

BIROU PROIECTARE STRAJAN S.R.L.
ALBA IULIA 510114 str. FERDINAND I nr. 68
REG.COMERTULUI J01 / 483 / 1991
TELEFON / FAX 0258 / 81.01.23
E-mail : office@bpstrajan.ro

NUMAR PROIECT 1448/ 2020

**DENUMIRE PROIECT : MODIFICARE PUZ APROBAT CU HCL
nr.372,art.8/20.11.2015 PENTRU CONSTRUIRE 2 TRONSOANE DE
LOCUINTE SEMICOLECTIVE IN REGIM INSIRUIT**

ADRESA: ALBA IULIA, STR. GHEORGHE DOJA, FN

BENEFICIAR: SIPATUB SRL, ALPHA IMOBILIARE SRL

FAZA : PUZ

PROIECTANT : BIROU PROIECTARE STRAJAN S.R.L.

arh. Ioan STRAJAN

RUR : D; E;

Exemplar nr.....

BIROU PROIECTARE STRAJAN S.R.L
ALBA IULIA 510114 str. FERDINAND I nr. 68

REG.COMERTULUI J01 / 483 /1991
TEL/FAX 0258 / 81.01.23
E-mail : office@bpstrajan.ro

PROIECT NR. 1448 /2020
DEN. PR.: Modificare PUZ aprobat cu HCL nr. 372, art8/20.11.2015 pentru
CONSTRUIRE 2 TRONSOANE DE LOCUINTE SEMICOLECTIVE
IN REGIM INSIRUIT
Alba Iulia, str.Gheorghe Doja nr. f.n. judetul ALBA
BENEF.: SIPATUB SRL, ALPHA IMOBILIARE SRL
FAZA : PUZ

BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE

- A. Foaie de titlu
- B. Borderou piese scrise și desenate
- C. Memoriu de prezentare P.U.Z.
 - 1. Introducere
 - 2. Stadiul actual al dezvoltării
 - 3. Propuneri de dezvoltare urbanistică
 - 4. Concluzii, măsuri în continuare ,etapizare
- E. Regulament local de urbanism pentru P.U.Z.

- D. Piese desenate
 - 1. Plan de incadrare în zona sc. 1: 10000 A0
 - 2. Plan situatia existenta sc. 1: 200 A1
 - 3. Plan reglementari urbanistice sc. 1: 200 A2
 - 4. Proprietatea asupra terenurilor sc. 1: 200 A3
 - 5. Plan reglementari echipare tehnico-edilitare sc. 1: 200 RE
 - 6. Studiu volumetric

Se anexeaza :
Certificat de urbanism , Acte de proprietate ,
Avize

Întocmit
Arh. Ioan Strajan

BIROU PROIECTARE STRAJAN S.R.L
ALBA IULIA 510114 str. FERDINAND I nr. 68

REG.COMERTULUI J01 / 483 /1991
TEL/FAX 0258 / 81.01.23
E-mail : office@bpstrajan.ro

PROIECT NR. 1448 /2020
DEN. PR.: Modificare PUZ aprobat cu HCL nr. 372, art8/20.11.2015 pentru
CONSTRUIRE 2 TRONSOANE DE LOCUINTE SEMICOLECTIVE
IN REGIM INSIRUIT
Alba Iulia, str.Gheorghe Doja nr. f.n. judetul ALBA
BENEF.: SIPATUB SRL, ALPHA IMOBILIARE SRL
FAZA : PUZ

C. MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării :	MODIFICARE PUZ APROBAT CU HCL nr. 372, art 8/20.11.2015 PENTRU CONSTRUIRE 2 TRONSOANE DE LOCUINTE SEMICOLECTIVE IN REGIM INSIRUIT
beneficiar:	SIPATUB SRL, ALPHA IMOBILIARE SRL
faza de proiectare:	Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)
proiectant general:	SC BIROU PROIECTARE STRAJAN SRL , Bd. Ferdinand I, nr. 68, Alba Iulia
ridicări topografice:	De la beneficiar
nr. de ordine al documentației:	1448/ 2020

1.2. Obiectul lucrării

Prin tema de proiectare se solicită studierea unui teren, pe care se dorește a se construi 2 tronsoane de locuințe semicolective în regim insiruit.

În total vor fi 20 de locuințe semicolective.

PUZ-ul aprobat cu HCL nr.327, art.8/20.11.2015 a prevăzut parcelarea terenului pentru construirea de locuințe individuale, în regim izolat.

Terenul aflat în studiu este în proprietatea : SC SIPATUB SRL ,ALPHA IMOBILIARE SRL,
CF nr. 89813 -S=**151**mp categoria de folosință drum;
CF nr. 111939 -S=**355**mp categoria de folosință drum;
CF nr. 111938 -S=**123**mp categoria de folosință drum;
CF nr. 111912 -S=**2589**mp categoria de folosință curți construcții, grădina;

Planul Urbanistic Zonal va detalia modul de dezvoltare a acestei zone, stabilind obiectivele și reglementările de urbanism ce vor fi aplicate în utilizarea terenului .

În cadrul P.U.Z. se vor elabora următoarele lucrări de proiectare:

- Aducerea la zi a suportului topografic și a datelor cadastrale
- Elaborarea P.U.Z. ca lucrare de proiectare de urbanism ce va reanaliza și detalia modul de ocupare a terenurilor, circulația auto și pietonală, parcaje, zonele verzi,

dotările tehnico – edilitare, protecția mediului, obiective de interes public, circulația terenurilor.

- Elaborarea Regulamentului Local de Urbanism, prin care să se stabilească cu precizie condițiile de construibilitate .

Suprafata terenului : $S = 3067 \text{ mp} + 151 \text{ mp}$; Suprafata zonei studiate: $S = 5250 \text{ mp}$

Documentația P.U.Z. se va elabora conform HCL 335/2006, completat cu HCL 243/2008, privind modalitatea de întocmire PUZ si se va corela cu documentatiile de urbanism de pe terenurile adiacente, aprobate anterior.

Regulamentul Local de Urbanism va fi întocmit în corelare cu Regulamentul General de Urbanism aprobat.

1.3. Surse de documentare

Pentru elaborarea lucrării s-au folosit următoarele surse documentare, date și informații:

- a) Plan Urbanistic General (P.U.G.)
- b) Ridicări topografice, executate în cadrul prezentului P.U.Z.
- c) PUZ Zona rezidentiala- str. Gh. Doja Locuinte individuale HCL nr. 372 art.8/20.11.2015

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Zona se dezvoltă prin construirea de locuinte individuale, semicolective si dotari de cartier, prin reparcelari si construirea de locuinte individuale, semicolective in randul doi..

2.2. Încadrare în localitate

Terenul studiat este amplasat in intravilanul municipiului Alba Iulia, in partea de est a localitatii.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul este plan.

2.4. Circulația

Accesul la teren, auto si pietonal , se face direct din strada Gh. Doja.

2.5. Ocuparea terenurilor

Folosinta actuala: drum/teren intravilan/ gradina, pe teren nu exista constructii.

$S. \text{ teren} = 3067 \text{ mp} + 151 \text{ mp}$

POT existent = 0,00 %

CUT existent = 0,00

2.6. Echiparea edilitară

In zona studiata exista retele de alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu energie electrica, gaze naturale pe strada Gheorghe Doja.

Pe teren exista un canal colector pentru care se impune protectie, conform avizului de specialitate.

2.7. Probleme de mediu

Problemele legate de poluarea atmosferică în municipiul Alba Iulia nu afectează teritoriul studiat prin prezentul PUZ.

Obiectivele propuse nu sunt generatoare de noxe.

2.8. Opțiuni ale populației

Se va face informarea populației prin publicarea în presa a intenției de elaborare a PUZ-ului. Consultarea acestuia și observațiile cu privire la soluția urbanistică se vor face la sediul primăriei unde PUZ-ul va fi afișat timp de 25 zile calendaristice.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

În preambulul elaborării prezentului PUZ au fost realizate lucrări topografice, însoțite de o lucrare de identificare a vecinilor și respectiv a limitelor lor de proprietate.

3.2. Prevederi ale P.U.G., PUZ

Conform PUZ aprobat : **UTR = LM - zona rezidențială - locuințe individuale**

PUZ-ul aprobat cu HCL nr.327, art.8/20.11.2015 a prevăzut parcelarea terenului pentru construirea de locuințe individuale în regim izolat.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Amplasarea construcțiilor într-o zonă cu grădini.

3.4. Modernizarea circulației

Propunerile de modernizare a circulației pentru zona studiată în cadrul P.U.Z. au în vedere mai multe finalități:

a) Se propune acces auto și pietonal la parcelă, din str. Gh Doja.

b) Se propune o alee auto în incintă, pentru acces la locuințe.

Este asigurat accesul autospecialelor la toate construcțiile propuse.

Se vor amenaja **24 de locuri de parcare** : 20 de locuri pentru locuințe și 4 locuri pentru vizitatori.

3.5. Zonificarea funcțională

3.5.1 Propuneri de amplasare a construcțiilor; reglementări :

Regimul de amplasare pentru locuințele semicolective P+1, va fi în regim de construire înșiruit, în două tronsoane de clădire.

În primul tronson vor fi 6 case înșiruite având 12 locuințe semicolective, iar în al doilea tronson vor fi 4 case înșiruite având 8 locuințe semicolective. În total 20 de locuințe.

La parter va fi o locuinta cu trei camere, iar la etaj cu acces pe o scara exterioara, acoperita va fi tot o locuinta cu trei camere. Fiecare locuinta va avea hol, o camera de zi, doua dormitoare, doua bai, bucatarie, hol, debara, terasa/ balcon.

Distanța minimă de amplasare a construcțiilor :

- 0,60m fata de limita de proprietate la nord.
- 3,00m fata de limita de proprietate la est.
- 0,60m fata de limita de proprietate la vest.
- 3,0m fata de limita de proprietate la sud. Exceptie face o terasa la parter si balconul de la etaj, care vor fi la 2,00m fata de limita de proprietate.

Construcțiile propuse nu vor avea fatadele paralele cu limitele de proprietate.

Amplasarea cladirilor destinate locuintelor asigura insorirea acestora pe o durată de minimum 1 ½ ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate. Distanța dintre locuinte este mai mare decat inaltimea lor.

Pe terenul vecin de la sud exista o constructie parter amplasata la 4,85 m de locuintele propuse. Aceasta constructie nu umbreste locuintele propuse.

Locuintele propuse sunt amplasate astfel incat sa nu fie umbrite si sa nu umbreasca eventuale constructii ce ar putea fi propuse pe terenurile vecine. Amplasarea in viitor a acestor constructii vecine, va trebui sa respecte regulamentul de urbanism.

3.5.2. Ocuparea terenurilor; bilanț teritorial și indici urbanistici

Se propun 20 de locuinte semicolective ,cu aproximativ 60 de locuitori

S. construita desfasurata = 2126mp + 10mp platforma gospodareasca= 2136mp

S. construita = 1063mp + 10mp platforma gospodareasca= 1073mp

POT max. admis =40%

CUT max. admis= 1,2 ADC/mp

POT realizat = 35%

CUT realizat= 0,70 ADC/mp

regim de inaltime max. admis : **P+1**

Inaltimea maxima la cornisa = **7,50m**

Bilanț teritorial:

Suprafata totala a terenului = 3067 mp	-100%
S. construita = 1073 mp	-35%
S.alee carosabila = 486 mp	-15,8%
S.parcaje dale beton = 81mp	-2,6%
S.parcaje dale inierbate = 197mp	-6,4%
S.circulatii pietonale = 381mp	-12,5%
S.loc de joaca = 36mp	-1,2%
S.zone verzi = 813mp	-26,5%

Imprejmuirea inspre loturile vecine se va pastra, sau reface, moderniza si se va stabili impreuna cu vecinii . Ea poate sa fie cu plasa de sarma si gard viu, cu inaltimea de 1,80m, sau in varianta opaca cu inaltimea de 1,80m-2,00m.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Se va face prin extinderea rețelelor existente pe strada Gheorghe Doja.

Extinderile de rețele sau maririle de capacitate ale rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar.

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

Amplasamentul studiat este traversat de un canal colector B Dn 1400, pentru care s-a impus o zonă de protecție de 3,85m față de axul canalului, de o parte și de alta a acestuia.

3.7. Protecția mediului

Se vor amenaja zone verzi plantate cu arbori și arbuști decorativi cu rol de protecție vizuală, fonică și umbră.

Ansamblul va avea prevăzută o platformă pentru pubele subterane, pentru selectarea gunoierului menajer - S. platformă= 10mp. În jurul platformei se va planta un gard viu.

Obiective de utilitate publică

Nu este cazul.

4. CONCLUZII

Din analiza condițiilor existente și ca urmare a prevederilor din prezenta lucrare, se poate concluziona că terenul întrunește condițiile pentru amplasarea funcțiilor propuse și se înscrie în prevederile P.U.G.

Intocmit : arh. Ioan Strajan

BIROU PROIECTARE STRAJAN S.R.L.
ALBA IULIA 510114 str. FERDINAND I nr. 68
REG.COMERTULUI J01 / 483 / 1991
TELEFON / FAX 0258 / 81.01.23
E-mail : office@bpstrajan.ro

NUMAR PROIECT 1448/ 2020

**DENUMIRE PROIECT : : MODIFICARE PUZ APROBAT CU HCL
nr.372,art.8/20.11.2015 PENTRU CONSTRUIRE 2 TRONSOANE DE
LOCUINTE SEMICOLECTIVE IN REGIM INSIRUIT**

ADRESA: ALBA IULIA, STR. GHEORGHE DOJA, FN

BENEFICIAR: SIPATUB SRL , ALPHA IMOBILIARE SRL

**FAZA: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AFERENT PUZ**

PROIECTANT: BIROU PROIECTARE STRAJAN S.R.L.

arh. Ioan Strajan

RUR : D; E;

BIROU PROIECTARE STRAJAN S.R.L
ALBA IULIA 510114 str. FERDINAND I nr. 68

REG.COMERTULUI J01 / 483 /1991
TEL/FAX 0258 / 81.01.23
E-mail : office@bpstrajan.ro

PROIECT NR. 1448 /2020
DEN. PR.: Modificare PUZ aprobat cu HCL nr. 372, art8/20.11.2015
pentru CONSTRUIRE 2 TRONSOANE DE LOCUINTE
SEMICOLECTIVE IN REGIM INSIRUIT
Alba Iulia, str.Gheorghe Doja nr. f.n. judetul ALBA
BENEF.: SC SIPATUB SRL, ALPHA IMOBILIARE SRL
FAZA : PUZ

B. BORDEROU DE PIESE SCRISE

A FOAIE DE CAPAT

B BORDEROU DE PIESE SCRISE

C REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

I. Dispoziții generale

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

III. Zonificarea functionala

IV. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale

Intocmit :
arh. Ioan Strajan

BIROU PROIECTARE STRAJAN S.R.L
ALBA IULIA 510114 str. FERDINAND I nr. 68

REG.COMERTULUI J01 / 483 /1991
TEL/FAX 0258 / 81.01.23
E-mail : office@bpstrajan.ro

PROIECT NR. 1448 /2020
DEN. PR.: Modificare PUZ aprobat cu HCL nr. 372, art8/20.11.2015
pentru CONSTRUIRE 2 TRONSOANE DE LOCUINTE
SEMICOLECTIVE IN REGIM INSIRUIT
Alba Iulia, str.Gheorghe Doja nr. f.n. judetul ALBA
BENEF.: SC SIPATUB SRL, ALPHA IMOBILIARE SRL
FAZA : PUZ

C. REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

I.DISPOZIȚII GENERALE

1.Rolul Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z

1.1. Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal CONSTRUIRE 2 TRONSOANE DE LOCUINTE SEMICOLECTIVE IN REGIM INSIRUIT însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor P.U.Z. referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor în teritoriul studiat.

1.2. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, indiferent de proprietarul sau beneficiarul acestora.

1.3. Prevederile P.U.Z. și cele ale Regulamentului Local de Urbanism detaliază propunerile P.U.G. și ale Regulamentului aferent aprobat.

2. Baza legală a Regulamentului local de urbanism

2.1. Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. este întocmit cu respectarea tuturor actelor legislative și normativelor în vigoare.

3.Domeniul de aplicare a Regulamentului local de urbanism

3.1. Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe teritoriul studiat.

3.2. Reglementarea activității de construire pe baza Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. se va desfășura după cum urmează:

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului si protejarea patrimoniului natural, construit

4.1. In functie de etapizarea lucrarilor, terenurile care nu vor fi inca utilizate pentru construcții și amenajari vor fi inierbate si plantate, de preferință cu specii locale decorative.

4.2. Ansamblul va avea prevazuta o platforma pentru pubele subterane, pentru selectarea gunoiului menajer.

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

5.1. Autorizarea executării construcțiilor se poate face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnico - edilitare obligatorii aferente. Acestea sunt:

- alimentarea cu energie electrică
- alimentarea cu apă potabilă, canalizare
- gaz

-colectarea și înlăturarea apelor menajere reziduale și a deșeurilor.

5.2. Autorizarea executării construcțiilor se condiționează de realizarea spațiilor de parcaj pe parcela proprie.

5.3. Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decât cele prevăzute în P.U.Z. a terenurilor libere rezervate pentru lucrări de utilitate publică. Acestea sunt:

- carosabilul si trotuarele
- zonele verzi
- zona de protectie canal colector

5.4. Construcțiile propuse, se pot autoriza separat.

6.Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

6.1. Distanța minimă de amplasare a construcțiilor :

- 0,60m fata de limita de proprietate la nord.
- 3,00m fata de limita de proprietate la est.
- 0,60m fata de limita de proprietate la vest.
- 3,0m fata de limita de proprietate la sud. Exceptie face o terasa la parter si balconul

de la etaj al unei locuinte, care vor fi la 2,00m fata de limita de proprietate.

6.2. Construcțiile propuse nu vor avea fatadele paralele cu limitele de proprietate.

7.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1. Accesul la toate construcțiile sau incintele se va realiza din căi de circulație publice , P.U.Z.-ul asigurând accese corespunzătoare pentru parcela construită.

7.2. Se vor asigura accese pentru forțele de intervenție, gabaritele minime de trecere a autospecialelor pompierilor sunt 3,80m latime si 4,20m inaltime.

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

7.4. Zonele pietonale aflate la cote diferite vor va avea rezolvate accese pietonale pe scari si rampe.

7.5. Se va asigura accesul masinilor speciale pentru ridicarea pubelelor.

8.Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

8.1. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii la retelele edilitare existente.

8.2. Este obligatorie autorizarea echiparii tehnico-edilitare in varianta subterana.

8.3. Racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii.

8.4. La faza DTAC a proiectarii se va rezolva iluminatul public al aleii auto propuse in incinta.

8.5. Se va respecta zona de protectie a canalului colector conform avizului.

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

9.1.Dimensiunea lotului pentru care se emite autorizatia de construire este stabilita prin plansa de reglementare, in regim de construire insiruit, in doua corpuri de cladire.

9.2. Forma parcelei este dreptunghiulara sau trapezoidala, avand lungimea mai mare decat latimea.

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

10.1. Terenul liber ramas in afara constructiilor, circulatiilor auto, parcajelor si trotuarelor va fi plantat cu arbori si arbusti decorativi cu rol de protectie vizuala, fonica si umbrire.

10.2. Spatiile ramase libere pana la construirea obiectivelor propuse , sa fie inierbate.

10.3. Terenul locuintelor semicolective va avea imprejmuiri.

10.4. Imprejmuirea inspre loturile vecine se va pastra, sau reface, moderniza si se va stabili impreuna cu vecinii . Ea poate sa fie cu plasa de sarma si gard viu, cu inaltimea de 1,80m, sau in varianta opaca cu inaltimea de 1,80m-2,00m.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Zonificarea funcțională a teritoriului studiat în prezentul P.U.Z. cuprinde :

- **L3A zona locuintelor individuale si semicolective cu P, P+1 si P+1+M niveluri**

IV.PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Conținutul regulamentului

Pentru fiecare zonă funcțională prevederile Regulamentului cuprind reglementări specifice pe articole grupate în trei secțiuni (I)

utilizare funcțională, (II) condiții de amplasare și conformare a cladirilor, (III) posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului.

Generalitati :**Caracterul zonei :**

conform PUZ aprobat

UTR = LM - zona rezidentiala - locuinte individuale

SECTIUNEA I : Utilizare functionala :

art.1. Utilizari admise:

-locuinte individuale si semicolective cu maxim P+1+M niveluri in regim de construire cuplat, insiruit sau izolat.

-anexe gospodaresti –chioscuri de gradina, pergole.

art.2. Utilizari admise cu condiții:

-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 vizibile din spatiul comun;

art.3. Utilizari interzise:

- 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 subzistenta;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- 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;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

SECTIUNEA II : Condiții de amplasare și conformare a cladirilor:

art.4. Caracteristici ale parcelelor :

- se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:
- proportia intre latimea si adancimea parcelei:
- adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia;

art.5. Amplasarea cladirilor fata de aliniament

- constructiile propuse sunt in randul doi fata de str. Gheorghe Doja

art.6. Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei

- cladirile se vor retrage fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornise, dar nu mai putin de **3.0** metri.
- 2,0m fata de fatadele cu ferestre (servitute de vedere fata de o limita de proprietate).
- minim 0,60m pentru intretinere si interventie

art.7. Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela :

- locuintele semicolective vor fi insiruite, in doua corpuri de cladire
- distantele dintre cladiri vor respecta o distanta egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte ;

art.8. Circulatii si accese :

- parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim **3,0** metri latime dintr-o circulatie publica (sens unic);
- se va prevedea un spatiu de intoarcere a autovehiculelor in incinta ;

art.9. Stationarea autovehicolelor :

-stationarea autovehicolelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;

-unde se poate, parcajele vor fi realizate cu dale inierbate, avand un arbust decorativ la fiecare loc de parcare.

-autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea realizarii a unui loc de parcare pentru fiecare locuinta semicolectiva.

-se vor amenaja 24 de locuri de parcare : 20 de locuri pentru locuinte si 4 locuri pentru vizitatori.

art.10. Inaltimea maxima admisa a cladirilor :

P+1 Inaltimea maxima la cornisa = **7,50m**

art.11. Aspectul exterior al constructiilor :

- aspectul cladirilor va tine seama de caracterul zonei ;

art.12. Conditii de echipare edilitara :

-toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;

-se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV, a aparatelor de aer conditionat;

art.13. Spatii libere si spatii plantate :

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda și alte platforme funcționale vor fi inierbate si plantate cu arbori sau arbusti decorativi.

- pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar;

- se va prevedea o platforma subterana destinata colectarii deseurilor menajere, dimensionata pentru a permite colectarea selectiva a deseurilor si accesibilitate dintr-un drum public. In jurul platformei se va planta un gard viu;

art.14. Imprejmuiri :

- la autorizarea imprejmuirilor, se va cere acordul vecinului pentru recunoasterea limitelor de proprietate ;

- imprejmuirea inspre loturile vecine se va pastra, sau reface, moderniza si stabiliu impreuna cu vecinii. Ea poate sa fie cu plasa de sarma si gard viu, cu inaltimea de 1,80m, sau in varianta opaca cu inaltimea de 1,80m-2,00m.

SECTIUNEA III : Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului.**art.15. Procentul de ocupare a terenului (POT - %) :**

POT max. admis = **40%**,

art.16. Coeficient de utilizare a terenului (CUT - mp.ADC/mp. Teren) :

CUTmax = **1,20** ADC/mp

Intocmit : arh. Ioan Strajan

Judetul Alba
Primaria Municipiul Alba Iulia
Serviciul Urbanism
Nr. 71616 /22.07.2020

8. Raport de specialitate

SC SIPATUB SA prin DORAN ARMENUTA ELENA pentru ALPHA IMOBILIARE SRL solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei PUZ – MODIFICARE PUZ APROBAT CU HCL NR. 372 ART. 8/20.11.2015 PENTRU CONSTRUIRE 2 TRONSOANE DE LOCUINTE SEMICOLECTIVE IN REGIM INSIRUIT, ALBA IULIA, STR. GHEORGHE DOJA, FN.

Documentatia a fost intocmita de: BIROU DE PROIECTARE STRAJAN SRL
OBIECTUL P.U.Z.-ului: Documentatia propune studierea unui teren pe care se doreste a se construi 2 tronsoane de locuinte semicolective in regim insiruit.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilan localitatii Alba Iulia.

Natura proprietatii: privata a persoanelor juridice.

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

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: curti constructii, drum si altele = 3211 m².

Funciunea aprobata/reglementata – conform PUZ aprobat, UTR = LM – zona rezidentiala-locuinte individuale/ 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: insiruit.

Regimul de aliniere a terenului fata de strada: alee din strada Gheorghe Doja.

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada: fata de aleea carosabila nou creata.

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

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

POT max. existent/propus = 40% /40% POT realizat 35%

CUT max. existent/propus = 1.2 / 1.2 CUT realizat 0.7

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Se propune acces auto si pietonal din str. Gheorghe Doja. In interiorul parcelei se propune o alee auto de incinta si alei pietonale pentru acces la locuinte. Se propun un numar de 20 de locuinte si 4 spatii comerciale pentru care, in interiorul parcelelor se vor prevedea spatiile de parcare necesare(24):-

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, cu conditii conform avizului comisiei de urbanism.

Alba Iulia, 22.07.2020

p. Arhitect Sef,
Alexandru Romanitan



Intocmit,
Adriana Gheorghescu



RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI
privind elaborarea unei documentații de urbanism faza

PLAN URBANISTIC ZONAL

Modificare PUZ aprobat cu HCL Nr. 372 art. 8 din 20.11.2015 pentru
construire 2 tronsoane de locuințe semicolective în regim înșiruit

Beneficiar

Sipatub s.r.l. pentru Alpha Imobiliare s.r.l.

Str. Primăverii Nr. 44, Mun. Alba Iulia, jud. Alba

a) detalii privind tehnicile si metodele utilizate de solicitant pentru a informa si a consulta publicul, inclusiv:

1. datele si locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului;

În 12.05.2020 la adresa obiectivului - Str. Gheorghe Doja F.N., Mun. Alba Iulia, jud. Alba

2. conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și alte publicații;

Notificări și declarații înmânate reprezentanților vecinilor direcți

3. localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise;

- Lat. Est **Groza Eugenia**

- Lat. Vest **Lazăr Adrian, Șerban Petru**

- Lat. Nord **Str. Gheorghe Doja, Bonta Petru, Saulescu Gheorghe, Dragosin Liviu**

- Lat. Sud **Hidan Daniela, Serdean Ladislau**

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

8 (opt)

b) un rezumat al problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare, inclusiv:

1. modul în care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate de public;

Parte dintre vecinii direcți au solicitat și au exprimat acord notarial, stipulând astfel anumite clauze

2. probleme, observații și rezerve pe care inițiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus sa le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru;

Unul dintre vecini direcți a refuza sa-și exprime acordul sau refuzul în scris

3. orice alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor.

.....

09.06.2020

Biroul de Proiectare Străjan s.r.l.

Ing. Silviu Străjan



