto pe ambele sensuri de mers.

Circulația pietonală este asigurata de trotuare si alei pietonale

· capacități de transport, greutăți în fluența circulației, necesități de modernizare, capacități și trasee ale transportului în comun etc.

Rețelele stradale existente au fost astfel dimensionate pentru a acoperi necesitățile de deservire a zonei studiate, respectiv strazi cu două sensuri și o bandă pe fiecare sens și trotuare aferente. Reteaua stradala existenta necesita modernizari (asfaltare) la nivelul carosabilului si trotuarelor aferente.

2.5. Ocuparea terenurilor

· principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată.

Funcțiunea pe zona cuprinsă în intravilan destinată, este aceea de teren arabil.

· relaționări între funcțiuni

Având în vedere că întreaga zonă are sa aibă funcțiunea de locuire, se urmareste dezvoltarea acestui tip de functiune.

· gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit este in proportie medie, existand cladiri de locuinte in imediata vecinatate.

· aspecte calitative ale fondului construit

Zona in curs de dezvoltare, inasa destructurata din punct de vedere urbanistic; circulatii ce necesita modernizari. Dezvoltarea zonei, prin construirea de locuinte individuale va genera o urbanizare planificata a intregii zone studiate reglementand probleme legate de amenajarea spatiilor verzi, circulatii auto si pietonale, si accese in incinta.

· asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

Zona studiată se afla in intravilanul municipiului Alba Iulia, vecinatatile fiind ocupate de imobile ce deserveșc functiuni de locuire, acest lucru facand oportuna investitia in zona respectiva, astfel se extinde aria acestei functiuni.

· asigurarea cu spații verzi

In prezent spatiile verzi existente sunt neamenajate, in consecinta locuitorii zonei nu pot beneficia de existenta acestora.

· existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

- conform studiilor geotehnice.

- **principalele disfuncționalități**

- dezorganizarea circulațiilor și acceselor în incinte
- lipsa spațiilor verzi amenajate
- lipsa spațiilor de parcare amenajate în incinte aferente funcțiunilor existente și propuse

2.6. Echiparea edilitară

- **stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității**

Toate utilitățile tehnico-edilitare sunt asigurate - energie electrică, gaz metan, apă.

- **principalele disfuncționalități**

- nu este cazul.

2.7. probleme de mediu

- **relația cadru natural- cadru construit**

Din analiza situației existente se constată că sunt respectate normele de protecție a mediului în conformitate cu legea protecției mediului nr 137/95 cu completările aferente.

Funcțiunile propuse sunt compatibile și nu crează servituți limitrofe, obiectivele nou propuse neridicând probleme de mediu.

- **evidențierea riscurilor naturale și antropice**

Nu este cazul.

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

Pe planurile de reglementări edilitare sunt poziționate:

- Strada Dr. Aurel Lazar
- Strada Eugen Lovinescu

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

Nu este cazul.

- **evidențierea potențialului balnear și turistic**

Nu este cazul.

2.8. Opțiuni ale populației

Nu este cazul.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Certificatul de Urbanism nr. 151109.12.2015 prevede ca destinație a terenului: conf. PUZ aprobat, zona Lalelelor, UTR=L3A Subzona locuințelor individuale și semicolective cu maxim P+1E+M niveluri situate în afara ariilor protejate, în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat. Conform aceluiași document, este necesară întocmirea unei documentații de tip PUZ care să precizeze modul de construire în incintă, respectiv stabilirea alinierii construcțiilor față de aliniamentul stradal, reglementarea procentului de ocupare al terenului și totodată a coeficientului de

utilizare al acestuia, rezolvarea acceselor, a locurilor de parcare necesare si a spatiilor verzi amenajate aferente functiunilor propuse.

Având în vedere datele geologice-geotehnice se consideră că pe amplasamentul cercetat există un teren cu capacitate portantă bună. Din punct de vedere geotehnic se poate proiecta lucrarea menționată. Terenul este stabil, fără gropi de imprumut sau accidente structurale care să afecteze stabilitatea construcției.

Procentul de ocupare a terenului POT si regimul de inaltime pentru zona studiata este stabilit la maxim 40%, respectiv regim maxim de inaltime P+1E+M. Funcțiunea propusa pentru insula studiată este de locuinte individuale si semicolective construite cuplatsi insiruit.

3.2. Prevederi ale PUG

Conform PUG-ului Municipiului Alba Iulia din 2012, amplasamentul studiat este incadrat ca si teren arabil.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Se valorifică facilitățile determinate de caracteristicile terenului și condițiile optime de fundare. De asemenea va fi aleasă orientarea optimă a clădirilor pe teren și dispunerea acestora în modul cel mai favorabil din punctul de vedere al însoririi și al mișcării maselor de aer.

3.4. Modernizarea circulației

▪ **organizarea circulației și a transportului în comun (modernizarea și completarea arterelor de circulație, asigurarea locurilor de parcare și garare; amplasarea stațiilor pentru transportul în comun; amenajarea unor intersecții; sensuri unice; semaforizări etc.)**

Accesul pe terenul studiat se face direct din strada Eugen Lovinescu si strada Dr. Aurel Lazar ce asigura legatura cu strada Lalelor, acesta urmand a fi sistematizat in viitor, prin asfaltare, realizare de rigole si trotuare de trotuare.

Accesul carosabil in incinta se va realiza din strada Dr. Aurel Lazar pentru unadin parcele, iar pentru celelecte 4 din strada Eugen Lovinescu, la fel si accesul pietonal.

Pentru parcela ce a generat PUZ-ul se propune organizarea circulatiei interioare proprii a incintelor prin intermediul unei retele carosabile, pietonale si platforme dalate. Carosabilul propus este dimensionat astfel incat sa rezolve necesitatile circulatiei proprii fiecarei incinte: strazi cu doua benzi si o singura banda pe fiecare sens de mers, cu latime totala de 6,00m si trotuare aferente cu o latime de 1,00m.

Parcajele autoturismelor se vor realiza in incinta parcelelor create.

▪ **organizarea circulatiei feroviale – dupa caz (constructii si instalatii necesare circulatiei specifice: devieri de linii, linii noi; depozitari; locuri de parcare-gratare etc.)**

Nu este cazul

- **Organizarea circulației navale – după caz (lucrări, instalații și construcții specifice, necesare extinderii și modernizării transportului de marfuri și călătorii; amenajări portuale etc)**

Nu este cazul

- **Organizarea circulației aeriene – după caz (condiții impuse amplasării și modernizării aeroporturilor, servituti impuse zonelor construite limitrofe; reducerea poluării fonice)**

Nu este cazul

- **organizarea circulației pietonale (trasee pietonale; piste pentru bicicliști; condiții speciale pentru handicapați)**

Circulația pietonală a insulei urbane este deservită de trotuare.

3.5. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici:

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA				
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA ZONEI STUDIAȚE, din care:	3.000,00	100	11.077,00	100
TEREN ARABIL INTRAVILAN	2.871,56	95,72	-	-
CAI RUTIERE DE ACCES - DRUMURI	128,44	4,28	-	-
1. L – ZONA CONSTRUIRE LOCUINTE, din care:			2.579,77	86,00
ZONA AFERENTA LOCUINTELOR	-	-	1,521,12	50,70
ZONA DESTINATA ACCESULUI LA LOT	-	-	997,75	33,27
ZONA URMAND A SE CEDA DOMENIULUI PUBLIC	-	-	60,92	2,03
2. CAI DE COMUNICARE RUTIERA, din care:			420,23	14,00
CAI DE COMUNICARE RUTIERA – STRAZI	-	-	337,13	11,23
SUPRAFATA AFERENTA TROTUARELOT	-	-	83,26	2,77
REGIM DE INALTIME:	P, P+M, P+1E+M			
POT maxim: 40%				
CUT maxim pentru inalțimi P = 0,4 mp.ADC/mp.teren				
CUT maxim pentru inalțimi P+1E+M, P+M = 0,8 mp.ADC/mp.teren				

▪ din punct de vedere al zonificării funcționale, zona studiată va fi destinată ca și zona de locuințe individuale și semicolective cuplate. Construcțiile nou-propușe vor avea un aspect arhitectural și dotări corespunzătoare funcțiilor.

▪ **regimul de înălțime maxim va fi P+1E+M, respectiv H maxim la streasina 9,00m.**

▪ regimul de aliniere a construcțiilor. Criteriile pe baza cărora s-au stabilit limitele de aliniere și respectiv zonele edificabile ale parcelelor sunt următoarele:

- regimul de înălțime propus;
- profilele transversale ale arterelor de circulație;
- zone de protecție a drumurilor naționale;
- zone de protecție a utilitatilor edilitare existente;
- **Se propune alinierea construcției cu o retragere de minim 4,00m de la latura lotului orientată spre strada de acces. De asemenea se va alinia la latura estică a proprietății încauza;**

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

▪ alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă se face de la rețeaua publică a municipiului Alba Iulia.

▪ canalizare

Canalizarea se va conecta la rețeaua publică de canalizare a localității.

Apele pluviale vor fi colectate printr-un sistem de rigole de suprafață și se vor lega la canalizarea pluvială existentă în zonă.

▪ alimentare cu energie electrică

Pentru alimentarea cu energie electrică a zonei studiate se propune, într-o primă fază, extinderea liniei electrice existente, cu bransament individual.

▪ telecomunicații

Se va realiza racordul la rețeaua din zonă.

▪ alimentare cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va face prin extinderea rețelei existente, respectiv din conducta principală.

▪ gospodărie comună

Colectarea deșeurilor menajere se va face în europubele în locuri special amenajate în incinte conform planșei de reglementări Urbanistice, iar evacuarea acestora se va face prin contracte cu firme de specialitate.

3.7. Protecția mediului

▪ diminuarea până la eliminare a surselor de poluare

Funcțiunile propuse sunt nepoluante și nu creează servituți vecinătăților; nu există riscuri naturale și tehnologice.

▪ prevenirea producerii riscurilor naturale

Zona studiată nu este una cu potențial risc natural.

▪ epurarea și preepurarea apelor uzate

Apele uzate vor fi evacuate de la grupurile sanitare prin tuburi de canalizare și racordate la rețeaua de canalizare menajeră publică. Apele pluviale de suprafață vor fi colectate prin rigole și deversate la canalizarea pluvială a zonei.

▪ depozitarea controlată a deșeurilor

Deșeurile menajere vor fi colectate în recipiente speciale amplasate conform planșei de reglementări urbanistice și evacuate de către firme de profil specializate, prin contract direct cu proprietarii.

▪ recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi

Se vor amenaja spații spații verzi plantate **minim 25%** din terenurile ce au generat PUZ-ul, conform planșei de reglementări urbanistice.

▪ organizarea sistemelor de spații verzi

Funcțiunile propuse vor beneficia de un **minim de spații verzi propuse 25%** din terenurile ce au generat PUZ-ul.

▪ protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate

-nu este cazul

▪ valorificarea potențialului turistic și balnear

-nu este cazul

▪ eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore

-conform planșelor de reglementări edilitare anexate

3.8. Obiective de utilitate publică

▪ listarea obiectivelor de utilitate publică

Terenurile proprietate publică sunt reprezentate de căile de circulație și rețele tehnico- edilitare.

▪ identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren + construcții) din zonă

Parcela pe care se va construi imobilul este situată în intravilanul orașului Alba Iulia, în zona sud vestică, pe Str. Dr. Aurel Lazar, nr. f.n..

Terenul, aliniat la strada Dr. Aurel Lazar ce duce spre strada Lalelelor, este proprietatea a domnului GUSAT RADU după cum urmează:

- Terenul cu C.F. nr. 91168, și nr. top. 3694/2/2/1, 3695/1/1/1/2/1, cu o suprafață de 2.000,00 mp - act notarial 2025 din anul 2004 emis de NP Dan Adrian Dotiu;
- Terenul cu C.F. nr. 91163, și nr. top. 3694/2/2/2/5, cu o suprafață de 1.000,00 mp - act notarial 2080 din anul 2004 emis de NP Sulea Radu Mircea;

Terenurile direct învecinate amplasamentului sunt proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice, cu excepția circulațiilor carosabile și a zonelor de protecție ale acestora, care sunt în domeniul public.

▪ determinarea circulației terenurilor

Nu este cazul.

4. CONCLUZII- MĂSURI ÎN CONTINUARE

▪ înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG

Conform prezentului PUZ se propune schimbarea funcțiunii agricole propuse în PUG, a unei suprafețe de 3.000,00 mp conform legislației în vigoare.

Planul urbanistic zonal va furniza elementele pentru cadrul urbanistic general de viitor și tot odată parametri tehnici necesari luării unor decizii în vederea studiilor ulterioare necesare pentru finalizarea investițiilor.

Planul Urbanistic Zonal a fost elaborat conform Reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal” GM 010-2000, și aliniază prevederilor generale ale PUG-ului aprobat.

▪ categorii principale de intervenție care susțin materializarea programului de dezvoltare

Reglementările la nivelul zonei studiate ale zonelor funcționale sunt menționate și vor fi detaliate în Regulamentul aferent PUZ.

O dată aprobat, PUZ-ul poate fi aprofundat prin elaborarea unor planuri urbanistice de detaliu pentru adâncirea propunerilor pentru unele amplasamente.

▪ priorități de intervenție

-nu este cazul

Întocmit,
arh. Radu Ana Cornelia
arh. Budrala Ovidiu Nicolae

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM-RLU AFERENT PUZ – ELABORAT PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE STR. DR. AUREL LAZAR, NR. F.N. – ALBA IULIA

I. Dispoziții generale

1. rolul RLU

Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare ce cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenului, de realizare și funcționare a construcțiilor pe zona studiată delimitată de limitele posterioare ale parcelelor situate pe latura vestică a strazii Dr. Aurel Lazar ce face legătura cu strada Lalelelor. Amplasamentul care urmează a fi reglementat, tot odată ce a generat elaborarea prezentei documentații este situat în localitatea Alba Iulia, jud. Alba, Str. Dr. Aurel Lazar, Nr. f.n., conform planului de situație anexat, înscris în C.F.nr.91168,91163 și nr.top. 3694/2/2/1, 3695/1/1/1/2/1, 3694/2/2/2/5, cu o suprafață totală de 3.000,00 mp, proprietate a domnului GUSAT RADU.

Terenurile direct învecinate Prevederile prezentului regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor pe terenurile menționate mai sus.

Regulamentul de față detaliază și completează prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Alba Iulia.

Documentația a fost solicitată beneficiarului prin Certificatul de Urbanism nr. 1511 din 09.12.2015 eliberat de Primăria Municipiului Alba Iulia.

2. baza legală a elaborării

Documentația de față are ca bază legală de elaborare prevederile din Planul Urbanistic General al Municipiului Alba Iulia și ale Regulamentului Local de Urbanism aferent 716/2012 aprobat prin HCL 158/2014, prevederile Codului Civil și ale Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG 525/1996.

3. domeniul de aplicare

Prezentul PUZ precum și RLU aferent reprezintă norme obligatorii pentru autorizarea construcțiilor pe insula urbană menționată mai sus. Suprafața totală a insulei ce face obiectul PUZ-ului este de 3.000,00 mp.

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenului

4. reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

- autorizarea se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

- activitățile care prin natura lor pot crea servituți asupra terenurilor limitrofe și poluare nu sunt admise ca autorizare sau reautorizare.

- se va asigura racordarea la rețelele tehnico-edilitare a tuturor obiectivelor.

- autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care, prin modul de amplasare, funcțiune, volumetrie, aspect arhitectural- conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc.- depreciază valoarea peisajului este interzisă

5. reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

- autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zone expuse la riscuri naturale - alunecări de teren, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, zone inundabile etc.- este interzisă, cu excepția acelor care au scop limitarea efectelor acestora.

- autorizarea executării lucrărilor în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaz, apă, canalizare, căilor de comunicație etc. este interzisă.

- autorizarea executării lucrărilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.

- autorizarea executării lucrărilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita stabilită prin prezentul regulament, respectiv: **POT maxim admis 40%, CUT maxim admis 0,8 și regim de înălțime maxim P+1E+M, respectiv H maxim la streasina 9,00m;**

- autorizarea executării lucrărilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

6. caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

- se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

(1) – suprafata si dimensiunea minima a parcelei:

Pentru regimul de construire izolat, dimensiunea minima a parcelei conform RGU va fi de **200** mp cu front minim de **12** metri.

(2) – proportia intre latimea si adancimea parcelei:

- adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia;

– pentru parcela care nu are 12m front la strada si se afla intre doua loturi construite, poate deveni construibila prin aprobarea unei documentatii urbanistice- PUD;

– parcelele ale caror suprafete, forme si dimensiuni nu se incadreaza in cerintele minime cerute prin regulamentul general de urbanism, pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele invecinate.

7. amplasarea cladirilor fata de aliniament:

Conform caracterului fronturilor existente si vecinatatilor imediate:

- cladirile se vor retrage de la aliniament cu distanta dominanta pe fronturile strazii de minim **4,00** metri fata de strada Eugen Lovinescu, ce asigura accesul in incinte, si de **5,00** metri fata de strada Dr. Aurel Lazar, cu conditia ca aceste retrageri sa nu lase vizibile calcanalele de pe parcelele adiacente;
- in cazul parcelelor de colt nu se admit decat cladiri cu fatade pe ambele strazi (semi-cuplate sau izolate)
- cladirile care alcatuiesc fronturi continue, cuplate sau izolate vor avea o adancime fata de aliniament care nu va depasi 20.0 metri (aliniament posterior)
- garajele se vor retrage cu minim 6,0m de la aliniament, pentru a permite parcare in fata a unui autoturism.

8. amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor:

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

pentru locuinta izolată:

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina si picatura stresinii;
- distanta intre fadada nevitrată a constructiei si limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru intretinere si interventie sau $h/2$ dar nu mai putin de 3,0m față de fatada vitrată a constructiei de pe parcela alaturată;
- jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de 3,0m, față de cealaltă limită laterală a parcelei si față de limita posterioară a parcelei;

pentru locuinta cuplată:

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii;
- jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei, masurată in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de 3,0m, față de limita laterală a parcelei pe care nu se realizează cuplarea si față de limita posterioară a parcelei;

pentru locuinta insiruită:

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii;
- jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de 3,0m, față de limita posterioară a parcelei;
- garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu conditia ca inaltimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 3,0m, iar lungimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 6,0m si se vor retrage cu cel putin 5,0m de la limitele posterioare ale parcelei.

9. reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- accese carosabile. Autorizarea executării construcțiilor este permisă nu-mai dacă există posibilități de acces la drumurile publice. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- accese pietonale. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale.

10. reguli cu privire la echiparea edilitară

- pentru imobilele individuale, beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.
- lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de către investitor sau beneficiar.
- rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități, rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații aflate în serviciul public sunt proprietate publică dacă legea nu dispune altfel; lucrările de realizare a rețelelor menționate anterior, indiferent de modul de finanțare, devin proprietate privată, dacă legea nu dispune altfel.

11. reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi parcaje

- se va avea în vedere realizarea pe lot a garajelor, fie izolat, fie în cadrul locuinței (la parter, demisol sau subsol) sau a parcajelor la domiciliu.
- stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în Afara circulațiilor publice;
- spații verzi și plantate.
- spațiile libere din interiorul parcelei, vizibile fie din Cetate, fie din circulațiile publice vor fi tratate peisagistic;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- în zonele cu denivelări de peste 5% se recomandă plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale căror radacini contribuie la stabilizarea terenurilor;
- se va păstra imaginea terenului în panta, nu se va face sistematizarea terenului cu ziduri înalte de sprijin.

împrejurimi.

la autorizarea împrejurimilor, se va cere acordul (nelegalizat) al vecinului pentru recunoașterea limitelor de proprietate ;

- împrejurimile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.60m și o parte transparentă dublată sau cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace cu înălțimi de maxim 2.20 metri

12. reguli cu privire la amplasarea anexelor

Se interzic constructii de tip anexa, amplasate independent. Pentru cele amplasate alipit de constructia principala, se va asigura aceleasi reguli privind retragerile minime obligatorii fata de limitele proprietatii, si totodata nu se va putea depasi procentul de ocupare a terenului.

III. Zonificare funcțională

11. Unități și subunități funcționale

UTR - L – ZONA REZIDENȚIALĂ

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

L3 A -locuinte individuale si semicolective cu maxim P+1E+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat.
-anexe gospodaresti – bucatarie de vara, garaje, sere, piscine, chioscuri de gradina, pergole.

SECȚIUNEA I. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1. Utilizări admise.

Sunt permise următoarele tipuri de activități:

- locuinte individuale si semicolective cu maxim P+1E+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat.
-anexe gospodaresti – bucatarie de vara, garaje, sere, piscine, chioscuri de gradina, pergole.

Articolul 2. Utilizări admise cu condiționări

-se admite mansardarea cladirilor existente si construirea unor noi cladiri cu mansarda numai cu respectarea pantelor acoperisului de 30-40° ; la locuintele existente suprafata utila de planseu a mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;

-se admit spatii comerciale si servicii la parterul locuintelor situate in intersectii de strazi, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 200 mp.ADC, sa aiba o raza de servire de 250 metri, sa nu aiba program peste ora 22.00 si sa nu genereze transporturi grele;

-pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice in vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a masurilor de stabilizare a terenului si a conditiilor de realizare a constructiilor, infrastructurii, amenajarilor si plantatiilor.

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

Articolul 3. Utilizări interzise

Sunt interzise următoarele tipuri de activități:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicole mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice si din Cetate;
- spalatorii chimice cu exceptia punctelor de primire-predare;
- statii de benzina si statii de intretinere auto (spalatorii auto);
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Articolul 4. Caracteristici ale parcelelor

- **în cazul construcțiilor de locuințe dispuse izolat, terenul minim este de 200 mp, cu un front la stradă de minim 12.00 metri;**

Articolul 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament

- cladirile se vor retrage de la aliniament cu distanta dominanta pe fronturile strazii de minim 4,00 metri fata de strada Eugen Lovinescu, ce asigura accesul in incinte, si de 5,00 metri fata de strada Dr. Aurel Lazar, cu conditia ca aceste retrageri sa nu lase vizibile calcanele de pe parcelele adiacente;
- garajele se vor retrage cu minim 6,0m de la aliniament, pentru a permite parcare in fata a unui autoturism

Articolul 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelor

- distanta intre fatada nevitrată a constructiei si limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru intretinere si interventie sau $h/2$ dar nu mai putin de 3,0m față de fatada vitrată a constructiei de pe parcela alaturată;
- jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de 3,0m, față de cealaltă limită laterală a parcelei si față de limita posterioară a parcelei;

Se vor respecta condițiile referitoare la vecinătăți și vizibilitate prevăzute de Codul civil.

Articolul 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Se vor respecta condițiile de protecție la incendii.

In cazul in care pe o parcelă construibilă se amplasează 2 locuinte, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri si distante minime obligatorii față de proprietățile vecine:

pentru 2 locuinte izolate una față de alta

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii;

- distanta intre fatada nevitrată a constructiei si limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru intretinere si interventie sau $h/2$, dar nu mai putin de 3m, față de fatada vitrată a constructiei de pe parcela alaturată;

- distanta intre fatada vitrată a constructiei si limita laterală si posterioara a parcelei va fi jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei, măsurată in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de 3,0m;

- jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei celei mai inalte, masurată in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de 3,0m, față de cealaltă constructie.

pentru 2 locuinte cuplate una fata de alta, cu fatadele laterale

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii;

- jumătate din înălțimea la cornisă a fiecărei constructii, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de 3,0m, față de limitele laterale ale parcelei si față de limita posterioară a parcelei;

Cele 2 locuinte vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, cu acces direct din stradă si aliniate una față de alta sau decalate cu o valoare ce reprezinta jumătate din cota (in adancime) a constructiei celei mai avansate la stradă.

pentru 2 locuinte cuplate una fata de alta, la fatada posterioara a primei locuinte

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii;

- distanta intre fatada nevitrată a constructiilor si limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru intretinere si interventie sau jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei celei mai inalte, masurata in punctul cel mai inalt față de teren,

dar nu mai puțin de 3,0m, față de fatada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;

- distanța față de cealaltă limită laterală a parcelei va fi de min. 5,5m;
- jumătate din înălțimea la cornisă a construcției din spate, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de limita posterioară a parcelei;
- în cazul în care pe o parcelă construibilă se amplasează mai multe locuințe, se va solicita întocmirea și aprobarea unei documentații de urbanism:
- PUD pentru detalierea amplasării în parcelă și a relației cu vecinătățile, ale căror prevederi să respecte reglementările și RLU – aliniament, funcțiune dominantă, regim de înălțime, suprafața parcelei, front minim, POT, CUT
- PUZ când rezolvarea urbanistică modifică caracterul zonei prin realizarea unor accese pietonale și carosabile.

Articolul 8. Circulații și accese

- toate construcțiile vor avea acces carosabil și pietonal dintr-o circulație publică sau privată în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Articolul 9. Staționarea autovehiculelor. Parcaje.

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul zonei studiate.

Articolul 10. Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

- regimul de înălțime al zonei studiate este stabilit la **maxim P+1E+M, respectiv H maxim la cornisa 9,00m.**
- autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea înălțimii clădirilor învecinate și a caracterului zonei.

Articolul 11. Aspectul exterior al clădirilor

- aspectul exterior al clădirilor se va armoniza prin conformare, volumetrie, finisaje aspectului general al zonei, fără a contraveni funcțiunii clădirii precum și principiilor general acceptate ale urbanismului și arhitecturii,
- nu se admit învelitori de azbociment sau din tablă strălucitoare de aluminiu sau zincată

Articolul 12. Condiții de echipare edilitară

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare existente ale localității.
- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie se vor realiza îngropat.
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

Articolul 13. Spații libere și spații plantate

- **spațiile verzi amenajate vor ocupa minim 25%.**
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese;

Articolul 14. Împrejmuiri

- la autorizarea împrejmuirilor, se va cere acordul (nelegalizat) al vecinului pentru recunoașterea limitelor de proprietate ;

- împrejurimile spre strada vor avea înălțimea de maxim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.60m și o parte transparentă dublată sau cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace cu înălțimi de maxim 2.20 metri.

SECȚIUNEA III. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA				
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA ZONEI STUDIAȚE, din care:	3.000,00	100	11.077,00	100
TEREN ARABIL INTRAVILAN	2.871,56	95,72	-	-
CAI RUTIERE DE ACCES - DRUMURI	128,44	4,28	-	-
1. L – ZONA CONSTRUIRE LOCUINTE, din care:			2.579,77	86,00
ZONA AFERENTA LOCUINTELOR	-	-	1,521,12	50,70
ZONA DESTINATA ACCESULUI LA LOT	-	-	997,75	33,27
ZONA URMAND A SE CEDA DOMENIULUI PUBLIC	-	-	60,92	2,03
2. CAI DE COMUNICARE RUTIERA, din care:			420,23	14,00
CAI DE COMUNICARE RUTIERA - STRAZI	-	-	337,13	11,23
SUPRAFATA AFERENTA TROTUARELOT	-	-	83,26	2,77
REGIM DE ÎNĂLȚIME:	P, P+M, P+1E+M			
POT maxim: 40%				
CUT maxim pentru înălțimi P = 0,4 mp.ADC/mp.teren				
CUT maxim pentru înălțimi P+1E+M, P+M = 0,8 mp.ADC/mp.teren				

Articolul 15. Procentul de ocupare a terenului.

- POT maxim: 40%
- CUT maxim pentru înălțimi P = 0,4 mp.ADC/mp.teren
- CUT maxim pentru înălțimi P, P+M, P+1E+M = 0,8 mp.ADC/mp.teren

PREZENTUL P.U.Z. A FOST ÎNTOCMIT ÎN CONFORMITATE CU GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL – CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL INDICATIV GM-010-2000, APROBAT PRIN ORDIN M.L.P.A.T. NR. 176/N/2000.

Întocmit,
arh. Radu Ana Cornelia
arh. Budrala Ovidiu Nicolae

13 . Raport de specialitate

GUSAT RADU SI GUSAT ANCA MONA solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei PUZ – CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, ALBA IULIA, STR, DR. AUREL LAZAR, FN.

Documentatia a fost intocmita de: SC BIROU PROIECTARE BUDRALA SRL

OBIECTUL P.U.Z.-ului: Documentatia propune reglementarea urbanistica pentru parcelarea suprafetei pentru construirea de locuinte individuale.

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, drum = 2941m².

Funcțiunea aprobată/reglementată – conform PUG aprobat, UTR = L3A - subzona locuintelor individuale si semicolective cu P, P+1 si P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat si izolat situate in afara ariilor protejate.

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat/cuplat/insiruit.

Regimul de aliniere a terenului fata de strada: la str. Dr. Aurel Lazar si Eugen Lovinescu.

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada: fata de str. Dr. Aurel 5m, si fata de strada Eugen Lovinescu 4m.

Retrageri fata de proprietatile vecine: se va respecta regulamentul local de urbanism aferent PUZ, plansa de reglementari urbanistice aferenta PUZ, cod civil si pompieri.

Regim maxim de inaltime aprobat/propus: P+1+M

POT max. existent/propus = 40% / 40%

CUT max. existent/propus = 0.8 / 0.8

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Toate locuintele vor avea prevazute accese carosabile care sa respecte normele tehnice; in interiorul parcelelor se vor prevedea spatiile de parcare necesare.

Echiparea tehnico-edilitara existenta/propusa: 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 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 12.06.2020, s-a primit aviz favorabil, fara conditii.

Alba Iulia, 23.06.2020

p. Arhitect Sef,
Alexandru Romanitan



Intocmit,
Adriana Gheorghescu



RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINE INDIVIDUALE

**Titlu documentatie: ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE -
MUN. ALBA IULIA, STR. DR. AUREL LAZAR, NR. F.N., JUD. ALBA**

**Beneficiar: GUŞAT RADU si GUSAT ANCA - Mun. Alba Iulia, str. Jon Minulescu, nr. 38,
jud. Alba**

Numar Proiect: Proiect nr. 04/2016

I. Tehnici si metode utilizate pentru a informa si consulta publicul:

1. Datele si locurile intalnirilor la care cetatenii au fost invitati sa dezbata propunerea:

Au fost notificate persoanele invecinate direct: dl. Limbean Cosmin Ioan, S.C. FAIR PLAY IMPEX S.R.L.- reprezentant legal - Udrea Anda, Ciugudean Şiulea Bogdan, Tecşa Ion si Roman Zamfira.

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

Au fost inmanate personal notificari si prezentate plansele cu propunerile, dar si prin posta cu confirmarea primirii in cazul persoanelor care nu au putut fi contactate direct.

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

Au primit notificare urmatoarele persoane:

- Vecinii de pe latura de Nord - S.C. FAIR PLAY IMPEX S.R.L.- reprezentant legal d-na Udrea Anda, dl. Ciugudean Şiulea Bogdan, Tecşa Ion.
- Vecinii de pe latura de Vest- dl. Limbean Cosmin Ioan.
- Vecinii de pe latura de Sud- dna. Roman Zamfira.

4. Numarul persoanelor care au participat la acest proces: 5.

II. Prezentarea succinta a problemelor, observatiilor si rezervelor exprimate public pe parcursul procesului de informare si consultare:

Pe parcursul procesului de informare si consultare a publicului nu au fost semnalate observatii de catre alte persoane, decat cele invecinate direct cu parcela studiata.

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

Nu a fost cazul.

2. Probleme, observatii si rezerve pe care initiatorul planului de urbanism nu poate sau nu este dispus sa le rezolve, impreuna cu motivatia acestui fapt:
Nu este cazul.

III. Alte informatii considerate necesare pentru a sustine preluarea sau nepreluarea propunerilor:

In cazul dnei Roman Zamfira, aceasta aceasta a fost contactata, prezentan-i-se documentatia planului urbanistic zonal, insa aceasta a refuzat semnarea declaratiilor si notificarilor, fara a specifica o cauza anume a refuzului.

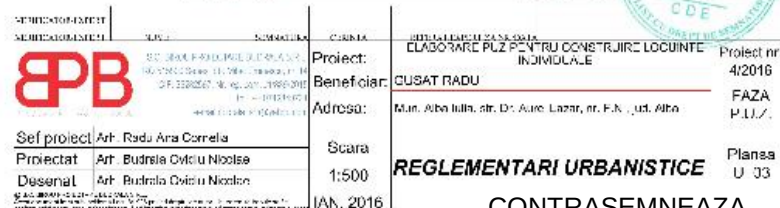
ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE

AMPLASAMENT: STR. DR. AUREL LAZAR, NR. F.N., LOC. ALBA IULIA, JUD. ALBA



ZONE FUNCTIONALE

	EXISTENT		PROPOS.	
	IMP	%	IMP	%
3030,00	100		3030,00	100
2821,58	93,12		-	-
208,42	6,88		-	-
-	-		2.579,77	85,13
-	-		1.521,2	50,20
-	-		997,73	32,93
-	-		60,92	2,01
-	-		420,23	13,87
-	-		308,11	10,17
-	-		23,25	0,77
CUTempo: 0,8				



ALBA IULIA 29.06.2020

CONTRASEMNEAZA,
SECRETAR GENERAL
MARCEL JELER