



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

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

CIF RO20883470/2007, cont RO43 BTRL RONC RT02 06753801 Banca Transilvania Alba;

Tel. 0258 832989; Fax. 0258 832969; e-mail : mirea_iulian@yahoo.com;

PROIECT NR. 90 /2018

ELABORARE PUZ PENTRU REGLEMENTARE ZONA INDUSTRIALA

intravilan, Mun. ALBA IULIA – Oarda de Jos, F.N., judetul Alba

BENEFICIARI: TOPA MARINA DANA

PROIECTANT : BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA – MIREA IULIAN ILIE

COLECTIV DE ELABORARE:

▪ **ARHITECTURA SI URBANISM : ARH. MIREA IULIAN**

Data: 2020

Exemplar nr. **2**



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

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

CIF RO20883470/2007, cont RO43 BTRL RONC RT02 06753801 Banca Transilvania Alba;

Tel. 0258 832989; Fax. 0258 832969; e-mail : mirea_julian@yahoo.com;

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

PIESE SCRISE

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE
 - 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
 - 1.2. Obiectul P.U.Z.
 - 1.3. Surse documentare
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII
 - 2.1. Evolutia zonei
 - 2.2. Incadrarea in localitate
 - 2.3. Elemente ale cadrului natural
 - 2.4. Circulatia
 - 2.5. Ocuparea terenurilor
 - 2.6. Echiparea edilitara
 - 2.7. Probleme de mediu
 - 2.8. Obtiuni ale populatiei
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA
 - 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
 - 3.2. Prevederi ale P.U.G.
 - 3.3. Valorificarea cadrului natural
 - 3.4. Modernizarea circulatiei
 - 3.5. Zonificare functionala – reglementari
 - 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
 - 3.7. Protectia mediului
 - 3.8. Obiective de utilitate publica
4. CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE
5. ANEXE
 - 5.1. Avize si acorduri conform CU

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

PIESE DESENATE

- | | |
|---|----------|
| 1. Incadrarea in teritoriu | plansa 0 |
| 2. Situatie existenta si disfunctionalitati | plansa 1 |
| 3. Reglementari urbanistice – zonificare | plansa 2 |
| 4. Echipare edilitara | plansa 3 |
| 4. Proprietatea asupra terenurilor | plansa 4 |

**INTOCMIT,
arh. MIREA IULIAN**



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

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

CIF RO20883470/2007, cont RO43 BTRL RONC RT02 06753801 Banca Transilvania Alba;

Tel. 0258 832989; Fax. 0258 832969; e-mail : mirea_iulian@yahoo.com;

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

□1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

▪DENUMIRE LUCRARE:	ELABORARE PUZ PENTRU REGLEMENTARE ZONA INDUSTRIALA intravilan, Mun. Alba Iulia, judetul Alba
▪NR. PROIECT:	90/2017
▪BENEFICIAR:	TOPA MARINA DANA
▪ADRESA OBIECTIV:	intravilan, Mun. Alba Iulia, judetul Alba
▪FAZA:	PUZ
▪PROIECTANT GENERAL:	Birou individual de arhitectura – Mirea Iulian Ilie
▪COLECTIV ELABORARE, SUBPROIECTANTII, COLABORATORI:	URBANISM – arh. MIREA IULIAN
▪DATA ELABORARII:	2018

□1.2. OBIECTUL P.U.Z.

Solicitari ale temei program

În cadrul amplasamentului studiat, tema de proiectare solicita:

- mentinerea functionalitatii MI-zona mixta situate in zona industriala-servicii, comert/activitati de productie
- realizarea de parcele (lot minim 3000mp) pentru construirea cladirilor industrial
- dezvoltarea unei strazi pentru facilitarea accesului la loturile nou create

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata

Conform regimului juridic, terenul studiat este amplasat in intravilanul Mun. Alba Iulia, cu acces din strada Biruintei si se afla in proprietatea TOPA MARINA DANA in cota de 1/1 parti.



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

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

CIF RO20883470/2007, cont RO43 BTRL RONC RT02 06753801 Banca Transilvania Alba;

Tel. 0258 832989; Fax. 0258 832969; e-mail : mirea_julian@yahoo.com;

Conform regimului economic folosinta actuala a terenului este curti constructii si arabil.

Conform regimului tehnic terenul studiat prin prezentul P.U.Z. este situat in intravilan si este inscris in:

C.F. 107320 nr. cad. 107320, S = 91250mp

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se urmareste mentinerea functionalitatii MI-zona mixta situata in zona industriala-servicii, comert/activitati de productie, realizarea de parcele noi cu o suprafata de minim 3000mp pentru construirea cladirilor industriale si dezvoltarea unei strazi care va facilita accesul la loturile nou create.

Conform indentificarii in teren a amplasamentului, zona studiata se afla in teritoriul administrativ al Mun. Alba Iulia, Jud. Alba si are ca vecini:

- la nord de teren proprietate privata
- la est de teren drum de exploatare
- la sud de teren proprietate privata
- la vest de teren DN1(E81)

□1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z

- certificat de urbanism
- studiu de oportunitate
- extras carte fond funciar
- ridicare topo;
- P.U.G.-ul Mun. Alba Iulia;
- alte planuri urbanistice zonale si de detaliu din amplasamente vecine.

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

- Ridicare topografica a terenului studiat.

Date statistice

Conform PUG Alba Iulia aprobat cu HCL 158/2014 terenul este amplasat in intravilanul municipiului Alba Iulia in UTR MI zona mixta situate in zona industriala-servicii, comert/activitati de productie. O pondere mare in zona studiata o are zona industriala datorita cererii din ce in ce mai mare.

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

Terenul studiat in actualul PUZ a fost reglementat ca zona mixta situat in zona industriala – servicii, comert/activitati de productie, prin P.U.G.-ul Mun. Alba Iulia aprobat prin HCL 158 /2014;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

□ 2.1. EVOLUTIA ZONEI

Date privind evolutia zonei

In prezent, destinatia functionala a terenului este:

- teren arabil, situat in intravilan – in suprafata totala de 91250 mp.

Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

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

CIF RO20883470/2007, cont RO43 BTRL RONC RT02 06753801 Banca Transilvania Alba;

Tel. 0258 832989; Fax. 0258 832969; e-mail : mirea_julian@yahoo.com;

Regimul juridic:

Amplasamentul se afla in intravilanul localitatii Alba Iulia – Oarda de Jos.

Natura proprietatii: private a persoanelor fizice.

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

Terenul se afla partial in zona de protectie a magistralei de apa.

Regimul economic:

Folosinta actuala: arabil – 91250mp

Destinatia stabilita prin documentatiile de urbanism: conform PUG aprobat, UTR=MI zona mixta situate in zona industriala – servicii, comert/activitati de productie

Reglementari fiscal- conform certificatului de atestare fiscala nr. 75932 eliberat de Primaria municipiului Alba Iulia la data de 03.08.2018 se raporteaza la zona D de impozitare – coeficientul de corectie de 2.10 prevazut de Legea nr. 351/2001 se aplica la regularizarea taxei de autorizare

Conform prevederilor art. 23 alin.(3) din L.50/1991 terenul intravilan destinat construirii va fi scos din circuitul agricol, definitive, prin autorizatia de construire.

In vederea actualizarii valorii de impunere, puteti opta la scoaterea din circuitul agricol, definitive, prin autorizatia de construire.

In vederea actualizarii valorii de impunere, puteti opta la scoaterea din circuitul agricol doar a unei parti din terenul detinut. Pentru indeplinirea acestei proceduri, autorizatia de construire va fi insotita de documentatia tehnica cadastrala.

Regimul tehnic:

POT = 40%, CUT 1,6

Regimul de aliniere a terenului fata de drumurile adiacente – la drum national – DN1 si la strada Sebesului

Regimul de aliniere a constructiilor fata de strada – Retragerile fata de proprietatile vecine – conform Regulament local de urbanism al PUG – Cod civil, Pompieri

Amplasarea cladirilor fata de aliniament:

- 10.00m retragere de la aliniament la strazile de categoria I-a si a II-a

- 6.00m pe strazile de categoria a III-a

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor:

- Cladirile pot fi alipite de constructiile de pe parcelele alaturate cu functiuni similare, situate pe limita de proprietate, in cazul in care aceasta nu prezinta incompatibilitati (trepidatii, risc tehnologic)

- in toate celelalte cazuri, cladirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la distanta egala cu jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 6.00m

- in toate cazurile retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi de minim 6.00m

Amplasarea cladirilor unele fata de altele:

- distanta intre cladiri va fi egala cu jumatate din inaltimea cladirii celei mai inalte, dar nu mai putin de 6.00m

- distanta de mai sus se poate reduce la jumatate daca pe fatadele opuse nu sunt accese in cladire si/sau daca nu sunt ferestre care sa lumineze incaperi in care se desfasoara activitati permanente

- in toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendii si de alte norme specifice

Hmax=12.0m

Echipare edilitar:

- toate cladirile vor fi racordate la retelele existente in zona



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

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

CIF RO20883470/2007, cont RO43 BTRL RONC RT02 06753801 Banca Transilvania Alba;

Tel. 0258 832989; Fax. 0258 832969; e-mail : mirea_julian@yahoo.com;

Circulatii si accese: pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie sa aiba acces dintr-o cale publica sau privata de circulatie avand o latime de minim 4.00m pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si a mijloacelor de transport grele.

Parcagele se vor amenaja in incinta proprie.

Potential de dezvoltare

Terenul studiat a fost reglementat ca zona mixta situat in zona industriala – servicii, comert/activitati de productie, prin P.U.G.-ul Mun. Alba Iulia aprobat prin HCL 158 /2014; are potential de dezvoltare ca si zona mixta in zona industriala, in vecinatate se afla fabrica "ELIT" si alte hale cu functiuni industriale – servicii, comert/activitati de productie.

❑2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Ca pozitie fata de Mun. Alba Iulia, terenul studiat se afla in intravilan in apropierea limitei intravilanului municipiului Alba Iulia spre municipiul Sebes cu acces din strada Biruintei având ca vecinatati definite urmatoarele limite:

- la nord de teren proprietate privata
- la est de teren drum de exploatare
- la sud de teren proprietate privata
- la vest de teren DN1(E81)

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

Toate retelele majore sunt prezente in proximitatea amplasamentului si prezinta posibilitati de extindere pentru echiparea amplasamentului studiat in viitor.

In prezent retelele edilitare se afla la o distanta de aproximativ 150 m fata de amplasamentul studiat.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica, relieful, reseaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale

Amplasamentul este inserat in zona industriala, terasa plana a raului Mures.

Reteaua hidrografica in zona studiata este reprezentata de raul Mures care colecteaza afluentii din zona.

❑2.4. CIRCULATIA

Aspecte critice privind desfasurarea , in cadrul zonei, a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene, dupa caz :

Accesul la perimetrul investitiei se va face din strada Biruintei prin drumul de exploatare aflat in partea estica a terenului studiat.

Capacitati de transport, greutati in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

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

CIF RO20883470/2007, cont RO43 BTRL RONC RT02 06753801 Banca Transilvania Alba;

Tel. 0258 832989; Fax. 0258 832969; e-mail : mirea_julian@yahoo.com;

de realizare a unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati

In zona predominant este transportul rutier.

Se impune modernizarea Strazii Sebesului din zona studiata.

□2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

Categorie de folosinta a terenului studiat: *teren arabil*.

Categorie de folosinta a terenurilor din zona: *curti constructii si teren arabil*.

Relationari intre functiuni

Zona este ocupata in mare parte cu teren agricol in intravilan, zona studiata fiind amplasata in apropierea limitei intravilanului municipiului Alba Iulia spre municipiul Sebes.

Strada Biruintei asigura in bune conditii accesul la zona studiata.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Suprafata mare de teren neconstruit duce momentan, la un procent mic de ocupare a terenului, si implicit la potential de dezvoltarea unei zone industriale.

Aspecte calitative ale fondului construit

Constructiile (hale de productie – servicii/comert) din vecinatatea zonei studiate sunt relativ noi, se afla intr-o stare foarte buna, zona aflandu-se intr-o continua dezvoltare.

Asigurararea cu servicii a zonei in corelare cu zonele vecine

Terenul studiat se afla conform PUG aprobat cu HCL 158 din 2014 in MI-zona mixta situate in zona industrială-servicii, comert/activitati de productie.

Asigurarea cu spatii verzi

Terenul studiat are potential de dezvoltare pentru zone verzi.

Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

Terenul nu este situat in zona cu riscuri naturale.

Principalele disfunctionalitati

Principalele disfunctionalitati sunt in domeniul cailor de comunicatie rutiera si a retelelor edilitare, strada Sebesului de access la amplasament nefiind dezvoltata, asfaltata si amenajata cu trotuare iar retelele edilitare sunt in curs de extindere pentru zona studiata

□2.6. ECHIPAREA EDILITARA

Stadiul echiparii edilitare a zonei in corelare cu infrastructura localitatii

2.6.1. Alimentarea cu apa si canalizare

Pe strada Biruintei exista retele de alimentare cu apa si canalizare.

2.6.2. Alimentarea cu energie electrica

Pe strada Biruintei exista o retea de alimentare cu energie electrica LEA0.4kV.



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

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

CIF RO20883470/2007, cont RO43 BTRL RONC RT02 06753801 Banca Transilvania Alba;

Tel. 0258 832989; Fax. 0258 832969; e-mail : mirea_julian@yahoo.com;

2.6.3. Alimentarea cu gaze naturale

Pe strada Biruintei exista o retea de alimentare cu gaze naturale in regim de joasa presiune.

❑2.7. PROBLEME DE MEDIU

In urma efectuarii observatiilor directe pe teren se constata ca acesta este stabil nefiind depistate fenomene fizico-geologice majore care sa puna probleme pentru amplasarea functiunilor propuse prin actualul PUZ.

Nu sunt semnalate probleme de mediu.

Relatia cadrulul natural - cadrul construit

Nu sunt prevazute nici un fel de masuri de reabilitare a terenului, neexistand din acest punct de vedere disfunctii majore.

Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Nu este cazul.

Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii tehnico edilitare, ce prezinta riscuri in zona

Terenul studiat in actualul PUZ este strabatut de magistralele de **APA Fir 1 si Fir 2** avand o zona de protectie de 10 m de o parte si de alta a conductelor.

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

Nu sunt prezente valori de patrimoniu pe terenul studiat.

Evidentierea potentialului balnear si turistic – dupa caz

Nu este cazul.

❑2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Puncte de vedere ale populatiei

Consultarea populatiei, efectuata prin expunerea planselor pentru consultare publica si analiza in Consiliul local conf. HCL 28/2011, afisarea pe amplasametul studiat a celor doua panouri Tip A si Tip B (informare populatie) precum si informarea si notificarea vecinilor directi.

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

Se propune :

- dezvoltarea strazi Sebesului existenta in zona studiata la un profil de 11.00 m care face legatura cu strada Biruintei ;

Punct de vedere al elaboratorului documentatiei privind solicitarile beneficiarului si felul cum urmeaza a fi solutionate acestea in cadrul PUZ.

Prin exemplificarea temei de proiectare se va realiza dezvoltarea Strazii Sebesului de acces cu profil de 11.00m , drum care va deservi zona mixta. Atat drumul de acces cat si loturile cu dimensiuni de peste 20 m deschidere la strada si suprafete de minim 3000 mp, se inscriu in reglementarile RLU aferent PUG Alba Iulia si ale RGU.



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

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

CIF RO20883470/2007, cont RO43 BTRL RONC RT02 06753801 Banca Transilvania Alba;

Tel. 0258 832989; Fax. 0258 832969; e-mail : mirea_iulian@yahoo.com;

3. PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICA

□3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

S-a executat o ridicare topografica la scara 1/1000 pentru zonele aferente P.U.Z.-ului.

Din punct de vedere al geomorfologiei majore, amplasamentul cercetat se incadreaza in aria depresionara a culuarului Muresului. Strict amplasamentul in cauza se incadreaza in zona de pod/frunte a unui umar al terasei inferioare cu altitudine relativa de cca. 6.00-12.00m; zona in malul stang al raului Mures.

Studiile geotehnice efectuate pe amplasamentele vecine s-au evidentiat conditiile geotehnice si hidrogeotehnice si un profil litologic cu o succesiune a straturilor dupa cum urmeaza:

- Sol vegetal argilos nisipos negru cafeniu pana la 0.00 la - 0.50 m
- Argila nisipoasa, cafenie galbuie, plastic consistenta la plastic vartoasa pana la -0.50 la -1.50m
- nisip fin mediu cu liantar gilos-prafos, cafeniu galbui la cenusiu, uscat –umed cu indesire ridicata de la -1.50 la – 2.40
- pietris cu nisip si bolovanis, cenusii la bronz ruginii, indesare ridicata umede saturate de la -2.40 la -3.00 m.

Panza fratica se afla la adancimi de 4.50 – 5.00 m fata de terenul natural.

- Presiunea conventionala ce se va lua in calcul va fi de $P_{conv.}=290$ Kpa. conf. STAS 3300/85, presiuni valabile pentru adancimea de fundare, $D_f = -2,00$ m si latimea talpii $B=1,00$ m;
- Seismicitatea conf. normativ P100 / 2005 este de gradul VII zona "D" avand $a_g = 0,08g$ si $T_c = 0,7$ sec
- adancimea de inghet in zona studiata, conform STAS 6054/77, este de -0.90m –1.00 m de la nivelul terenului natural sau sistematizat

□3.2. PREVEDERI ALE PUG

In P.U.G.-ul Mun. Alba Iulia, zona studiata este situata în intravilan, folosinta actuala fiind de teren agricol-arabil. Avand functiunea de MI – **Zona mixta situata in zona industriala – servicii,comert / activitati de productie**

Prin P.U.Z. se prevede ca zona sa isi pastreze functiunea.

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

Regim maxim de inaltime P+2 si H maxim 12.00m

- **pentru activitati productive mici parcelele vor avea o suprafata de minim 3.000 mp si un front minim la strada de 20,00 metri.**

□3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se recomanda pastrarea ambiantei specifice zonei.

□3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Organizarea circulatiei si a transportului in comun

Circulatia majora in zona se va desfasura pe DN 1 si Strada Biruintei



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

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

CIF RO20883470/2007, cont RO43 BTRL RONC RT02 06753801 Banca Transilvania Alba;

Tel. 0258 832989; Fax. 0258 832969; e-mail : mirea_julian@yahoo.com;

Prin PUZ actual se propune dezvoltarea strazii de acces la zona studiata Str. Sebesului cu acces din strada Biruintei .

Sa IMPUS Modernizarea TRAMEI STRADALE EXISTENTE/PROPUSE astfel:

Pentru toate caile rutiere sa impus si urmatoarele reglementari generale:

- imbunatatirea elementelor geometrice la traseele existente;
- marcarea si semnalizarea corespunzatoare;
- intretinerea periodica a caii de rulare, a santurilor si a lucrarilor de arta;

Alcatuirea profilului transversal al drumurilor va urmarii:

- categoria traseului carosabil - III;
- zona functionala pe care o strabate;
- dimensionarea corespunzatoare a sistemelor rutiere;
- realizarea fasilor de protectie.

Prin actualul PUZ se propune mentinerea retelei de strazi existente si dezvoltarea Strazii Sebesului la un profil de 11.00m (6.50m carosabil si cate un trotuar de 1.50m de o parte si 1.00 m de cealalta parte si pista de biciclete 2.00 m pe partea cu trotuarul de 1.00m).

- pentru terenul aferent dezvoltarii strazii se va crea parcela distincta, se va schimba categoria de folosinta in „drum”. Parcela se va dona municipiului Alba Iulia sau se va institui in favoarea municipiului Alba Iulia servitute de utilitate publica. Indicii urbanistici (POT,CUT) se calculeaza pe parcela ramasa dupa dezmembrare.

Organizarea circulatiei feroviare

- nu este cazul

Organizarea circulatiei navale

- nu este cazul

Organizarea circulatiei aeriene

- nu este cazul.

Organizarea circulatiei pietonale

Circulatia pietonala se propune a se desfasura pe trotuare amenajate la marginea partii carosabile pe intreaga retea stradala din prezentul P.U.Z.

Accesul la perimetrul investitiei se va face din strada Biruintei prin drumul de exploatare situat in partea estica a terenului studiat.

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

Terenul studiat este amplasat in intravilanul Mun. Alba Iulia, in zona industriala, de pe teritoriul administrativ al mun. Alba Iulia, folosinta actuala fiind de teren agricol arabil.

Scopul investitiei este dezvoltarea zonei industriale prin crearea unor parcele noi pentru a deservi constructiilor cu scop industrial.

Funciunea zonei studiate este de zona mixta situata in zona industriala- servicii comert / activitati de productie.

Pentru zona reglementata se doreste : mentinerea zonificarii **MI - zona mixta situata in zona industriala- servicii, comert / activitati de productie, conform PUG aprobat cu HCL 158/2014,**

Conform plansei nr.2 Reglementari urbanistice - Zonificare sa propus ca terenul studiat sa isi mentine reglementarile zonei aflate in UTR-ul **MI- zona mixta situata in zona industriala- servicii, comert / activitati de productie, Lot minim 3000 mp pentru activitati productive servicii/comert si un**



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

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

CIF RO20883470/2007, cont RO43 BTRL RONC RT02 06753801 Banca Transilvania Alba;

Tel. 0258 832989; Fax. 0258 832969; e-mail : mirea_julian@yahoo.com;

front minim la strada de 20,00 metri, (*adancimea* lotului trebuie sa fie egala sau mai mare decat latimea acestuia)

In zona studiata vor exista doua categorii de terenuri:

- domeniul privat constructibil, reprezentat de loturile pe care vor fi amplasate constructiile;
- domeniul privat rezervat circulatiilor auto si pietonale, reprezentat de strada modernizata.

Prin prezentul P.U.Z. in zona reglementata se propune:

- fata de strada Sebesului cladirile se vor amplasa retrase cu **10.00 m**,
- Fata de DN 1 retragerea este data de zona de protective a magistralelor de apa (Fir 1 si Fir 2).

Fata de limitele laterale ale parcelei retragerile vor fi date conform P.U.D., cu următoarele condiționări:

- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);
- în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **6.00 metri**;
- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim **6.00 metri**;
- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât, **MI**, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;
- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **6.00 metri** față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe) a ferestrelor cu parapetul sub **1,90 metri** de la nivelul solului.
- **Lotul constructibil va avea suprafata minima de 3000 mp pentru activitati productive servicii/comert si un front minim la strada de 20,00 metri, (*adancimea* lotului trebuie sa fie egala sau mai mare decat latimea acestuia)**
- **POT EXISTENT si mentinut = 40%**
- **CUT EXISTENT si mentinut = 1.6**



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

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

CIF RO20883470/2007, cont RO43 BTRL RONC RT02 06753801 Banca Transilvania Alba;

Tel. 0258 832989; Fax. 0258 832969; e-mail : mirea_iulian@yahoo.com;

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA ZONEI REGLEMENTATE din care:	91250.00	100	91250.00	100
MI - zona mixta situata in zona industriala-servicii, comert/activitati de productie	91250.00	100	91250.00	100
1. MI - zona mixta situata in zona industriala-servicii, comert/activitati de productie din care:	-		88359.00	86.20
ZONA PENTRU CONSTRUIRE CLADIRI ZONA INDUSTRIALA	-	-	87205.00	59.74
ZONA DESTINATA ACCESULUI LA LOT SI ZONA VERDE	-	-	32 952.00	26.46
ZONA DESTINATA PARCARE AUTOCAMIOANE	-	-	1154.00	
2. Cr - ZONA CAILOR DE COMUNICATIE RUTIERA din care:	-	-	2891.00	13.80
SUPRAFATA AFERENTA DRUMURILOR	-	-	794.00	9.70
SUPRAFATA AFERENTA TROTUARELOR SI PISTA BICICLETE	-	-	2097	4.10

☐ 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

3.6.1. Alimentarea cu apa si canalizarea apelor uzate menajere

Alimentarea cu apa si canalizarea apelor uzate se va realiza prin racordarea la retelele existente in zona.

3.6.2. Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica se va realiza prin racordarea la reseaua existenta in zona.

3.6.3. Alimentarea cu gaz

Alimentarea cu gaz se va realiza prin racordarea la reseaua existenta in zona.

3.6.4. Telecomunicatii

Toate retele de telecomunicatii existente in vecinatate se vor extinde pana la amplasamentul studiat.

3.6.5. Incalzirea

Incalzirea spatiilor nou create se va face prin intermediul centralelor termice proprii care vor functiona pe combustibil solid gaz sau prin aeroterme.

3.6.6. Salubritate

Colectarea deseurilor menajere se va face de catre firma de salubritate pe baza de contract.

☐ 3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Nu vor fi efecte negative asupra mediului, deoarece activitatea propusa nu este generatoare de poluanti de mediu. Nu sunt necesare masuri suplimentare de protectie. In apropierea ariei studiate nu exista zone de protectie sau care sunt vulnerabile din punct de vedere al mediului.

Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare

Inlocuirea actualei folosinte a terenului (teren agricol) cu functiunea de zona industriala conduce inevitabil la o crestere a factorilor de risc intr-o posibila poluare.

Totusi, tinand seama de tehnologiile tot mai performante privind alimentarea cu energie termica, centralele termice automatizate, surse de energie termica neconventionala (solara, eoliana), este de presupus o reducere a surselor posibile de poluare.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

- nu este cazul

Epurarea si preepurarea apelor uzate



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

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

CIF RO20883470/2007, cont RO43 BTRL RONC RT02 06753801 Banca Transilvania Alba;

Tel. 0258 832989; Fax. 0258 832969; e-mail : mirea_julian@yahoo.com;

- apele uzate menajere care vor rezulta in urma locuirii zonei studiate vor fi deversate in reseaua de canalizare existenta in apropiere care se va extinde pana la amplasamentul studiat iar apele uzate tehnologic daca este cazul vor fi epurate si preapurate inainte de a fi deversate in reseaua de canalizare existenta.

Depozitarea controlata a deseurilor

Prin Regulamentul de urbanism, beneficiarii zonei vor fi obligati sa colecteze in pubele si sa faca contractul cu o firma de salubritate pentru deseurile menajere, plastic, metal, sticla, etc sau dupa caz deseuri tehnologice acestea vor fi preluate de o firma de specialitate pe baza unui contract conform normelor in vigoare.

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

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

Organizarea sistemelor de spatii verzi

In afara de spatiile verzi descrise anterior in domeniul privat al gospodariilor, pe domeniul public vor exista plantatii de aliniament si spatii verzi stradale.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul.

Refacerea peisagistica si reabilitare urbana

Nu este cazul.

Valorificarea potentialului turistic si balnear dupa caz

Nu este cazul.

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

Disfunctionalitatile din domeniul cailor de comunicatie si a retelelor edilitare vor fi diminuate sau eliminate prin realizarea unei unui sistem rectangular de strazi echipate corespunzator cu retele tehnico – edilitare.

□ 3.8. Obiective de utilitate publica

Pentru dezvoltarea strazii Sebesului se propune ca terenul aferent aflat in proprietatea privata a beneficiarilor cu suprafata de 2891 mp (suprafata aferenta dezvoltarii strazii Sebesului) dupa parcelare, categoria de folosinta sa ii fie schimbata din arabil in drum. Daca beneficiarii doresc dupa aprobarea PUZ-ului terenurile aferente strazilor pentru dezvoltare si creare strada pot fi cedate primariei – domeniu public.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Planul Urbanistic Zonal va fi cuprins in cadrul P.U.G.-ului, dupa aprobarea in Consiliul Local .

Intocmit:

arh. MIREA IULIAN



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

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

CIF RO20883470/2007, cont RO43 BTRL RONC RT02 06753801 Banca Transilvania Alba;

Tel. 0258 832989; Fax. 0258 832969; e-mail : mirea_julian@yahoo.com;

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.
ELABORARE PUZ PENTRU REGLEMENTARE ZONA INDUSTRIALA
intravilan, Mun. Alba Iulia, judetul Alba**

CONTINUTUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZITII GENERALE

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

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. Unitati si subunitati functionale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

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

CIF RO20883470/2007, cont RO43 BTRL RONC RT02 06753801 Banca Transilvania Alba;

Tel. 0258 832989; Fax. 0258 832969; e-mail : mirea_julian@yahoo.com;

I . DISPOZITII GENERALE

Articolul 1. Rolul Regulamentului local de urbanism

1.1. Regulamentul local de urbanism este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor si amenajarilor aferente zonei studiate denumita "ELABORARE P.U.Z. PENTRU REGLEMENTARE ZONA INDUSTRIALA " amplasata in intravilanul pe teritoriul administrativ al municipiului Alba Iulia.

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

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

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

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

Articolul 2. Baza legala a elaborarii Regulamentului

2.1. La baza elaborarii regulamentului de fata stau:

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

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

2.3. In cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse in documentatii de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobate conform legii (toate documentatiile care au stat la baza elaborarii P.U.Z.).

Articolul 3. Domeniul de aplicare

3.1. Regulamentul local de urbanism stabileste normele obligatorii pentru autorizarea executarii, modificarii sau demolarii constructiilor.

3.2. Prezentul Regulament se refera la:



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

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

CIF RO20883470/2007, cont RO43 BTRL RONC RT02 06753801 Banca Transilvania Alba;

Tel. 0258 832989; Fax. 0258 832969; e-mail : mirea_julian@yahoo.com;

Terenul situat in intravilan aflat pe teritoriul administrativ al municipiului Alba Iulia, jud. Alba, zona care face parte din unitatea teritoriala de referinta **UTR MI** – zona mixta situata in zona industrială-servicii, comerț/activități de producție

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

- zona domeniului privat, cuprinzand terenul studiat
- domeniul public, cuprinzand caile de acces in zona

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

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

4.1 Terenuri Agricole in extravilan

Nu este cazul.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.

4.2 Terenuri Agricole din intravilan

1. Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

2. De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

- a) completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;
- b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
- c) amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

3. Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

4.3 Suprafete impadurite

Nu este cazul.

4.4 Resursele subsolului

Nu este cazul.

4.5 Resure de apa si platforme meteorologice

Nu este cazul.

4.6 Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

Nu este cazul, terenul studiat nu se afla in zone naturale protejate.

4.7 Zone construite protejate

Nu este cazul, terenul studiat nu se afla in zone de patrimoniu cultural, de interes national sau in zone care cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes local.

Articolul 5. Reguli privind siguranta constructiilor si apararea interesului public

5.1 Expunerea la riscuri naturale



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

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

CIF RO20883470/2007, cont RO43 BTRL RONC RT02 06753801 Banca Transilvania Alba;

Tel. 0258 832989; Fax. 0258 832969; e-mail : mirea_julian@yahoo.com;

Nu este cazul, in zona studiata nu sunt riscuri naturale (alunecari de teren, nisipuri miscatoare, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenti, eroziuni, avalanse de zapada, dislocari de stanci, zone inundabile si altele asemenea).

5.2 Expunerea la riscuri tehnologice

Terenul studiat in actualul PUZ este strabatut de 2 magistrale de apa (Fir 1 si Fir 2) pentru care se va respecta zona de protectie de 10.00 m din conducta de o parte si alta.

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

În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

5.3 Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordin comun al ministrului industriei și resurselor, ministrului agriculturii, alimentației și pădurilor, ministrului apelor și protecției mediului, ministrului sănătății și familiei, ministrului lucrărilor publice, transporturilor și locuinței, ministrului apărării naționale și ministrului de interne.

5.4 Asigurarea echiparii edilitare

Autorizarea executarii constructiilor este permisa in urmatoarele conditii:

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

Toate retelele edilitare aflate in vecinatatea zonei studiate vor fi extinse pentru amplasamentul studiat, iar costurile aferente lucrarilor de extindere vor fi suportate de beneficiari / investitori privati.

5.5 Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Zona studiata in actualul PUZ se afla conform PUG in **UTR MI – Zona mixta situata in zona industriala – servicii,comert / activitati de productie**

Prin P.U.Z. se prevede ca zona sa isi pastreze functiunea.

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

Regim maxim de inaltime P+2 si H maxim 12.00m

5.6 Procentul de ocupare a terenului

Procentul de ocupare a terenului (POT) exprima raportul dintre suprafata construita la sol a cladirilor si suprafata terenului considerat. **POT = Sc/St x100**

POT existent si mentinut = 40%

5.7 Lucrari de utilitate publica

Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care nu au fost rezervate in planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrari de utilitate publica este interzisa.



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

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

CIF RO20883470/2007, cont RO43 BTRL RONC RT02 06753801 Banca Transilvania Alba;

Tel. 0258 832989; Fax. 0258 832969; e-mail : mirea_julian@yahoo.com;

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

Articolul 6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

6.1 Orientarea față de punctele cardinale

Pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea fatadelor, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

6.2 Amplasarea față de drumurile publice

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- a.) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare
- b.) conducte de alimentare cu apă și canalizare, sisteme de transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.

În sensul prezentului regulament prin zona drumului public se înțelege ampriza, fașiile de siguranță și fașiile de protecție.

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor și de retrageri stabilite prin documentații de urbanism.

6.3 Amplasarea față de cai navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile

Nu este cazul.

6.4 Amplasarea față de cai ferate din administrația Companiei Naționale de Cai Ferate „CFR” -

SA

Nu este cazul, în zona nu există, la distanță mai mică de 100 m, cai ferate sau terenuri care aparțin Companiei Naționale de Cai Ferate „CFR” -SA .

6.5 Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul, în zona nu există aeroporturi.

6.6 Retrageri față de fascia de protecție a frontierei de stat

Nu este cazul.

6.7. Amplasarea față de aliniament.

În sensul prezentului Regulament, prin aliniament se înțelege retragerea construcțiilor față de limita dintre domeniul public și domeniul privat (drumuri, strazi).

- **10.00m** retragere de la aliniament la strada Sebesului.

6.8. Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei.

În interiorul parcelelor se pot autoriza mai multe clădiri cu funcțiune industrială sau servicii/comert. Amplasarea a mai multor clădiri în interiorul parcelei se va face conform PUD.

- În toate cazurile, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la distanță de minim **3,00m**
- În toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim **6.00m**.
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme specifice

Articolul 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1 Accese carosabile



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

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

CIF RO20883470/2007, cont RO43 BTRL RONC RT02 06753801 Banca Transilvania Alba;

Tel. 0258 832989; Fax. 0258 832969; e-mail : mirea_julian@yahoo.com;

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație având o lățime de minim 4.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- accesele în parcele, din străzile de categoria a II-a se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație;
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele;
- pentru emiterea autorizatiei de construire, se vor prezenta acte care sa ateste rezolvarea juridica a accesului la parcela conform documentatiei de urbanism aprobate;
- **pentru terenul aferent dezvoltarii strazii se va crea parcela distincta, se va schimba categoria de folosinta in „drum”.** Parcela se va dona municipiului Alba Iulia sau se va institui in favoarea municipiului Alba Iulia servitute de utilitate publica. Indicii urbanistici (POT,CUT) se calculeaza pe parcela ramasa dupa dezmembrare.

Pentru terenul studiat accesul este reglementat numai din strada Sebesului.

Pentru reglementare acces din DN1/E81 se va solicita obligatoriu aviz dela **COMPANIA NATIONALA DE ADMINISTRARE A INFRASTRUCTURII RUTIERE**

7.2 Accese pietonale

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate privata gravate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Articolul 8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

8.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executarii constructiilor este permisa in urmatoarele conditii:

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice, a celor care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele subterane de apă.

8.2. Realizarea de rețele edilitare

Toate rețelele edilitare aflate in vecinatatea zonei studiate vor fi extinse pentru amplasamentul studiat, iar costurile aferente lucrarilor de extindere vor fi suportate de beneficiari / investitori privati.

Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură.



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

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

CIF RO20883470/2007, cont RO43 BTRL RONC RT02 06753801 Banca Transilvania Alba;

Tel. 0258 832989; Fax. 0258 832969; e-mail : mirea_julian@yahoo.com;

Montarea rețelelor edilitare (apa, canalizare, energie electrica si gaz) se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

8.3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

a.) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

b.) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

c.) Lucrările prevăzute la alin. (a) și (b), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

Articolul 9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii.

9.1. Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren. Documentația de parcelare se execută de către un topograf autorizat, se avizează de către O.C.O.T.A. și de către Primărie și se întăbulează ca atare în cartea funciară. Parcelarea unui teren nu se poate face decât cu autorizarea prealabilă a autorității municipale.

Condiții de parcelare.

Proprietarul va accepta alinierea și lărgirea de stradă impusă de Primărie pe baza planurilor de sistematizare.

Proprietarul va accepta condițiile de construcție, funcțiuni, înălțimi prevăzute în prezentul Regulament.

- **pentru activitati productive mici sau functiune de servicii/comert, parcelele vor avea o suprafata de minim 3000 mp si un front minim la strada de 20,00 metri (adancimea lotului trebuie sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea minima a lotului).**

Pentru terenul aferent modernizarii si dezvoltarii strazilor existente (strada Sebesului) se va crea parcela distincta si se va schimba categoria de folosinta din "arabil" in "drum".

9.2. Înălțimea construcțiilor

Proprietarul va accepta conditiile de constructie, functiuni, inaltimei prevazute in prezentul Regulament.

- înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea de **12,00 metri**;

Regim maxim de inaltime P+2

- Inaltimea la streasina sau atic a cladirilor propuse va fi de maxim 10.00 m

- Inaltimea la coama a cladirilor propusa va fi de maxim 12.00m

Aceste inaltimei reglementate se vor masura de la cota 0.00 m a cladirii.

Aceste inaltimei sunt limitative, putandu-se oricand autoriza si executa cladiri cu inaltimei sub aceste cote.

9.3. Aspectul exterior al constructiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

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.



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

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

CIF RO20883470/2007, cont RO43 BTRL RONC RT02 06753801 Banca Transilvania Alba;

Tel. 0258 832989; Fax. 0258 832969; e-mail : mirea_julian@yahoo.com;

Aspect volumetric si invelitoare:

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- invelitori in doua ape - caracter industrial
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de caracterul zonei industriale.

Finisaje exterioare:

Invelitorile vor fi realizate din panouri de invelitoare tip sandwich, tabla cutata etc. in diverse culori.

Fatalele vor fi finisate industrial cu panouri termoizolante tip sandwich, fara restrictie culoare, sau vopsea decorativa pe termosistem.

Articolul 10. Reguli cu privire la amplasarea de imprejmui, spatii verzi si parcaje.

10.1. Parcaje.

Autorizarea executarii constructiilor care prin destinatie necesita spatii de parcare se emite numai daca se asigura pe terenul propriu si nu pe domeniul public.

In zona studiata sa propus o zona de parcare pentru autocamioane conf. Plansa 02. Reglementari urbanistice.

Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de parcare, circulație, încărcare și întoarcere;

In spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.

10.2. Spatii verzi plantate.

Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel utilizata si amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.

Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;

Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;

Se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor, in special a celor care sunt totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință;

Fiecare parcela va dispune de o platforma sau de un spatiu interior destinate colectarii deseurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectiva a deseurilor si accesibile dintr-un drum public.

10.3. Imprejmuirile

Datorita caracterului particular al investitiei, imprejmuirea se va face cu respectarea legislatiei in vigoare si a limitelor de proprietate materializate in documentatiile topografice de intabulare si parcelare – vizate de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara. In cazul divergentelor se aplica prevederile Codului Civil.

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

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 2.00 metri din care un soclu de 0.60 m. și vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

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

CIF RO20883470/2007, cont RO43 BTRL RONC RT02 06753801 Banca Transilvania Alba;

Tel. 0258 832989; Fax. 0258 832969; e-mail : mirea_julian@yahoo.com;

dublarea spre interior la 2.50 metri distanță, cu un al doilea gard transparent de 2.50 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;

- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

III . ZONIFICAREA TERITORIULUI

Articolul 11. Unitati si subunitati functionale.

11.1. Prin P.U.Z. se prevede ca zona studiata sa isi mentina functiunea zonei din care face parte, asa cum a fost ea definita in PUG Alba Iulia = **UTR MI-zona mixta situata in zona industrială-servicii, comert/activitati de productie**

MI-zona mixta situata in zona industrială-servicii, comert/activitati de productie

MI – Cr Subzona circulatii pietonale si parcaje in incinta

MI – Zv Subzona spatii verzi in incinta

Cr Zona cai de comunicatie rutiera

Cr – Subzona strazi, circulatie auto si pietonala

- zona cu circulatii auto si pietonale - strazi

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

Continutul Regulamentului

Pentru fiecare zona functionala prevederile Regulamentului cuprind reglementarile specifice, pe articole, grupate in trei capitole:

- 1- generalitati;
- 2- utilizare functionala;
- 3- conditii de amplasare si conformare a constructiilor.

1- Generalitati

- 1.1. – Definirea zonei;
- 1.2. - Functiunea dominanta a zonei;
- 1.3. - Functiunile complementare admise zonei.

2- Utilizare functionala

- 2.1. - Utilizari permise;
- 2.2. - Utilizari permise cu conditii.
- 2.3. - Utilizari interzise.

3- Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

- 3.1. - Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii;
- 3.2. - Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii;
- 3.3. - Reguli cu privire la echiparea edilitara ;
- 3.4. - Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii;



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

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

CIF RO20883470/2007, cont RO43 BTRL RONC RT02 06753801 Banca Transilvania Alba;

Tel. 0258 832989; Fax. 0258 832969; e-mail : mirea_julian@yahoo.com;

3.5. - Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejurimi.

V. ZONE CUPRINSE IN REGULAMENTUL DE URBANISM

Planșele care cuprind delimitarea și repartitia unităților teritoriale de referință în teritoriu fac parte integrantă din Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. -ului de față.

Stabilirea U.T.R. -urilor s-a făcut în cadrul acestui P.U.Z. și se preiau ca atare. Zona studiata in acest P.U.Z. nu are instituit un regim urbanistic special.

Prin acest Plan Urbanistic Zonal s-a stabilit ca zona studiata face parte.

UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA :

UTR MI - zona mixta situata in zona industrială – servicii, comerț/activitati de productie

1. Generalitati

1.1 Tipuri de zone functionale

Zona cuprinde: suprafata de teren amplasata pe teritoriile administrativ al municipiului Alba Iulia

Prin prezentul P.U.Z. s-a stabilit ca zona studiata sa isi pastreze functiunea de **UTR MI – zona mixta situata in zona industrială – servicii, comerț/activitati de productie.**

1.2. Functiunea dominanta a zonei: activitati de productie, servicii – comerț.

1.3. Functiuni complementare admise: parcaje la sol si multietajate, statii de intretinere si reparatii auto, statii de benzina, comerț, alimentatie publica si servicii personale, locuinte de serviciu pentru personalul care asigura permanenta sau securitatea unitatilor.

2. Utilizare functionala

1.1. Utilizari permise.

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- parcaje la sol și multietajate;
- stații de întreținere și reparații auto;
- stații de benzină;
- comerț, alimentație publică și servicii personale;
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.

2.2. Utilizari admise cu conditii:

- 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 necesara identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.
- în cazul conversiei funcționale se recomandă reabilitarea și adaptarea clădirilor industriale abandonate.

2.3. Utilizari interzise:

- localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic ridicat;
- se interzice amplasarea activitatilor incompatibile cu zona industrială si de servicii si comerț;
- se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

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

CIF RO20883470/2007, cont RO43 BTRL RONC RT02 06753801 Banca Transilvania Alba;

Tel. 0258 832989; Fax. 0258 832969; e-mail : mirea_julian@yahoo.com;

3 . Conditii de amplasare si configurarea constructiilor

3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Amplasarea fata de aliniament

- **10,00 metri** fata de strada de acces (strada Sebesului)

3.2. Regulii cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

3.2.1. Accese carosabile

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație având o lățime de minim 4.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;

- accesele în parcele, din străzile de categoria a II-a se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație;

- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele;

- pentru emiterea autorizatiei de construire, se vor prezenta acte care sa ateste rezolvarea juridica a accesului la parcela conform documentatiei de urbanism aprobate;

- pentru terenul aferent dezvoltarii strazii se va crea parcela distincta, se va schimba categoria de folosinta in „drum”. Parcela se va dona municipiului Alba Iulia sau se va institui in favoarea municipiului Alba Iulia servitute de utilitate publica. Indicii urbanistici (POT,CUT) se calculeaza pe parcela ramasa dupa dezmembrare.

Caracteristicile acceselor trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

3.2.2. Accese pietonale

Din strada ce urmeaza a fi modernizat aflat in partea estica a terenului studiat.

3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitara

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice, a celor care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele subterane de apă.

Toate rețelele edilitare aflate in vecinatatea zonei studiate vor fi extinse pentru amplasamentul studiat, iar costurile aferente lucrarilor de extindere vor fi suportate de beneficiari / investitori privati.

3.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunea terenurilor pentru constructii

Lotul constructibil va avea suprafata minima de 3000 mp pentru activitati productive servicii/comert si un front minim la strada de 20,00 metri, (adancimea lotului trebuie sa fie egala sau mai mare decat latimea acestuia)

POT - Procentrul de ocupare a terenului

- pentru activitati productive mici parcelele vor avea o suprafata de minim 3000 mp si un front minim la strada de 20,00 metri.

Procentul de ocupare a terenului nu va depasi valoarea de **POT maxim = 40%** pentru constructii cladiri.

CUT- Coeficientul de utilizare a terenului.



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

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

CIF RO20883470/2007, cont RO43 BTRL RONC RT02 06753801 Banca Transilvania Alba;

Tel. 0258 832989; Fax. 0258 832969; e-mail : mirea_iulian@yahoo.com;

Reprezinta raportul dintre suma suprafetelor desfasurate ale tuturor nivelelor supraterane si suprafata totala a terenului.

Coeficientul de ocupare a terenului nu va depasi valoarea de **CUT = 1.6**, pentru constructii cladiri.

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejurii

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel utilizata si amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor, în special a celor care sunt totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință;
- fiecare parcela va dispune de o platforma sau de un spatiu interior destinate colectarii deseurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectiva a deseurilor si accesibile dintr-un drum public.
- împrejuririle spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 2.00 metri din care un soclu de 0.60 m. și vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2.50 metri distanță, cu un al doilea gard transparent de 2.50 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;
- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

Depozitarea si colectarea gunoii.

- Pentru fiecare obiectiv, provizoriu sau definitiv, se va amenaja o platforma ecologica de sortare si depozitare a gunoii, echipata cu europubele. Nu se admite folosirea altor corpuri de depozitare a gunoii decat pubelele autorizate de catre firmele colectoare.
- Este obligatorie realizarea de contracte cu firmele de salubritate sau cu Autoritatea locala, în cazul în care aceasta gestioneaza salubritatea localitatii.
- Locul de amplasare a depozitelor de reziduuri menajere se va alege astfel incat sa nu se produca disconfort vecinilor, sa nu se impurifice sursele locale de apa si sa fie la cel puțin 15 m de ferestrele cladirii.

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

ZONE CUPRINSE IN REGULAMENTUL DE URBANISM

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

Stabilirea U.T.R.- urilor s-a facut în cadrul proiectului P.U.G. ALBA si se preia ca atare, dar se detaliaza pe unitati si subunitati functionale. Aceasta este:

- **UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA - U.T.R. MI - ZONA MIXTA SITUATA IN ZONA INDUSTRIALA-SERVICII, COMERT/ACTIVITATI DE PRODUCTIE**

Prin acest Plan Urbanistic Zonal s-a stabilit mentinerea unitatii teritoriale de referinta:

U.T.R. MI - zona mixta situata în zona industrială-servicii, comerț/activități de producție.

Intocmit:

arh. MIREA IULIAN

14 . Raport de specialitate

TOPA MARINA DANA solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei PUZ – REGLEMENTARE ZONA INDUSTRIALA, ALBA IULIA, 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 - Oarda de Jos.

Natura proprietatii: privata a persoanelor fizice.

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

Terenul se afla partial in zona de protectie a magistralei de apa.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: arabil = 91250m².

Funcțiunea aprobată/reglementată – conform PUG aprobat, UTR = MI – zona mixta situata in zona industrială – servicii, comerț/activități de producție.

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat/cuplat/insiruit.

Regimul de aliniere a terenului fata de strada: la DN1 si la strada Sebesului.

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada: fata de strada Sebesului 10.00m.

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: H max 12m/P+2

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

CUT max. existent/propus = 1.6 / 1.6

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Terenul studiat are acces reglementat numai din strada Sebesului. Se propune amenajarea unei parcare pentru 7 tiruri.

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*





MIREA IULIAN ILIE

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

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

CIF RO20883470/2007, cont RO43 BTRL RONC RT02 06753801 Banca Transilvania Alba;

Tel. 0258 832989; Fax. 0258 832969; e-mail : mirea_iulian@yahoo.com;

RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI
privind elaborarea studiilor

PLAN URBANISTIC ZONAL – ELABORARE PUZ PENTRU REGLEMENTARE ZONA INDUSTRIALA

Beneficiari

TOPA MARINA DANA

Loc. Cluj Napoca, Str. Avram Iancu, Nr. 2A, ap. 1, jud. Cluj

- a) detalii privind tehnicile si metodele utilizate de solicitant pentru a informa si a consulta publicul, inclusiv:
1. datele si locurile tuturor intalnirilor la care cetatenii au fost invitati sa dezbata propunerea solicitantului;
 - **Vecinii directi ai amplasamentului studiat**
 2. continutul, datele de transmitere prin posta si numarul trimiterilor postale, inclusiv scrisori, invitatii la intalniri, buletine informative si alte publicatii;
 - **Afisare anunturi pe panoul de afisaj de la sediul Primariei Mun. Alba Iulia si pe panoul amplasat la adresa terenului studiat in actualul PUZ;**
 - **Contactare directa a vecinilor amplasamentului studiat.**
 3. localizarea rezidentilor, proprietarilor si partilor interesate care au primit notificari, buletine informative sau alte materiale scrise;
 - **Au fost identificati un numar de 2 loturi - vecini directi care au ca si proprietari:**
 - a. **DREGHICI NICOLAE, DREGHICI SANDA, DUMITRAS TEODOR, DUMITRAS MARIA (CF 76208 vecin in partea de nord)**
 - b. **MATEIU DORIN (vecin in partea de sud-vest)**

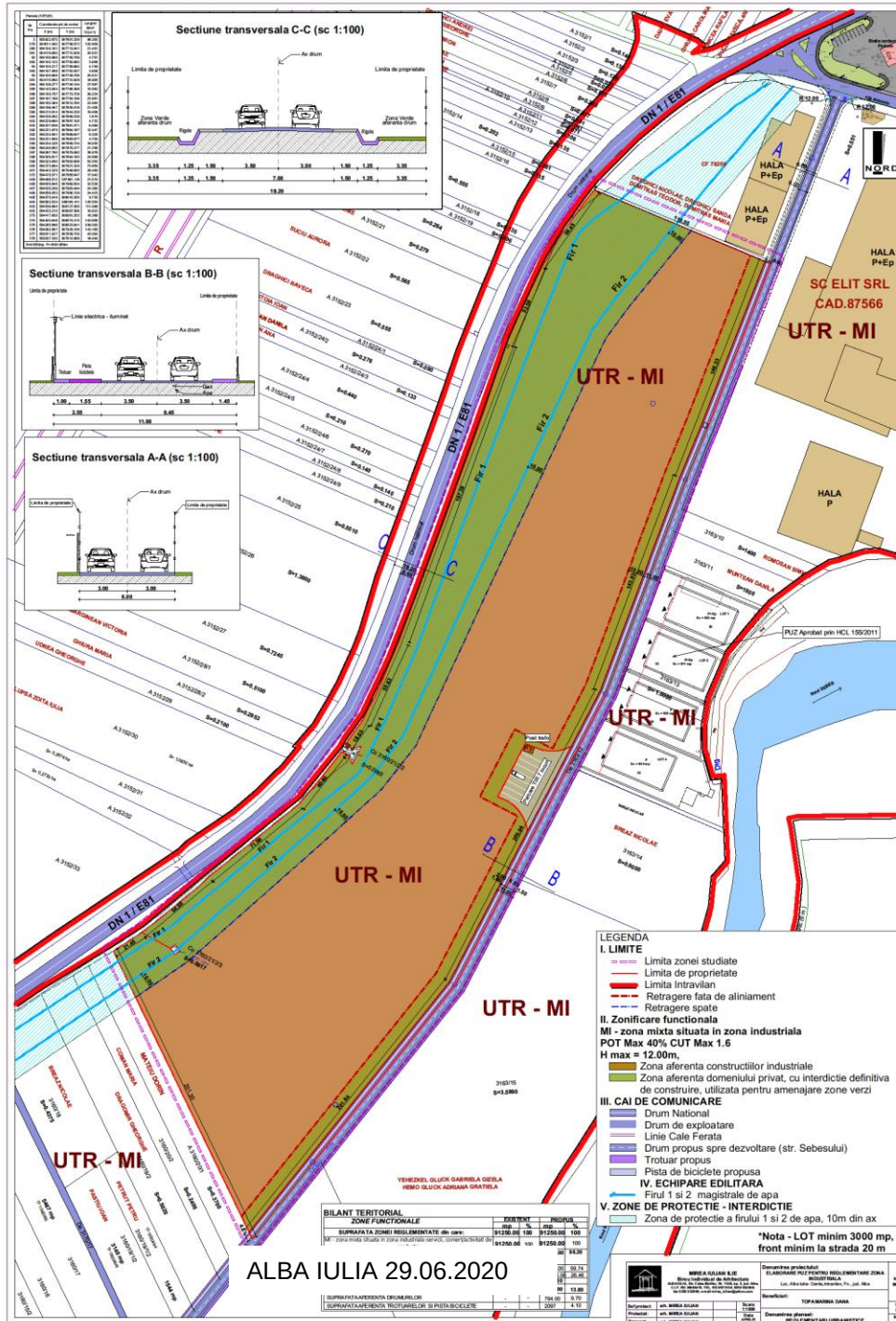
Toti vecinii directi ai amplasamentului.

Persoanele au fost contactate direct si au fost informate asupra reglementarilor urbanistice.

4. numarul persoanelor care au participat la acest proces;
 - **DREGHICI NICOLAE, DREGHICI SANDA, DUMITRAS TEODOR, DUMITRAS MARIA – vecini directi latura nordica a amplasamentului studiat**
 - **MATEIU DORIN – vecin direct latura sudica a amplasamentului studiat**
 - b) un rezumat al problemelor, observatiilor si rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare si consultare, inclusiv:
 1. modul in care solicitantul a rezolvat, intentioneaza sa rezolve sau se va ocupa de problemele, observatiile si rezervele exprimate de public;
 - **DREGHICI NICOLAE, DREGHICI SANDA, DUMITRAS TEODOR, DUMITRAS MARIA, MATEIU DORIN nu au avut obiectiuni in ceea ce priveste elaborarea acestui PUZ, toti fiind de acord.**
 2. probleme, observatii si rezerve pe care initiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus sa le rezolve, impreuna cu motivatia acestui lucru;
 - **Nu au fost semnalate probleme privind reglementarile urbanistice propuse.**
 3. orice alte informatii considerate necesare pentru a sustine preluarea sau nepreluarea propunerilor.
 - **Nu sunt.**
- Toti vecini si-au exprimat acordul prin declarati si notificari.**

Intocmit
arh. Mirea Iulian Ilie





PRESEDINTELE SEDINTEI,
CONSILIER
SANDU CORNEL STELIAN

ALBA IULIA 29.06.2020

CONTRASEMNEAZA,
SECRETAR GENERAL
MARCEL JELER