

PROIECT:

ELABORARE PUZ PENTRU MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE AFERENTE PUZ APROBAT CU HCL 108/2008

ADRESA: JUDETUL ALBA , MUN. ALBA IULIA, ALEEA BAISOARA, STR. ANA BLANDIANA ,
F.N., NR.CF: 77487, 77519, 80119, 80116, 77490, 77523, 77491, 77520, 77492,
77521, 80115, 80117, 77493, 77509, 77494, 77489, 77522, 77518, 80123, 80121,
75685

BENEFICIAR: HATIEGAN RAMONA NICOLETA PENTRU LA BOLTA SATULUI S.R.L.

NUMAR PROIECT 1469/2020

PROIECTANT -BIROU PROIECTARE STRAJAN S.R.L.

COLECTIV DE ELABORARE :

Arhitectura: Arh. Ioan STRAJAN (R.U.R.)
Arh. Vlad STRAJAN
Arh. Georgiana CHIVOIU
Arh. Felicia TOTOIAN
Arh. Razvan CARSTOI

Structura: Ing. Dan BOTIZA

Instalatii: Ing Daniela ACHIM

Project Manager : Ing. Silviu STRAJAN

B. BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

PIESE SCRISE

A. FOAIE DE CAPAT SI SEMNATURI

B. BORDEROU DE PIESE SCRISE

C. MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

1.2. Obiectul lucrării

1.3. Surse de documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

2.2. Potentialul de dezvoltare al zonei

2.3. Încadrare în localitate

2.4. Elemente ale cadrului natural

2.5. Circulația

2.6. Ocuparea terenurilor

2.7. Echiparea edilitară

2.7.1. Alimentarea cu apa

2.7.2. Canalizare

2.7.3. Alimentarea cu energie electrică

2.7.4. Telefonie, CATV

2.7.5. Alimentarea cu căldură

2.7.6. Gospodărie comunală

2.8. Probleme de mediu

2.9. Opțiuni ale populației

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

3.2. Prevederi ale P.U.G.

3.3. Valorificarea cadrului natural

3.4. Modernizarea circulației

3.5. Zonificarea funcțională

3.5.1. Propuneri de amplasare a construcțiilor; reglementări

Regimul de aliniere

Regimul de înălțime

3.5.2. Ocuparea terenurilor; bilanț teritorial și indici urbanistici

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1. Alimentarea cu apă potabilă

3.6.2 canalizare

3.6.3. Alimentarea cu energie electrică

3.6.4. Telefonie, CATV

3.6.5. Alimentarea cu căldură

3.6.6. Alimentarea cu gaze naturale

3.6.7. Gospodărie comunală

3.7. Protecția mediului

3.8. Obiective de utilitate publică

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

PIESE DESENATE

● PLAN INCADRARE IN ZONA	-	U.01
● PLAN SITUATIE EXISTENT	SC. 1: 1000	U.02
● PLAN DE SITUATIE PROPUS-REGLEMENTARI	SC. 1: 1000	U.03
● OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLIC- EXISTENT	SC. 1: 1000	U.04
● OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLIC- EXISTENT	SC. 1: 1000	U.05
● PLAN COORDONATOR RETELE	SC. 1: 1000	U.06

Intocmit

Arh. Ioan STRAJAN

C. MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

1.1.1 DENUMIREA OBIECTIVULUI: ELABORARE PUZ PENTRU MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE AFERENTE PUZ APROBAT CU HCL 108/2008

1.1.2 BENEFICIAR : HATIEGAN RAMONA NICOLETA PENTRU LA BOLTA SATULUI S.R.L.

1.1.3 PROIECTANT : BIROU PROIECTARE STRAJAN SRL

1.1.4 AMPLASAMENT : JUDETUL ALBA , MUN. ALBA IULIA, ALEEA BAISOARA, STR. ANA BLANDIANA , F.N., NR.CF: 77487, 77519, 80119, 80116, 77490, 77523, 77491, 77520, 77492, 77521, 80115, 80117, 77493, 77509, 77494, 77489, 77522, 77518, 80123, 80121, 75685

1.1.5 DATA ELABORARII: AUGUST 2020

1.2. Obiectul lucrării

Prin tema – program se solicită

- Crearea unor parcele cu locuinte colective si parcarilor aferente
- Realizarea unor drumuri de acces.
- Se propune modificarea utr existent din LM2=ZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE- in **LM2_2 -ZONA LOCUINTELOR COLECTIVE CU D+P+1E+M NIVELURI**

Planul Urbanistic Zonal va detalia modul de dezvoltare a acestor suprafate de teren în corelare cu prevederile P.U.G. și cu necesitățile actuale ale localității, stabilind obiectivele, prioritățile și reglementările de urbanism ce vor fi aplicate în utilizarea terenurilor din teritoriul analizat, precum si ale P.U.Z.

În cadrul P.U.Z. s-au elaborat 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 prevederile P.U.G. aprobat în toate domeniile:
mod de ocupare a terenurilor, circulație, dotare tehnico – edilitară, protecția mediului.
- Elaborarea Regulamentului Local de Urbanism, prin care să se stabilească cu precizie condițiile de constructibilitate astfel încât pe baza lui să poată fi eliberate Certificate de Urbanism.

Documentația P.U.Z. se va elabora conform cadrului conținut prevăzut în „Metodologie privind conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism-in concordanta cu legea nr. 350/2001 privind Amenajarea teritoriului si urbanismul, proiect 222/2001”

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

Suprafata Studiata :	10601 mp
----------------------	----------

1.3. Surse de documentare

Plan Urbanistic General al Municipiului Alba Iulia; PUZ aprobat cu HCL 108/2008; PUZ aprobat cu HCL 148/2020

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

2.1.1. Date privind evoluția zonei

Zona în care urmează să fie amplasate obiectivele face parte din teritoriul intravilan al municipiului Alba Iulia. Se constată în zona o tendință de dezvoltare urbanistică, printr-o extindere a componentei rezidențiale în lungul principalelor artere de comunicație, în conformitate cu PUZ aprobat cu HCL 108/2008-LM2=zona locuințelor individuale în regim de construire izolat, cuplat sau înșiruit și în conformitate cu P.U.G Alba Iulia-zona L3A-Subzona locuințelor individuale și semicolective cu maxim P+1+M niveluri situate în afara ariilor protejate, în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat.

2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei relate la evoluția zonei

Amplasamentul studiat este reglementat prin P.U.Z. aprobat cu 108/2008, respectiv P.U.Z. aprobat cu HCL 148/2020. Parcelele studiate au în prezent categoria de folosință teren arabil în intravilan. Pe 14 din parcele au fost emise autorizații de construire pentru locuințe unifamiliale în regim de înălțime D+P+1E+M, în prezent construcțiile fiind începute dar nefinalizate

2.2. Potențialul de dezvoltare al zonei

Zona în care se realizează intervenția este o zonă predominant cu clădiri de tip urban pe teren normal-locuințe individuale și anexe gospodărești aferente locuințelor. Parcelele studiate sunt constituite în prezent ca parcele distincte în vederea realizării de locuințe respectiv în vederea realizării unor strazi propuse conform PUZ aprobat cu HCL 148/2020. Pe 14 parcele s-au construit locuințe unifamiliale cu regim de înălțime D+P+1E+M, în prezent nefinalizate. Beneficiarul dorește finalizarea construcțiilor existente cu modificarea lor din locuințe unifamiliale în locuințe colective, iar în continuare dorește să realizeze construcții noi – locuințe colective. Toate locuințele colective vor forma în final un ansamblu unitar. În prezent accesul auto pe amplasament se realizează de pe două drumuri: de la strada Garda pe un drum privat-Aleea Baisoara și de la strada Albac prin 3 drumuri private strada Geamana, strada Radesti și strada Tibru. În P.U.Z. aprobat cu HCL 148/2020 se prevede modernizarea acestor drumuri

2.3. Incadrarea în localitate

Amplasamentul propus pentru studiu se află în zona de nord a municipiului Alba Iulia în cartierul Micesti într-un cvartal marginat de două strazi principale strada Albac și strada Garda.

2.4 Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul existent compus din cele 22 parcele existente este relativ plat. Pe 14 din parcele au fost edificate constructii de locuinte unifamiliale D+P+1E+M, in prezent nefinalizate. In partea de nord se afla terenuri arabile(intravilan), respectiv drumuri private de acces la parcele propuse pentru modernizare , in partea de sud drum privat Aleea Baisoarei, in partea de vest teren arabil (intravilan) CF 80118 si in partea de est strada Garda

Pe parcelele studiate nu se gasesc arbori.

Condițiile geotehnice de fundare sustin o capacitate portanta sporita.

2.5. Circulația

2.3.1. Aspecte Critice privind desfasurarea, in cadrul zonei a circulatiei, rutiere, feroviare, navale, aeriene – dupa caz ;

Nu este cazul

2.3.2. Capacitati de transport, greutati in fluenta circulatiei, incomodari, intreruperi de circulatie, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitate si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati;

Zona necesita modernizarea circulatiei prin largirea drumurilor existente, lucrari propuse in P.U.Z aprobat cu HCL 148/2020

In prezent accesul rutier si pietonal pe parcele se realizeaza de pe cele doua drumuri principale –strada Garda si strada Albac prin intermediul unor drumuri private

2.6. Ocuparea terenurilor

2.6.1. Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata ;

Parcelele studiate sunt cu categorie de folosinta arabil si sunt in intravilan. Parcelele vecine sunt atat cu folosinta arabil(intravilan) dar si cu functiune rezidentiala- locuinte individuale/colective

2.6.2. Relationari intre functiuni;

Cele 22 parcele existente studiate sunt alaturate avand totate acces la drum privat Aleea Baisoara (propusa pentru modernizare)

2.6.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit;

BILANT TERITORIAL EXISTENT CF 77487, 77519, 77490, 77523, 77491, 77520, 77492, 77493, 77509, 77494, 77489, 77522		
Denumire	Suprafata (m.p.)	Procent (%)
Teren (arabil)	195	100
Cladiri (existente nefinalizate)	76	38,97
P.O.T. Existent = 38,97 % // C.U.T. Existent = 1,56		

BILANT TERITORIAL EXISTENT CF 80125		
Denumire	Suprafata (m.p.)	Procent (%)
Teren (arabil) cu CF 80125-ALBA IULIA	210	100
Cladiri	0	0
P.O.T. Existent = 0,00 % // C.U.T. Existent = 0,00		

BILANT TERITORIAL EXISTENT CF 80119, 80115, 80123		
Denumire	Suprafata (m.p.)	Procent (%)
Teren (arabil)	171	100
Cladiri	0	0
P.O.T. Existent = 0,00 % // C.U.T. Existent = 0,00		

BILANT TERITORIAL EXISTENT CF 80116, 80117		
Denumire	Suprafata (m.p.)	Procent (%)
Teren (arabil)	243	100
Cladiri	0	0
P.O.T. Existent = 0,00 % // C.U.T. Existent = 0,00		

BILANT TERITORIAL EXISTENT CF 77521, 77518		
Denumire	Suprafata (m.p.)	Procent (%)
Teren (arabil)	243	100
Cladiri (existente nefinalizate)	76	31,27
P.O.T. Existent = 31,27 % // C.U.T. Existent = 1,25		

BILANT TERITORIAL EXISTENT CF 80121		
Denumire	Suprafata (m.p.)	Procent (%)
Teren (arabil)	4310	100
Cladiri	0	0
P.O.T. Existent = 0,00 % // C.U.T. Existent = 0,00		

BILANT TERITORIAL EXISTENT CF 75685		
Denumire	Suprafata (m.p.)	Procent (%)
Teren (arabil)	2256	100
Cladiri	0	0
P.O.T. Existent = 0,00 % // C.U.T. Existent = 0,00		

2.6.4. Asigurarea cu servicii a zonei in corelare cu zonele vecine ;
Nu e cazul

2.6.5. Asigurarea de spatii verzi ;
Se vor asigura spatii verzi in concordanta cu functiunea si modul de ocupare al terenurilor;

2.6.6. Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine
Nu sunt
Pe amplasamentul studiat se propune un POT max. de 40 % si CUT max. de = 1,44

2.7. Echiparea edilitară

Toate rețelele edilitare aflate în vecinătatea zonei studiate vor fi extinse pentru amplasamentul studiat iar costurile aferente lucrărilor de extindere vor fi suportate de către beneficiari /investitori private.

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

La toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum și prevederile Codului Civil.

2.7.1. Alimentarea cu apă și canalizare

În momentul executării sistemelor centralizate de alimentare cu apă și canalizare în zonă, proprietarul se obligă să racordeze construcția la acestea, conform regulilor impuse de Consiliul Local.

Autorizarea racordării la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a construcțiilor se va putea face numai concomitent cu rezolvarea, în sistem individual sau centralizat, a colectării apelor menajere reziduale

2.7.2. Alimentarea cu energie electrică

Toate obiectivele vor fi racordate la rețeaua de energie electrică, atât ca și consumatori cât și ca producători în eventualitatea în care în zonă vor apărea panouri fotovoltaice pe acoperișurile expuse la soare.

2.7.3. Telefonie, CATV

Zona este prevăzută cu mai multe rețele de cablu tv. Bransamentul se va realiza la dorința utilizatorului.

2.7.4. Alimentarea cu căldură

Alimentarea cu agent termic se realizează din centrala proprie

2.7.5. Gospodărie comunală

Colectarea deșeurilor menajere se face în containere sau pubele, amplasate în incinta obiectivelor (a se vedea planșa U03-Reglementări Urbanistice), prin contract cu o regie de specialitate.

2.6. Probleme de mediu

Nu există riscuri naturale și antropice.

Problemele legate de poluarea atmosferică nu afectează teritoriul studiat prin prezentul PUZ.

Obiectivele propuse nu sunt generatoare de noxe, nu aduc nici un prejudiciu mediului; Nu sunt zone cu potențial balnear, sau turistic.

2.9 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 municipiului Alba Iulia, unde PUZ-ul va fi afișat timp de 18 zile lucrătoare.

Autoritatea Publică Locală susține dezvoltarea zonei aflate în intravilan prin schimbarea destinației loturilor din agricole în rezidențiale respective parcele pentru drum așa cum este prevăzut și în P.U.G., respectiv PUZ aprobat cu HCL 148/2020

Personal susțin această dezvoltare cu loturi în vederea construirii de locuințe colective, mai ales că în zonă se observă o densificare a zonei rezidențiale, iar regimul de înălțime să fie de maxim D+P+1E+M

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiile care au stat la baza proiectului sunt P.U.G. , P.U.Z. aprobat cu 108/2008, respectiv P.U.Z. aprobat cu HCL 148/2020. Deasemenea pe 14 parcele au fost construite locuinte unifamiliale autorizate dar in prezent nefinalizate; Au fost realizate si lucrari topografice.

Concluziile conduc spre o solutie de dezvoltare a zonei prin finalizarea constructiilor existente si modificarea lor din locuinte unifamiliale in locuinte colective, construirea unor noi locuinte colective cu regim mic de D+P+E1+M, parcare auto, respectiv crearea de drumuri de acces

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform P.U.G. asupra zonei este instituit un regim urbanistic -L3A – Subzona locuintelor individuale si semicolective cu maxim P+1+M, niveluri aflate in afara arilor protejate, in regim de construire insiruit, cuplat si izolat.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.;

Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu arbori;

Pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese si trotuare de garda;

Pentru locuintele colective propuse vor fi prevazute spatii verzi si plantate de cel putin 2,0 mp/ locuitor

Se va prevedea un loc de joaca pentru copii conform plansei U03-Reglementari Urbanistice

3.4. Modernizarea circulatiei

Se propune realizarea unor parcele distincte pentru drumuri care sa lege principalele cai de acces in zona de parcele propuse, conform PUZ aprobat cu HCL 148/2020 astfel:

Aleea Baisoara-profil stradal 8 m; strada Blandiana-profil stradal 8 m, strada Corna -profil stradal 8 m, strada Negruleasa -profil stradal 10 m , strada Geamana -profil stradal 8 m, strada Radesti -profil stradal 8 m, strada Tibru -profil stradal 8 m si strada Albac respective strada Garda cu profile de 10m.

De asemenea se propun 6 parcele ce vor fi prevazute doar cu locuri de parcare, iar 5 parcele cu locuinte colective vor fi prevazute si cu locuri de parcare. In total vor fi 71 locuri de parcare la nivelul terenului si 60 locuri de parcare in garajele de la demisolul locuintelor colective propuse(cate 2 locuri pe parcela)

Accesul pietonal si carosabil pe toate loturile studiate se se va realiza de pe strada Aleea Baisoara.

3.5. Zonificarea funcțională

3.5.1. Propuneri de amplasare a construcțiilor; reglementări

Conform temei – program întocmite de proiectant impreuna cu beneficiarul,

- Se propune realizarea unor parcele in vederea construirii de locuinte colective in regim cuplat (90 de locuinte colective) respectiv parcele pentru realizarea necesarului de parcare in total 36 parcele astfel:

Loturile propuse 1, 2, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 37, 38, 39, 40- total 30 loturi pentru locuinte colective cu regim de inaltime D+P+E1+M vor avea pe fiecare lot 2 garaje la demisol si 3 locuinte colective la nivelele superioare; in plus pe loturile 11, 19, 27, 35, 37 vor fi locuri de parcare suplimentare la nivelul terenului;

Loturile propuse 3, 5, 13, 21, 29, 41-total 6 loturi – vor fi prevazute doar cu locuri de parcare In total vor fi

TOTAL 90 LOCUINTE COLECTIVE SI 129 LOCURI DE PARCARE (69 LOCURI PARCARE LA NIVELUL TERENULUI + 60 LOCURI IN GARAJE LA DEMISOL)

- Se propune realizarea unor parcele distincte pentru drumuri in conformitate cu PUZ aprobat cu HCL 148/2020, in total 7 parcele- lot 4, 12, 20, 28, 36, 42, 43

- Se propune modificarea UTR existent din LM2=ZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE- in

LM2_2 -ZONA LOCUINTELOR COLECTIVE CU D+P+1E+M NIVELURI

Regimul de aliniere

Construcțiile propuse se vor amplasa in limita de implanatare prevazuta in regulamentul local de urbanism atasat prezentului proiect, respectiv conform plansei U.03 -Reglementari urbanistice

Regimul de inaltime maxim

D+P+E1+M

3.5.2. Ocuparea terenurilor; bilanț teritorial și indici urbanistici

BILANT TERITORIAL PROPUȘ -LOT1- CF EXISTENT 77487/ LOT2- CF EXISTENT 77519 LOT6- CF EXISTENT 77490/ LOT7- CF EXISTENT 77523 LOT8- CF EXISTENT 77491/ LOT9- CF EXISTENT 77520 LOT10- CF EXISTENT 77492/ LOT14- CF EXISTENT 77493 LOT15- CF EXISTENT 77509/ LOT16- CF EXISTENT 77494 LOT17- CF EXISTENT 77489/ LOT18- CF EXISTENT 77522		
Denumire	Suprafata (m.p.)	Procent (%)
Teren curti constructii	195	100
Cladiri propuse (locuinte colective-total 3 apartamente si 2 locuri auto la demisol)	78	40
Spatii verzi	39	20
Circulatii auto/pietonale	78	40
P.O.T. Maxim Propus = 40,00 % // C.U.T. Maxim Propus = 1, 44		

BILANT TERITORIAL PROPUȘ – LOT3		
Denumire	Suprafata (m.p.)	Procent (%)
Teren curti constructii	215	100
Cladiri propuse	0	0
Spatii verzi	39	19

Platforma gospodareasca	10	4
Circulatii auto/pietonale(parcari 9 locuri auto)	166	77
P.O.T. Maxim Propus = 0,00 % // C.U.T. Maxim Propus =0		

BILANT TERITORIAL PROPUS – LOT4		
Denumire	Suprafata (m.p.)	Procent (%)
Teren pentru drum	151	100
Cladiri propuse	0	0
Spatii verzi	0	0
Circulatii auto/pietonale(strada Corna)	151	100
P.O.T. Maxim Propus = 0,00 % // C.U.T. Maxim Propus =0		

BILANT TERITORIAL PROPUS – LOT5		
Denumire	Suprafata (m.p.)	Procent (%)
Teren curti constructii	249	100
Cladiri propuse	0	0
Spatii verzi	40	16
Platforma gospodareasca	10	5
Circulatii auto/pietonale(parcari 10 locuri auto)	199	79
P.O.T. Maxim Propus = 0,00 % // C.U.T. Maxim Propus =0		

BILANT TERITORIAL PROPUS – LOT11		
Denumire	Suprafata (m.p.)	Procent (%)
Teren curti constructii	238	100
Cladiri propuse (locuinte colective-total 3 apartamente si 2 locuri auto la demisol)	78	33
Spatii verzi	70	30
Circulatii auto/pietonale(parcare 1 loc auto pe teren)	90	37
P.O.T. Maxim Propus = 40,00 % // C.U.T. Maxim Propus = 1,44		

BILANT TERITORIAL PROPUS – LOT12		
Denumire	Suprafata (m.p.)	Procent (%)
Teren pentru drum	173	100
Cladiri propuse	0	0
Spatii verzi	0	0
Circulatii auto/pietonale(strada Negrileasa)	173	100
P.O.T. Maxim Propus = 0,00 % // C.U.T. Maxim Propus =0		

BILANT TERITORIAL PROPUS – LOT13		
Denumire	Suprafata (m.p.)	Procent (%)
Teren curti constructii	238	100
Cladiri propuse	0	0

Spatii verzi	19	8
Platforma gospodareasca	10	5
Circulatii auto/pietonale(parcari 11 locuri auto pe teren)	209	87
P.O.T. Maxim Propus = 0,00 % // C.U.T. Maxim Propus =0		

BILANT TERITORIAL PROPUS – LOT 19		
Denumire	Suprafata (m.p.)	Procent (%)
Teren curti constructii	254	100
Cladiri propuse (locuinte colective-total 3 apartamente si 2 locuri auto la demisol)	78	31
Spatii verzi	52	21
Circulatii auto/pietonale(parcari 4 locuri auto pe teren)	124	48
P.O.T. Maxim Propus = 40,00 % // C.U.T. Maxim Propus = 1,44		

BILANT TERITORIAL PROPUS – LOTURI: 21		
Denumire	Suprafata (m.p.)	Procent (%)
Teren curti constructii	254	100
Cladiri propuse	0	0
Spatii verzi	24	9,50
Platforma gospodareasca	10	4
Loc de joaca copii	23	9
Circulatii auto/pietonale(parcari 10 locuri auto pe teren)	197	77,50
P.O.T. Maxim Propus = 0,00 % // C.U.T. Maxim Propus =0		

BILANT TERITORIAL PROPUS – LOT 27		
Denumire	Suprafata (m.p.)	Procent (%)
Teren curti constructii	225	100
Cladiri propuse (locuinte colective-total 3 apartamente si 2 locuri auto la demisol)	78	35
Spatii verzi	44	19
Circulatii auto/pietonale(parcari 2 locuri auto pe teren)	103	46
P.O.T. Maxim Propus = 40,00 % // C.U.T. Maxim Propus = 1,44		

BILANT TERITORIAL PROPUS – LOTURI: 29		
Denumire	Suprafata (m.p.)	Procent (%)
Teren curti constructii	254	100
Cladiri propuse	0	0
Spatii verzi	24	9
Platforma gospodareasca	10	4
Circulatii auto/pietonale(parcari 12 locuri auto pe teren)	220	87
P.O.T. Maxim Propus = 0,00 % // C.U.T. Maxim Propus =0		

BILANT TERITORIAL PROPUS – LOT 35		
-----------------------------------	--	--

Denumire	Suprafata (m.p.)	Procent (%)
Teren curti constructii	224	100
Cladiri propuse (locuinte colective-total 3 partamente si 2 locuri auto la demisol)	78	35
Spatii verzi	43	19
Circulatii auto/pietonale(parcari 2 locuri auto pe teren)	103	46
P.O.T. Maxim Propus = 40,00 % // C.U.T. Maxim Propus = 1,44		

BILANT TERITORIAL PROPUȘ – LOT 37		
Denumire	Suprafata (m.p.)	Procent (%)
Teren curti constructii	238	100
Cladiri propuse (locuinte colective-total 3 partamente si 2 locuri auto la demisol)	78	33
Spatii verzi	57	24
Circulatii auto/pietonale(parcari 2 locuri auto pe teren)	103	43
P.O.T. Maxim Propus = 40,00 % // C.U.T. Maxim Propus = 1,44		

BILANT TERITORIAL PROPUȘ – LOTURI : 22, 23, 24, 25, 26, 30, 31, 32, 33, 34, 38, 39, 40		
Denumire	Suprafata (m.p.)	Procent (%)
Teren curti constructii	200	100
Cladiri propuse (locuinte colective-total 3 partamente si 2 locuri auto la demisol)	78	39
Spatii verzi	44	22
Circulatii auto/pietonale	78	39
P.O.T. Maxim Propus = 40,00 % // C.U.T. Maxim Propus = 1,44		

BILANT TERITORIAL PROPUȘ – LOTURI: 20, 28, 36		
Denumire	Suprafata (m.p.)	Procent (%)
Teren pentru drum	140	100
Cladiri propuse	0	0
Spatii verzi	0	0
Circulatii auto/pietonale(strada Geamana/ Radesti/ Tibru/)	140	100
P.O.T. Maxim Propus = 0,00 % // C.U.T. Maxim Propus =0		

BILANT TERITORIAL PROPUȘ – LOT 41		
Denumire	Suprafata (m.p.)	Procent (%)
Teren curti constructii	174	100
Cladiri propuse	0	0
Spatii verzi	34	20
Platforma gospodareasca	10	6
Circulatii auto/pietonale(parcari 6 locuri auto pe teren)	130	74
P.O.T. Maxim Propus = 0,00 % // C.U.T. Maxim Propus =0		
BILANT TERITORIAL PROPUȘ – LOT 42		

Denumire	Suprafata (m.p.)	Procent (%)
Teren pentru drum	66	100
Cladiri propuse	0	0
Spatii verzi	0	0
Circulatii auto/pietonale(strada Garda)	66	100
P.O.T. Maxim Propus = 0,00 % // C.U.T. Maxim Propus =0		

BILANT TERITORIAL PROPUȘ LOT 43- CF EXISTENT 75685		
Denumire	Suprafata (m.p.)	Procent (%)
Teren pentru drum	2256	100
Cladiri propuse	0	0
Spatii verzi	0	0
Circulatii auto/pietonale(aleea Baisoara)	2256	100
P.O.T. Maxim Propus = 0,00 % // C.U.T. Maxim Propus =0		

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Toate rețelele edilitare aflate în vecinătatea zonei studiate vor fi extinse pentru amplasamentul studiat iar costurile aferente lucrărilor de extindere vor fi suportate de către beneficiari /investitori private.

Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitara publica se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

La toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum și prevederile Codului Civil.

3.6.1. Alimentarea cu apă și canalizare

În momentul executării sistemelor centralizate de alimentare cu apă și canalizare în zonă, proprietarul se obligă să racordeze construcția la acestea, conform regulilor impuse de Consiliul Local.

Autorizarea racordării la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a construcțiilor se va putea face numai concomitent cu rezolvarea, în sistem individual sau centralizat, a colectării apelor menajere reziduale

3.6.2. Alimentarea cu energie electrică

Toate obiectivele vor fi racordate la rețeaua de energie electrica, atât ca și consumatori cât și ca producatori în eventualitatea în care în zona vor apărea panouri fotovoltaice pe acoperisurile expuse la soare.

3.6.3. Telefonie, CATV, Internet

Zona este prevăzută cu mai multe rețele de cablu . Bransamentul se va realiza la dorința utilizatorului.

3.6.4. Alimentarea cu agent termic

Alimentarea cu agent termic se realizează din centrala proprie

3.6.5. Alimentarea cu gaze naturale

Se va face prin racordarea clădirii la rețelele existente în zona.

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

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

3.6.6. Gospodărie comunală

Colectarea deșeurilor menajere se face în containere sau pubele, amplasate în incinta obiectivelor prin contract cu o regie de specialitate. S-au prevăzut platforme gospodărești conform planșei U03-Reglementări urbanistice

3.7. Protecția mediului

Nu există riscuri naturale și antropice.

Problemele legate de poluarea atmosferică nu afectează teritoriul studiat prin prezentul PUZ.

Obiectivele propuse nu sunt generatoare de noxe, nu aduc nici un prejudiciu mediului;

Nu sunt zone cu potențial balnear, sau turistic.

Spatiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu arbori;

Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și trotuare de gardă;

3.8. Obiective de utilitate publică

Prin prezentul PUZ se dorește schimbarea regimului parcelelor studiate prin crearea unor parcele în vederea construirii de locuințe colective în regim cuplat, parcuri aferente respectiv crearea unor parcele distincte de drum conform PUZ aprobat prin HCL 148/2020. Astfel rezultă 36 parcele cu categoria de folosință curți construcții și 7 parcele distincte pentru dezvoltare drumuri.

Parcelele pentru dezvoltarea drumurilor (lot 4, 12, 20, 28, 36, 42, 43) vor cuprinde circulații auto și pietonale și se intenționează a fi trecute în domeniul public al municipiului Alba Iulia

Celelalte parcele (loturi 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 37, 38, 39, 40, 41) vor fi terenuri proprietate private ale persoanelor fizice sau juridice, și vor cuprinde atât locuințe colective cât și parcuri.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Din analiza condițiilor existente și ca urmare a prevederilor din prezenta lucrare, se poate concluziona că terenul întrunește condițiile pentru amplasarea funcțiunilor propuse, respectând P.U.Z. aprobat prin HCL 148/2020, prin detalierile propuse în teritoriul studiat.

Întocmit,

Arh. Ioan STRAJAN

NUMAR PROIECT

1469 / 2020

PROIECT:

**ELABORARE PUZ PENTRU MODIFICARE REGLEMENTARI
URBANISTICE AFERENTE PUZ APROBAT CU HCL 108/2008**

ADRESA: JUDETUL ALBA , MUN. ALBA IULIA, ALEEA BAISOARA, STR. ANA BLANDIANA , F.N.,
NR.CF: 77487, 77519, 80119, 80116, 77490, 77523, 77491, 77520, 77492, 77521, 80115,
80117, 77493, 77509, 77494, 77489, 77522, 77518, 80123, 80121, 75685

BENEFICIAR: HATIEGAN RAMONA NICOLETA PENTRU LA. BOLTA SATULUI S.R.L.

FAZA: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

PROIECTANT: BIROU PROIECTARE STRAJAN S.R.L.

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

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-

ELABORARE PUZ PENTRU MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE AFERENTE PUZ APROBAT CU HCL 108/2008

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. existent, P.U.Z. aprobat cu HCL 108.2008, respectiv P.U.Z. aprobat cu HCL 148/2020.

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 și protejarea patrimoniului natural, construit

4.1. Autorizarea amplasării de construcții se va face cu obligativitatea încadrării construcției, din punct de vedere al volumetriei, materialelor, limbajului arhitectural, în zona studiată.

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

-gaz

-telecomunicații

-colectarea și înlăturarea apelor menajere reziduale și a deșeurilor.

5.2. Autorizarea executării construcțiilor se condiționează de realizarea spațiilor de parcaj.

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 și trotuarele

-zonele verzi

6.Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii pentru parcele

6.1. Amplasarea constructiilor

-fata de limitele laterale vor fi de minim 0,60m (fara ferestre)si minim 2,00m(cu ferestre)

-fata de limita de proprietate de la drumul de incinta este de minim 5,00 m,

-fata de limita de proprietate posterioara este de 3,00 m.

7.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1. Accesul la toate constructiile sau incinte se va realiza din căi de circulație publice , P.U.Z.-ul asigurând accese corespunzătoare pentru parcelele construite

7.2. Se vor asigura accese pentru fortele de interventie, gabaritele minime de trecere ale 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 la platforma gospodareasca 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. Se interzice dispunerea aparatelor de aer conditionat in locuri vizibile din circulatiile publice.

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

8.4. Data fiind intensitatea circulatiei pietonale , racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii.

8.5. La faza DTAC a proiectarii se va rezolva iluminatul public al spatiilor de circulatie auto si pietonale.

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

9.1. Dimensiunea loturilor pentru care se emite autorizatia de construire este stabilita prin planșa de reglementare corelata cu POT maxim admis.

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

10.1. Terenul liber ramas in afara circulatiilor auto, parcajelor si trotuarelor va fi inierbat si plantat cu pomi decorativi.

10.2. Terenurile vor avea imprejmuire opaca, numai inspre parcelele de pe limitele laterale

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Amplasamentul studiat este reglementat prin P.U.G. si P.U.Z. aprobat cu HCL 108/2008 si P.U.Z. aprobat cu HCL 148/2020. Parcelele au in prezent destinatie teren arabil in intravilan

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

SE PROPOUNE MODIFICAREA UTR EXISTENT DIN LM2=ZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE-
IN :

LM2_2 -ZONA LOCUINTELOR COLECTIVE CU D+P+1E+M NIVELURI

Generalitati : **Caracterul zonei :**

Zona este ocupata în principal de funcțiunea de locuire

SECȚIUNEA I : **Utilizare functionala :**

art.1. Utilizari admise:

- Locuinte colective cu maxim D+P+1+M in regim de construire izolat cuplat, insiruit ;
- Locuinte sau apartament cu functiune hoteliera ;
- Echipamente publice aferente locuintelor;
- Amenajarea in cladiri a unor spatii pentru comert si servicii necesare pentru satisfacerea cerintelor zilnice.
- Anexe gospodaresti – bucatarie de vara, garaje, sere, piscine, chioscuri de gradina, pergole.
- Parcari pentru rezidenti;
- Platforme gospodaresti si loc de joaca pentru copii
- Locuinte sau apartament cu functiune hoteliera ;

art.2. Utilizari admise cu condiții:

- se admite mansardarea cladirilor existente si construirea unor noi cladiri cu mansarda numai cu respectarea pantelor acoperisului de 30-45°; la locuintele existente suprafata utila de planseu a mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- se admit spatii comerciale si servicii la parterul locuintelor situate in intersectii de strazi, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 150 mp.ADC, sa aiba o raza de servire de 250 metri, sa nu aiba program peste ora 22.00 si sa nu genereze transporturi grele;
- pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice in vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a masurilor de stabilizare a terenului si a conditiilor de realizare a constructiilor, infrastructurii, amenajarilor si plantatiilor.
- la cladirile insiruite (cu doua fatade) extremitatile spre intersectii sau spre interspatii vor fi obligatoriu realizate din tipul cuplat (cu trei fatade) pentru a nu avea calcane pe linia de proprietate vizibile din strada;

art.3. Utilizari interzise:

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

SECȚIUNEA II : **Condiții de amplasare și conformare a cladirilor:**

art.4. Caracteristici ale parcelelor:

- se considera construibile parcelele care au acces dintr-un drum deschis circulatiei publice

indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

(1) – suprafata si dimensiunea minima a parcelei:

insiruit

Regimul de construire	Suprafata (mp)	Front (metri)
Locuinte colective izolate	200	12
Locuinte colective cuplate	200	10
Locuinte colective insiruite	150	8

Exceptie fac parcelele care au edificate constructii pe suprafata imobilului (autorizate si nefinalizate), acestea ramanand de 194 – 196 mp ;

(2) – 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

- Amplasarea constructiilor va fi la minim 5 m fata de limita de proprietate spre strada / strazile din care se realizeaza accesul in cladiri, atat rutier cat si pietonal - Aleea Basioara

- Pentru strazile secundare , de legatura cu zonele invecinate , retragerea minima obligatorie va fi de 3.00 m (str. Corna , Str. Negruleasa , Str. Geamana ; Str. Radesti ; si Str. Tibru ;

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

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

- *Fata de limitele laterale constructiile se vor amplasa la minim 60 cm pentru fatadele fara geamuri respectiv la 2,00 m pentru fatadele cu geamuri, iar pe latura opusa se vor amplasa pe limita de proprietate(calcan)*

- *Fata de limita de proprietate posterioara constructiile se vor amplasa la minim 3,00 m.*

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

Se recomanda ca distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 3 m.

art.8. Circulatii si accese :

- parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 3,5 metri latime dintr-o circulatie publica

- 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 drumurilor se vor crea parcele distincte si se va institui in favoarea Municipiului Alba Iulia servitute de utilitate publica. Indicii urbanistici (POT,CUT) se calculeaza pe parcela ramasa dupa dezmembrare.

- Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces pe lot și la garaje, conform normelor,

precum si accesul pentru interventia mijloacelor de stingere a incendiilor; gabaritele minime de trecere a autospecialelor de interventie sunt de 3,80m latime si 4,20m inaltime.

- Accesul pietonal si carosabil pe loturile studiate se va realiza de pe strada Aleea Baisoara

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 4 locuri de parcare.
- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea realizarii a cel putin un loc de parcare pentru fiecare locuinta individuala, pe terenul propriu.
- se va avea in vedere realizarea pe lot a garajelor, fie izolat, fie in cadrul locuintei (la parter , demisol sau subsol) sau a parcajelor la domiciliu.

art.10. Inaltimea maxima admisa a cladirilor :

- inaltimea maxima admisibila este D+P+1+M; inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca 10.00 m de la cota terenului;

art.11. Aspectul exterior al constructiilor :

- Aspectul cladirilor va tine seama de caracterul zonei si se va armoniza cu vecinatatile imediate;
- Se va acorda atentie modului de tratare a fatadelor, acoperisurilor si amenajarilor din curti, perceptibile intr-o perspectiva descendenta din Cetate
- Garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca arhitectura si finisaje cu cladirea principala;

art.12. Conditii de echipare edilitara :

- Toate retelele edilitare aflate in vecinatatea zonei studiate vor fi extinse pentru amplasamentul studiat iar costurile aferente lucrarilor de extindere vor fi suportate de catre beneficiari /investitori private.
- Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta în întregime de investitor sau de beneficiar.
- La toate constructiile se va realiza o solutie de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum și prevederile Codului Civil.
- Racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- Se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice ;
- Se interzice dispunerea pe fațadele sau șarpantele vizibile din spațiul public a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- Se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV, a aparatelor de aer conditionat si a ventilatiilor turbo de la centrala termica.

art.13. Spatii libere si spatii plantate :

- spatiile libere din interiorul parcelei, vizibile din circulatiile publice vor fi tratate peisagistic;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- in zonele cu denivelari de peste 5% se recomanda plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale caror radacini contribuie la stabilizarea terenurilor; vor fi prevazute spatii verzi si

plantate de cel puțin 2,0 mp/ locuitor ;

- Se va realiza un loc de joaca pentru copii si se vor amplasa platforme gospodaresti de colectare a deseurilor- a se vedea plansa U03-Reglementari Urbanistice

art.14. Imprejmuiri :

- la autorizarea imprejmuirilor, se va cere acordul (nelegalizat) al vecinului pentru recunoasterea limitelor de proprietate ;
- imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de maxim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.60m si o parte transparenta dublata sau cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace cu inaltime de maxim 2.20 metri.

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) :

CUT = 1,44 pentru regim inaltime Demisol+Parter+Etaj1+Mansarda.

Intocmit : Arh. Ioan STRAJAN

2. Raport de specialitate

HATIEGAN RAMONA NICOLETA PENTRU SC LA BOLTA SATULUI SRL solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **avizarea** documentatiei **PUZ – ELABORARE PUZ PENTRU MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE AFERENTE PUZ APROBAT CU HCL 108/2008, ALBA IULIA, ALEEA BAISOARA, STR. ANA BLANDIANA, FN**

Documentatia a fost intocmita de: BIROU PROIECTARE STRAJAN SRL

OBIECTUL P.U.Z.-ului: Documentatia propune realizarea unor parcele in vederea construirii de locuinte semicolective in regim cuplat, cu parcuri aferente.

** toate materialele inregistrate in urma sedintei de comisie Local*

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: arabil = 10.601 m².

Funciunea aprobata/reglementata – conform PUZ aprobat, UTR = LM2 – zona locuintelor individuale in regim de construire izolat, cuplat sau insiruit.

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: cuplat.

Regimul de aliniere a terenului fata de strada: la str. Aleea Baisoara, la str. Blandiana, ambele cu profil de 8m si la str. Garda cu profil de 10m conform HCL nr. 148/05.2020.

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

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

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

CUT max. existent/propus = 1.2 / 1.2

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: se propune mentinerea retelei de strazi propuse prin PUZ SEIGAU precum si propunerea unei strazi de legatura intre STR. Mircea Eliade si Nicolae Linca cu un propfil de 8.00m (6.00m carosabil si cate un trotuar de 1.00m de o parte si alta a carosabilului). Toate locuintele vor avea prevazute accese carosabile care sa respecte normele tehnice; in interiorul parcelelor se vor prevedea spatiile de parcare necesare, pentru a evita parcare autovehiculelor pe drumurile publice;

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 va fi prezentata la aprobare conform legislatiei in vigoare; documentatia intruneste conditiile de avizare.

In sedinta Comisiei de organizare si dezvoltare urbanistica si in sedinta Comisiei tehnice de urbanism, ambele din data de 11.08.2020, s-a primit aviz favorabil, fara conditii.

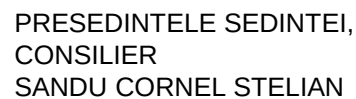
Alba Iulia, 19.08.2020

p. Arhitect Sef,
Alexandra Romanitan



Intocmit,
Adriana Gheorghescu





CONTRASEMNEAZA,
SECRETAR GENERAL
MARCEL JELER