

SC ARHIPROJECT ONE SRL

Loc. Alba Iulia, Str. Nazareth Ilit, Nr.59, jud. Alba

Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969

e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 82/2020

PROIECT NR. 82/2020

ELABORARE PUZ PENTRU MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE LOT

Loc. Alba Iulia, Oarda - Intravilan, Str. Mohorului ,17A, jud. Alba

BENEFICIARI: ALBU PETRONELA, ALBU MARCU MARIUS

PROIECTANT : SC ARHIPROJECT ONE SRL

COLECTIV DE ELABORARE:

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

Data: 2020

Exemplar nr. **2**

SC ARHIPROJECT ONE SRL

Loc. Alba Iulia, Str. Nazareth Ilit, Nr.59, jud. Alba
Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969
e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 82/2020

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 populatei
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

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. Reglementari urbanistice – echipare edilitara | plansa 3 |
| 3. Proprietatea asupra terenurilor | plansa 4 |

INTOCMIT,
arh. MIREA IULIAN

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

□ 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

▪ DENUMIRE LUCRARE :

ELABORARE PUZ PENTRU MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE LOT

▪ **NR. PROIECT :** 82/2020

▪ **BENEFICIAR :** ALBU PETRONELA, ALBU MARCU MARIUS

▪ **ADRESA OBIECTIV :** Loc. Alba Iulia - Oarda, Intravilan, Str. Mohorului ,17A., jud. Alba

▪ **FAZA :** PUZ

▪ **PROIECTANT GENERAL:**

S. C. ARHIPROJECT ONE S.R.L.

▪ **COLECTIV ELABORARE, SUBPROIECTANTII, COLABORATORI:**

○ **URBANISM – arh. MIREA IULIAN**

▪ **DATA ELABORARII:** 2020

□ 1.2. OBIECTUL P.U.Z.

Solicitari ale temei program

Se doreste modificarea reglementarilor urbanistice lot in vedrea construirii unei locuinte individuale si anume:

- Mentinerea functiunii de subzona a locuintelor rurale izolate
- Modificare **UTR L6B - SUBZONA LOCUINTELOR DE TIP RURAL CU ANEXE GOSPODARESTI SI GRADINI CULTIVATE PENTRU PRODUCTIE AGRICOLA** cu lot minim 1500 mp, front minim la strada 15.00 m si regim de inaltime P+1(M) in UTR **L6Ba - SUBZONA LOCUINTELOR DE TIP RURAL CU ANEXE GOSPODARESTI - locuinte individuale in regim de construire izolat cu P+1(M) cu lot minim 900 mp, front la strada minim 14.00 m** pentru construirea unei locuinte individuale deoarece lotul studiat are suprafata totala de 960 mp.
- Modificare **POT si CUT -**

UTR L6B - POT max. adm. existent = 15% si CUT max. adm.existent = 0.45

UTR L6Ba - POT max. adm. Propus = 25% si CUT max. adm.propus = 0.54 (cu 20% mai mare decat CUT existent)

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata

Terenul studiat este amplasat in perimerul construibil al municipiului ALBA IULIA – Oarda de Sus, si a fost reglementat prin Planul Urbanistic General al municipiului Alba Iulia, aprobat cu HCL nr. 158/2014.

□ 1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z

- Planul Urbanistic General al municipiului ALBA IULIA elaborat de S.C."Birou Proiectare Stajan "S.R.L. si Regulamentul Local de Urbanism intocmit in cadrul aceluasi proiect;
- Alte planuri urbanistice zonale si de detaliu din amplasamente vecine

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

- Studiu geotehnic
- Ridicare topografica a terenului studiat

Date statistice

Terenul studiat in actualul P.U.Z este identificat prin **CF 112849, NR. TOPO. 112849 S TOTAL = 960mp**, avand categoria de folosinta curti constructii, arabil, faneata.

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

Zona studata a fost cuprinsa si studiata in PUG Municipiul Alba Iulia aprobat cu HCL 158 din 2014. Zona fiind reglementata ca **subzona locuintelor de tip rural cu anexe gospodaresti si gradini cultivate pentru productie agricola.**

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

□ 2.1. EVOLUTIA ZONEI

Date privind evolutia zonei

Lotul studiat se afla in municipiul ALBA IULIA – Oarda, cu acces direct din strada Mohorului.

Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Lotul studiat se afla amplasat in intravilanul vechi al localitatii apartinandare Oarda inainte de aprobarea PUG cu HCL 158/2014 – zona de locuinte rurale izolate.

Potential de dezvoltare

Terenul studiat aflandu-se in subzona locuintelor de tip rural cu anexe gospodaresti - locuinte individuale cu P+1 (M) are potential pentru a se edifica o locuinta individuala pe lotul existent daca lotul minim va fi de redus de la 1500 mp la 900 mp.

□ 2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Ca pozitie fata de localitate terenul studiat este localizat in intravilanul municipiului Alba Iulia – Oarda de sus, zona sud-estica, pe strada Mohoului Nr.17A.

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

Toate retelele majore sunt prezente pe strada Mohorului si prezinta posibilitati de bransare pentru echiparea amplasamentului 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

Terenul studiat este cu panta usoara de la est la vest.

Principalul curs de apa din zona este raul Mures.

Zona climatica A, zona seismica D.

❑ **2.4. CIRCULATIA**

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

Conform analizei situatiei constatate in teren, circulatia in zona este compusa dintr-o retea de strazi bine definite, care asigura deocamdata necesarul de circulatii din zona .

Accesul la lotul studiat se face din Strada Mohorului.

In cadrul PUZ-ului actual se doreste respectarea tramelor stradale existente aprobate prin PUG aprobat .

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 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 retelei de strazi din zona studiata (asfaltarea si amenajarea de trotuare pietonale).

❑ **2.5. OCUPAREA TERENURILOR**

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

Categorie de folosinta a terenului studiat: *curti constructii, teren arabil si faneata*

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

Relationari intre functiuni

Conform P.U.G., in zona predomina constructii de locuinte individuale de tip rural, in regim de construire izolat.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Fondul construit este constituit în mare parte de locuințe și anexe gospodărești de tip rural cu regim de înălțime P, P+M.

Aspecte calitative ale fondului construit

Construcțiile de locuințe din vecinătatea lotului studiat sunt vechi, se află într-o stare bună spre mediocră.

Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine

Terenul studiat se află în zona de locuințe tip rural, asigurarea cu servicii a zonei se va face din zonele de servicii a cartierului Oarda.

Asigurarea cu spații verzi

Terenul studiat are potențial de dezvoltare pentru zone verzi.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Zona nu prezintă riscuri naturale.

Principalele disfuncționalități

Principalele disfuncționalități sunt în domeniul căilor de comunicație rutieră și a rețelelor edilitare, străzile nefiind asfaltate și amenajate cu trotuare.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

Stadiul echipării edilitare a zonei în corelare cu infrastructura localității

2.6.1. Alimentarea cu apă, canalizare și gaze naturale

În prezent rețelele de apă canal și gaze naturale se află pe strada Mohorului și lotul studiat va fi bransat la aceste rețele.

2.6.2. Alimentarea cu energie electrică

- În prezent în rețeaua de apă energie electrică LEA 04 kV se află pe strada Mohorului, se dorește realizarea bransamentului pentru terenul studiat.

Principalele disfuncționalități

Disfuncționalitățile principale sunt străzile neasfaltate.

□ **2.7. PROBLEME DE MEDIU**

Zona nu prezintă poluare fiind un teren optim pentru amplasarea locuințelor individuale.

Relația cadrul natural - cadrul construit

Nu sunt prevăzute nici un fel de măsuri de reabilitare a terenului, neexistând din acest punct de vedere disfuncții majore.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

- nu este cazul.

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile

echiparii tehnico edilitare, ce prezinta riscuri in zona

- nu este cazul.

Evidentiarea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

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

Evidentiarea 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

- mentinerea zonificarii de subzona a locuintelor rurale izolate
- modificarea Lotului Minim de la 1500 mp la 900 mp
- modificare front minim la strada de la 15.00 m la 14.00 m

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

Prin prezentul PUZ se propune modificarea reglementarilor urbanistice a lotului aflat in proprietatea beneficiarilor **ALBU PETRONELA, ALBU MARCU MARIUS, CF 112849, NR. TOPO. 112849, S total teren = 960 mp** in vederea construirii unei locuinte individuale si anume :

- mentinerea zonificarii de subzona a locuintelor rurale izolate
- modificarea Lotului Minim de la 1500 mp la 900 mp
- modificare front minim la strada de la 15.00 m la 14.00 m
- modificare POT si CUT - **UTR L6B - POT max. adm. existent = 15% si CUT max. adm.existent = 0.45**
UTR L6Ba - POT max. adm. Propus = 25% si CUT max. adm.propus = 0.54
(cu 20% mai mare decat CUT existent).

3. PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICA

□ **3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

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

S-au executat studii geotehnice ale zonei evidentiindu-se urmatoarele conditii geotehnice si hidrogeotehnice .

Profilul litologic prezinta urmatoarea succesiune a straturilor :

- 0,90m – 1.00 m sol vegetal;

-argila prafoasa cafenie – roscata plastic vartoasa cu o grosime de 3.50m – 4.50m,

Strat de fundare: nisip argilos cafeniu plastic consistent si partial argile prafoase – nisipoase plastic consistente.

Adancimea minima de fundare va fi de -0.90 -:- 1,00m de la C.T.N.

Presiunea conventionala ce se va lua in calcul $P_{conv}=320$ 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.

Conform STAS 6054/77 adancimea de inghet in zon studiata este de 0.80-;- 0.90 m de la nivelul terenului natural sau sistematizat.

Principalul curs de apa din zona este raul Mures care curge la est la vest, drenand toate apele din regiune.

Prezenta apei subterane in zona sub forma de panza freatica cu nivel liber poate intercepta in aluviunile detritice grosiere la zona de contact cu fundamentul de suprafata tertiar (argile marnoase cenusii cu intercalatii de nisipuri slab grsificate) la o adancime variabila de 8.00-:-12.00 m in functie de configuratia reliefului subteran al fundamentului tertiar.

3.2. PREVEDERI ALE PUG

In P.U.G.-ul municipiului ALBA IULIA zona se afla in intravilanul constructibil al municipiului Alba Iulia. Amplasamentul studiat este inclus in UTR "**L6B - - SUBZONA LOCUINTELOR DE TIP RURAL CU ANEXE GOSPODARESTI SI GRADINI CULTIVATE PENTRU PRODUCTIE AGRICOLA**";

Mutatii ce pot interveni in folosinta terenurilor

Nu este cazul, terenul este folosit ca si curti constructii, arabil si pasune.

Realizarea unei locuinte pe lotul studiat corespunde unei nevoi reale ale familiei Albu.

□ **3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Cadrul natural nu prezinta valente deosebite fiind un teren cu panta usoara de la est la vest.

□ **3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI**

Organizarea circulatiei si a transportului in comun

Circulatia majora in zona se va desfasura pe strada Mohorului.

SE IMPUNE Modernizarea TRAMEI STRADALE EXISTENTE/PROPUSE astfel:

Pentru toate caile rutiere se impun 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 - IV;
 - zona functionala pe care o strabate;
 - dimensionarea corespunzatoare a sistemelor rutiere;
 - realizarea fasilor de protectie.

Pentru Strada Mohorului latimea profilului este de 11.00m, (doua benzi de 3.00m, si doua trotuare de 1.00 m si rigola ape pluviale).

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 trotuarele propuse a fi amenajate la marginea partii carosabile a strazii Mohorului.

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

Funcțiunea zonei studiate este de subzona a locuintelor de tip rural cu anexe gospodaresti .

Pentru zona reglementata se doreste modificarea reglementarilor urbanistice lot in vedrea construirii unei locuinte individuale si anume:

- Mentinerea functiunii de subzona a locuintelor rurale izolate
- Modificare **UTR L6B - SUBZONA LOCUINTELOR DE TIP RURAL CU ANEXE GOSPODARESTI SI GRADINI CULTIVATE PENTRU PRODUCTIE AGRICOLA** cu lot minim 1500 mp, front minim la strada 15.00 m si regim de inaltime P+1(M) in UTR **L6Ba - SUBZONA LOCUINTELOR DE TIP RURAL CU ANEXE GOSPODARESTI - locuinte individuale in regim de construire izolat cu P+1(M) cu lot minim 900 mp, front la strada minim 14.00 m** pentru construirea unei locuinte individuale deoarece lotul studiat are suprafata totala de 960 mp.
- Modificare **POT si CUT** -

UTR L6B - POT max. adm. existent = 15% si CUT max. adm.existent = 0.45

UTR L6Ba - POT max. adm. Propus = 25% si CUT max. adm.propus = 0.54 (cu 20% mai mare decat CUT existent) .

Lot minim 900 mp pentru locuinte in regim de construire izolat si front minim la strada de 14.00 m (adancimea lotului trebuie sa fie egala sau mai mare decat latimea acestuia).

In zona studiata va exista o singura categorie de terenuri:

SC ARHIPROJECT ONE SRL

Loc. Alba Iulia, Str. Nazareth III, Nr.59, jud. Alba
Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969
e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 82/2020

- domeniul privat construibil, reprezentat de loturile pe care vor fi amplasate construcțiile;

Prin prezentul P.U.Z. în zona reglementată se propune:

- Fata de limita de proprietate la strada Mohorului clădirile vor fi amplasate retrase conform construcțiilor vecine cu minim **1.80 m. (în partea de nord) și 3.40 m (în partea de sud)**. Aceasta retragere este obligatorie în sensul în care clădirile propuse nu vor putea depăși această retragere către strada dar vor putea fi amplasate retrase la mai mult de minim **1.80 m. (în partea de nord) și 3.40 m (în partea de sud)** fata de limita de proprietate de la strada.
- Fata de limitele laterale ale parcelei, clădirile se vor amplasa:
 - **pentru locuința izolată** - se vor respecta cumulativ următoarele retrageri și distanțe minime obligatorii față de proprietățile vecine:
 - respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picatura stresinii;
 - distanța între fațada nevitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru întreținere și intervenție sau h/2 dar nu mai puțin de 3,0m față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;
 - jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de cealaltă limită laterală a parcelei;
 - Fata de limita spate a lotului se va respecta o retragere de **10.00m**.
 - **Lot minim 900 mp – pentru locuințe izolate, front minim la strada de 14 m pentru clădiri izolate.**

Bilant teritorial

- POT EXISTENT = 15% și propus = 0.25%
- CUT EXISTENT = 0,45 și propus = 0.54

V. BILANT TERITORIAL				
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA ZONEI REGLEMENTATE din care:	960.00	100	960.00	100
L6B - SUBZONA LOCUINTELOR DE TIP RURAL CU ANEXE GOSPODARESTI SI GRADINI CULTIVATE PENTRU PRODUCTIE AGRICOLA	960.00	100	-	-
1. L6Ba - ZONA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE din care:	-	-	960.00	100
SUPRAFATA AFERENTA LOCUINTELOR SI ANEXELOR ACESTORA	-	-	771.00	80.31
ZONA DESTINATA ACCESULUI LA LOT SI ZONA VERDE	-	-	189.00	19.69

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

3.6.1. Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa se va rezolva cu bransament la rețeaua de apa existentă pe strada Mohorului.

3.6.2. Canalizarea apelor uzate menajere

Canalizarea apelor uzate menajere se va rezolva cu bransament la rețeaua de canalizare aflată pe strada Mohorului.

3.6.3. Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va rezolva în sistem centralizat prin bransarea lotului la rețeaua existentă a pe strada Mohorului.

3.6.4. Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va face prin bransarea la rețeaua de energie electrică de pe strada Mohorului.

3.6.5. Telecomunicații

Toate rețele de telecomunicații existente în vecinătate se vor extinde până la amplasamentul studiat.

3.6.6. Incalzirea

Încalzirea spațiilor nou create se va face prin intermediul aerotermelor sau centralelor termice proprii care vor funcționa pe combustibil solid lemn sau gaz .

3.6.7. Salubritate

Colectarea deșeurilor menajere se va face de către firma de salubritate a orașului pe baza de contract.

□ 3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare

Înlocuirea actualei folosințe a terenului (teren agricol) cu funcțiunea de locuire conduce inevitabil la o creștere a factorilor de risc într-o posibilă poluare.

Totuși, ținând seama de tehnologiile tot mai performante privind alimentarea cu energie termică, centralele termice automatizate, surse de energie termică neconvențională (solara, eoliană), cât și de dorința oamenilor de a-și proteja propria zonă în care vor locui, este de presupus o reducere a surselor posibile de poluare.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

- nu este cazul

Epurarea și preepurarea apelor uzate

- apele uzate menajere care vor rezulta în urma locuirii zonei studiate vor fi deversate în rețeaua de canalizare existentă pe strada Mohorului.

Depozitarea controlată a deșeurilor

Prin Regulamentul de urbanism, locuitorii zonei vor fi obligați să colecteze în pubele și să facă contractul cu o firmă de salubritate pentru deșeurile menajere, plastic, metal, sticlă, etc.

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**

Strada Mohorului – domeniul public cu un profil in zona studiata de 11.00 m este bine definita, conturata cu garduri din beton si care trebuie modernizata in sensul ca se doreste amenajarea de trotuare, rigola stradala ape pluviale si covor asfaltic. Prin PUZ actual sa propus amenajarea cu trotuare, rigola ape pluviale si carosabil din covor asfaltic.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Prin prezentul PUZ se propune modificarea reglementarilor urbanistice a lotului aflat in proprietatea beneficiarilor **ALBU PETRONELA, ALBU MARCU MARIUS, CF 112849, NR. TOPO. 112849, S total teren = 960 mp** in vederea construirii unei locuinte individuale si anume :

- mentinerea zonificarii de subzona a locuintelor rurale izolate
- modificarea Lotului Minim de la 1500 mp la **900 mp**
- modificare front minim la strada de la 15.00 m la **14.00 m**
- modificare **UTR L6B - SUBZONA LOCUINTELOR DE TIP RURAL CU ANEXE GOSPODARESTI SI GRADINI CULTIVATE PENTRU PRODUCTIE AGRICOLA** cu lot minim 1500 mp, front minim la strada 15.00 m si regim de inaltime P+1(M) in UTR L6Ba - SUBZONA LOCUINTELOR DE TIP RURAL CU ANEXE

SC ARHIPROJECT ONE SRL

Loc. Alba Iulia, Str. Nazareth Ilit, Nr.59, jud. Alba

Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969

e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 82/2020

GOSPODARESTI - locuinte individuale in regim de construire izolat cu P+1(M) cu lot minim 900 mp, front la strada minim 14.00 m pentru construirea unei locuinte individuale deoarece lotul studiat are suprafata totala de 960 mp.

Lot minim **900 mp** pentru locuinte in regim de construire izolat si front minim la strada de **14.00 m** (adancimea lotului trebuie sa fie egala sau mai mare decat latimea acestuia).

Intocmit:

ARH. MIREA IULIAN

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

ELABORARE PUZ PENTRU REGLEMENTARI URBANISTICE LOT ALBA IULIA - OARDA, STRADA Mohorului, Nr.17A

I. CONTINUTUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

12. Unitati si subunitati functionale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

- Unitatea teritoriala de referinta actuala - **L6B - SUBZONA LOCUINTELOR DE TIP RURAL CU ANEXE GOSPODARESTI SI GRADINI CULTIVATE PENTRU PRODUCTIE AGRICOLA** cu lot minim 1500 mp, front minim la strada 15.00 m si regim de inaltime **P+1(M)** si propusa prin actualul PUZ **L6Ba - SUBZONA LOCUINTELOR DE TIP RURAL CU ANEXE GOSPODARESTI - locuinte individuale in regim de construire izolat cu P+1(M) cu lot minim 900 mp, front la strada minim 14.00 m** pentru construirea unei locuinte individuale deoarece lotul studiat are suprafata totala de 960 mp.

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 amenajarile aferente zonei studiate denumita:

ELABORARE PUZ PENTRU REGLEMENTARI URBANISTICE LOT

Planul urbanistic zonal si regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executiilor constructiilor.

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

Regulamentul general de urbanism reprezinta sistemul unitar de norme juridice si tehnice care stau la baza elaborarii planului urbanistic zonal si a regulamentului local de urbanism.

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.

- Reglementările cuprinse în P.U.G., și în prevederile regulamentului local de urbanism aferent P.U.G.-ului aprobat, precum și celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

2.2. Regulamentul local de urbanism detaliază prevederile Regulamentului general de urbanism în conformitate cu condițiile specifice fiecărei zone.

2.3. În cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobate conform legii (toate documentațiile care au stat la baza elaborării P.U.Z.).

Articolul 3. Domeniul de aplicare

3.1. Regulamentul local de urbanism stabilește normele obligatorii pentru autorizarea executării, modificării sau demolării construcțiilor.

3.2. Prezentul Regulament se referă la terenul aflat în Alba Iulia - Oarda, amplasament pe strada Mohorului, parte din unitatea teritorială de referință UTR L6B.

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

- **domeniul privat L6Ba**, pe care urmează a fi amplasată locuința propusă (locuința în regim de construire izolat cu lot minim 900 mp și front minim la strada de 14,00m), cu regim maxim de înălțime **S+P+1(M)**;

II . REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR ÎN ZONA STUDIATĂ

Articolul 4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și păstrarea patrimoniului natural și construit.

4.1 Terenuri Agricole în 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

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

Nu este cazul, in zona studiata nu exista zone expuse la riscuri tehnologice zona studiata se afla in zona de locuinte conf, PUG aprobat.

Se interzice amplasarea in zona a unor activitati generatoare de poluare de orice fel: a solului, subsolului, apelor si aerului.

5.3 Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

Nu este cazul, zona reglementata in actualul PUZ este zona de locuinte. Nu se admite amplasarea constructiilor generatoare de risc tehnologic (incendii, explozii). De asemenea sunt interzise activitatile ce necesita un volum de transport de peste 50 mc. pe saptamana.

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 ;

Pentru toate retelele edilitare aflate pe strada Mohorului vor fi executate lucrari de bransamente pentru lotul studiat, iar costurile aferente lucrarilor de brnsare vor fi suportate de beneficiari.

5.5 Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Zona studiata in actualul PUZ se afla conform PUG in UTR L6B - SUBZONA LOCUINTELOR DE TIP RURAL CU ANEXE GOSPODARESTI SI GRADINI CULTIVATE PENTRU PRODUCTIE AGRICOLA cu lot minim 1500 mp, front minim la strada 15.00 m si regim de inaltime P+1 (M) si se doreste mentinerea functiunii de locuire si se propune UTR L6Ba - SUBZONA LOCUINTELOR DE TIP RURAL CU ANEXE GOSPODARESTI - locuinte individuale in regim de construire izolat cu P+1 (M) **cu lot minim 900 mp, front la strada minim 14.00**

m pentru construirea unei locuinte individuale deoarece lotul studiat are suprafata totala de 960 mp

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. **$POT = S_c / S_t \times 100$**
POT propus = 25%

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.

Este interzisa amplasarea de constructii private pe domeniul public sau realizarea de iesituri ale constructiilor in domeniul public mai mult decat permite codul civil.

Articolul 6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

6.1 Orientarea fata de punctele cardinale

Se va face conf. Indicativ G.M.-007 -2000 anexa 3, art.17.

Amplasarea constructiilor de locuinte trebuie facuta astfel incat sa asigure o insorire minima a camerelor de locuit de 1^{1/2} h la solstitiul de iarna.

6.2 Amplasarea fata de drumurile publice

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

- a.) constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare
- b.) conducte de alimentare cu apa si canalizare, sisteme de transport gaze, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii ori constructii de acest gen.

In sensul prezentului regulament prin zona drumului public se intelege ampriza, fasiile de siguranta si fasiile de protectie.

Autorizarea executarii constructiilor cu functiuni de locuire este permisa cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor si de retrageri stabilite prin documentatii de urbanism.

6.3 Amplasarea fata de cai navigabile existente si cursuri de apa potential navigabile

Nu este cazul.

6.4 Amplasarea fata de cai ferate din administratia Companiei Nationale de Cai Ferate „CFR” -SA

Nu este cazul, in zona nu exista cai ferate sau terenuri care apartin Companiei Nationale de Cai Ferate „CFR” -SA .

6.5 Amplasarea fata de aeroporturi

Nu este cazul, in zona nu exista aeroporturi.

6.6 Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei de stat

Nu este cazul.

6.7. Amplasarea fata de aliniament.

In sensul prezentului Regulament, prin aliniament se intelege linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata.

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

- Fata de limita de proprietate la strada Mohorului cladirile vor fi amplasate retrase conform constructiilor vecine cu minim **1.80 m. (in partea de nord) si 3.40 m (in partea de sud)**. Aceasta retragere este obligatorie in sensul in care cladirile propuse nu vor putea depasi aceasta retragere catre strada dar vor putea fi amplasate retrase la mai mult de **1.80 m. (in partea de nord) si 3.40 m (in partea de sud)** fata de limita de proprietate de la strada.

Amplasarea fata de aliniament pentru anexe :

- Anexe gospodaresti – bucatarie de vara, garaje, sere, piscine, pot fi integrate in locuinta sau realizate ca si extinderi functionale ale acesteia.
- In cazul in care se constituie in cladiri independente, toate tipurile de anexe gospodaresti, individuale sau comasate in corp cladire 2 vor fi amplasate obligatoriu in spatele locuintei, la o distanta de minim 3 m de aceasta.

6.8. Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei.

- Fata de limitele laterale ale parcelei, cladirile se vor amplasa:
 - **locuinta izolată - se vor respecta cumulativ următoarele retrageri si distante minime obligatorii față de proprietățile vecine:**
 - **respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina si picatura stresinii:**
 - **distanta intre fadada nevitrată a constructiei si limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru intretinere si interventie sau h/2 dar nu mai puțin de 3,0m față de fatada vitrată a constructiei de pe parcela alăturată;**
 - **jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de cealaltă limită laterală a parcelei;**
- Fata de limita spate a lotului se va respecta o retragere de **10.00 m.**

Amplasarea anexelor :

Se permit doar anexe gospodaresti de genul garaje si/sau depozite de lemne, magazie, sopron, bucatarie de vara, filigorii, piscine, etc. **Anexele gospodaresti trebuie sa pastreze distantele fata de vecini (0,60 m) limite laterale si spate iar fata de cladirile de pe parcela proprie acestea se vor amplasate la o distanta egala cu jumatatea inaltimii la cornisa a constructiei existente dar nu mai puțin de 3.00 m.**

Articolul 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1 Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Accesul la Lotul studiat se face din strada Mohorului care are un profil de 11,00m.

7.2 Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate privată gravate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Strada Mohorului se propune a fi modernizată în sensul ca se dorește amenajarea strazii cu trotuare și covor asfaltic și amenajare rigola stradală ape pluviale .

Articolul 8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

8.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executării construcțiilor este permisă în următoarele condiții: 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. 119 / 2010), precum și prevederile Codului Civil.

8.2. Realizarea de rețele edilitare

Toate rețelele edilitare se afla pe strada Mohorului și anume : rețea de apă și canalizare, rețea de gaz metan și rețea de energie electrică.

Lucrările de racordare și de branșare 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.

Montarea rețelelor edilitare (apa, canalizare, energie electrică și 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 și dimensiunile terenurilor pentru construcții.

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.P.I. și de către Primărie și se întabulează ca atare în cartea funciara.

Parcelarea unui teren nu se poate face decât cu autorizarea prealabilă a autorității municipale.

Se vor autoriza construcții doar pe loturi cu o suprafață minimă construibilă de :

- **Lot minim 900 mp – pentru locuințe izolate, front minim la strada de 14 m și adâncimea lotului să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.**

L6Ba -Autorizarea executării parcelărilor în baza prezentului Regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- a) dimensiuni minime conform tabel
- b) adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea minimă parcelei
- c) păstrarea traseelor și prospectului circulațiilor conform PUZ .
- d) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile aliniatului precedent

regimul de construire	dimensiune minimă conform RGU	
	suprafața mp.	front metri
izolat	900	14

9.2. Înălțimea construcțiilor

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

Înălțimea la streșină sau atic a clădirilor propuse va fi de maxim 7.50 m

Înălțimea la coama a clădirilor propuse va fi de maxim 10.00m

Aceste înălțimi reglementate se vor măsura de la cota 0.00 m a clădirii.

Aceste înălțimi sunt limitative, putându-se oricând autoriza și executa clădiri cu înălțimi sub aceste cote.

Pentru clădirile cu nivel mansardă sunt permise lucarne. Acestea vor avea înălțime maximă la minim 1/3 din înălțimea acoperișului, sub coama.

9.3. Aspectul exterior al construcțiilor

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.

Aspect volumetric si invelitoare:

Cladirile propuse vor avea invelitoare tip sarpanta cu:

- acoperis intr-o apa in doua sau patru ape pentru cladirile izolate
- nu sunt premise acoperisurile tip terasa circulabila/necirculabila

Finisaje exterioare:

Invelitorile vor fi realizate din tigla metalica, tigla ceramica sau beton cu culori negru, brun, maro, maro roscat.

Fatadele vor fi finisate in culori deschise, alb si/sau nuante pastelate de alb usor colorat in culori calde. Soclurile caselor tip Parter sau elevatiile caselor cu subsol/demisol vor fi finisate in culori neutre cu dominanta gri, sau placate cu piatra.

Articolul 10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi, imprejuriri si parcaje.**10.1. Parcaje.**

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură pe terenul propriu și nu pe domeniul public.

Numarul de locuri de parcare minim necesar astfel:

- un loc de parcare - garare - pentru fiecare locuinta;

Suprafetele ocupate la sol de parcaje si garaje se iau in calcul la stabilirea procentului de ocupare a terenului.

10.2. Spatii verzi plantate.

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 m²/locuitor.

Gradinile din fata si din spatele casei vor putea fi plantate cu arbori si pomi fructiferi. Pomii plantati vor trebui sa aiba coroana in intregime in curtea proprietarului. In fiecare primavara proprietarul este obligat sa taie crengile ce depasesc limita proprietatii.

10.3. Imprejuririle vor fi realizate de fiecare pentru jumătate din lungimea gardurilor comune la buna înțelegere cu vecinul. In cazul divergentelor se aplica prevederile Codului Civil.

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

Gardurile spre stradă vor fi transparente, **vor avea H min =1.50 m si H max =2,20 m înălțime din care soclul opac de hmax = 0.40 m** și pot fi dublate de gard viu;

Gardurile spre limitele separative vor **avea H min =1.80 si H max =2,20m**, vor fi opace sau cu 1,00 m soclu opac iar restul transparent dublat de gard viu sau translucid.

III . ZONIFICAREA TERITORIULUI**Articolul 11. Unitati si subunitati functionale.**

11.1 In cadrul **UTR L6Ba** se stabilesc urmatoarele zone:

L Subzona locuintelor rurale

L6Ba – SUBZONA LOCUINTELOR DE TIP RURAL CU ANEXE GOSPODARESTI, P, P+1, P+1(M), in regim de construire izolat,

L6Ba – Zv Subzona spatii verzi

- **Lot minim 900 mp** – pentru locuinte izolate, **front minim la strada de 14 m** pentru cladiri izolate .

Regim de inaltime maxim: **S+P+1(M)**

C 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. - Tipurile de zone functionale;
- 1.2. - Functiunea dominanta a zonei;
- 1.3. - Functiunile complementare admise zonei.

2- Utilizare functionala

- 2.4. - Utilizari permise;
- 2.5. - Utilizari permise cu conditii.
- 2.6. - 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;
- 3.5. - Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejurii.

1. Generalitati

1.1 Tipurile de zone functionale :

L6Ba – SUBZONA LOCUINTELOR DE TIP RURAL CU ANEXE GOSPODARESTI, P, P+1, P+1(M), in regim de construire izolat,

L Subzona locuintelor rurale

L6Ba – SUBZONA LOCUINTELOR DE TIP RURAL CU ANEXE GOSPODARESTI, P, P+1, P+1(M), in regim de construire izolat,

L6Ba – Zv Subzona spatii verzi

- **Lot minim 900 mp** – pentru locuinte izolate, **front minim la strada de 14 m** pentru cladiri izolate .

Regim de inaltime: **S+P+1(M)**

C Zona cai de comunicatie rutiera
--

Cr – Subzona strazi , circulatie auto si pietonala

- zona cu circulatii auto si pietonale - strazi

1.2. Functiunea dominanta a zonei: este subzona a locuintelor rurale .

1.3. - Functiunile complementare admise zonei

Nu este cazul.

2. Utilizare functionala

2.4. Utilizari permise.

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- locuinte individuale realizate in regim de construire izolat cu regim de inaltime P+1;
- constructii cu conformare, volumetrie si compozitie urbana, in regim izolat si amenajarile complementare acestora.

Lucrari ce se pot executa fara autorizatie de constructie:

Se pot executa fără autorizație de construire/desființare următoarele lucrări care nu modifică structura de rezistență și/sau aspectul arhitectural al construcțiilor, cu excepția cazurilor în care acestea se execută la categoriile de construcții prevăzute la art. 3 alin. (1) lit. b) din legea 50 :

- a) reparații la înprejmui, atunci când nu se schimbă forma acestora și materialele din care sunt executate;
- b) reparații la acoperișuri, învelitori sau terase, atunci când nu se schimbă forma acestora;
- c) reparații și înlocuiri de tâmplărie interioară;

d) reparații și înlocuiri de tâmplărie exterioară, dacă se păstrează forma, dimensiunile golurilor și tâmplăriei, inclusiv în situația în care se schimbă materialele din care sunt realizate respectivele lucrări;

e) reparații și înlocuiri de sobe de încălzit și ale coșurilor de fum aferente;

f) tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, placaje și alte finisaje interioare, precum și pardoseli interioare;

g) reparații la tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, placaje și alte finisaje exterioare, dacă nu se modifică elementele de fațadă și culorile clădirilor;

h) reparații sau înlocuiri la instalațiile interioare, precum și reparații la branșamentele și racordurile exterioare, de orice fel, aferente construcțiilor, în limitele proprietății;

i) montarea sistemelor locale de încălzire și de preparare a apei calde menajere, precum și montarea aparatelor individuale de climatizare și/sau de contorizare a consumurilor de utilități;

j) lucrări de reparații, înlocuiri ori reabilitări, fără modificarea calității și formeii arhitecturale a elementelor de fațadă, astfel:

1. trotuare, ziduri de sprijin ori scări de acces, terase exterioare;

- reparații la imprejmui, acoperisuri, terase, învelitori atunci când nu se schimbă forma acestora și materialele din care sunt executate;

2. lucrări de reabilitare energetică a anvelopei și/sau a acoperișului - dacă nu se schimbă sistemul constructiv al acestuia, respectiv terasă/șarpantă - la clădiri de locuit individuale cu cel mult 3 niveluri;

k) lucrări de întreținere periodică și reparații curente la infrastructura de transport și la instalațiile aferente;

n) modificări de compartimentare nestructurală, demontabilă, realizată din materiale ușoare;

o) schimbarea de destinație, numai în situația în care pentru realizarea acesteia nu sunt necesare lucrări de construire/desființare pentru care legea prevede emiterea autorizației de construire/desființare, cu încadrarea în prevederile documentațiilor de urbanism aprobate;

p) introducerea de rețele și echipamente de comunicații electronice în infrastructurile fizice subterane existente, construite cu această destinație, precum și introducerea de rețele și echipamente de comunicații electronice în infrastructurile fizice interioare existente;

q) lucrări de intervenții în scopul implementării măsurilor necesare conform legislației prevenirii și stingerii incendiilor în vigoare, respectiv executarea instalațiilor specifice prevenirii și stingerii incendiilor, în vederea obținerii autorizației de securitate la incendiu;

r) lucrări de plantare a perdelelor forestiere de protecție și împăduriri pe terenuri degradate;

s) lucrări de construcții funerare subterane și supraterane, cu avizul administrației cimitirului;

ș) lucrări pentru amplasarea de structuri ușoare demontabile pentru acoperirea terenurilor de sport existente sau destinate desfășurării evenimentelor culturale care vor fi realizate în baza unui aviz de amplasare.

Materiale si tehnici de lucru utilizate la constructii noi si la lucrarile de supraetajare si modernizare.

Constructiile vor fi realizate din materiale durabile, incombustibile.

Finisajele interioare si exterioare vor putea fi realizate din materiale traditionale cat si din materiale moderne cu conditia executarii cu materiale de buna calitate si cu executie de calitate.

Siguranta si stabilitatea constructiilor

Se interzice demolarea de pereti chiar si subtiri, crearea de goluri in zidurile interioare si exterioare, demolarea unor elemente din structura sarpantei sau orice alte modificari ce ar putea afecta stabilitatea constructiilor.

Oricare din modificarile enumerate mai sus se pot autoriza si executa doar pe baza unei documentatii avizate de catre Inspectoratul de Stat Pentru Calitatea in Constructii.

Lucrari de organizare de santier

Lucrarile de organizare de santier vor fi rezolvate pe terenul proprietarului.

Constructorul va fi amendat pentru depozitarea de materiale pe domeniul public, pentru murdarirea sau degradarea domeniului public.

Pentru perioada cat se foloseste trotuarul sau strada pentru lucrari de organizare de santier, constructorul va obtine autorizatie de la Primarie si va fi obligat la plata unei taxe de autorizare de utilizare a domeniului public.

Cerinte privind izolarea fonica

In cazul in care in acelasi imobil se afla spatii cu destinatie diferita se vor lua masuri de protectie fonica a diverselor activitati. Aceleasi masuri se vor lua in cazul separarii intre spatii cu alta destinatie si locuinte si intre locuinte.

Masurile de protectie fonica vizeaza elementele de plenseu, de pereti de separatie intre functiuni sau locuinte diferite, cat si izolarea instalatiilor comune ce ar putea transmite zgomotul.

2.5. Utilizari permise cu conditii

- anexe gospodaresti de genul garaje si/sau depozite de lemne, magazine, sopron, bucatarie de vara, filigorii, piscine, etc.

- constructii de locuinte si cu alta destinatie la parter (conform art. 2 si 3) dar obligatoriu compatibila cu locuirea, complementara acesteia.

Functiunile complementare locuirii admise, se vor autoriza numai in constructii inchise cu conditia:

- sa nu aiba capacitati care sa genereze un trafic intens
- sa nu polueze chimic si fonic
- sa nu produca sau sa comercializeze marfuri de dimensiuni mari
- sa nu utilizeze spatii din circulatia publica pentru parcare

- sa aiba programul de lucru limitat pentru a nu incomoda locuirea din jur in timpul noptii.
- sa nu produca riscuri pt sanatate si disconfort si sa aiba asigurate masurile si mijloacele necesare pt limitarea transmiterii zgomotului, mirosurilor, vaporilor, focului.
- activitati ce conform legislatiei nu necesita studii de impact

2.6. Utilizari interzise:

- interdictie temporara de construire fara obtinerea avizelor specifice si fara autorizatie de construire .
- Interdictia permanenta de construire se refera la:
 - Inderdictie de construire pe fasia de teren aflata la aliniament reprezentand fasia de protectie sanitara a locuirii si a celorlalte functiuni admise fata de drumul public, in functie de conformatia parcelelor.
 - Inderdictie de construire pe fasia de teren aflata in fata aliniamentului, la fiecare caz in parte ,reprezentand terenul necesar realizarii sau extinderii drumului public
 - depozitari de materiale refolosibile;
 - platforme de precolectare a deseurilor urbane;
 - cresterea animalelor pentru subzistenta;
 - depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
 - activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
 - lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacentesi schimba geometria zonei .
 - orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.
 - se interzic orice interventii de natura sa contravina caracterului general al lotizarii.

3. Conditii de amplasare si configurarea constructiilor

3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Pe lotul studiat/reglementat se poate autoriza constructia unei singure locuinte. prin aliniament se intelege linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata.

- Fata de limita de proprietate la strada Mohorului cladirile vor fi amplasate retrase conform constructiilor vecine cu minim **1.80 m. (in partea de nord) si 3.40 m (in partea de sud)**. Aceasta retragere este obligatorie in sensul in care cladirile propuse nu vor putea depasi aceasta reatragere catre strada dar vor putea fi amplasate retrase la mai mult de **1.80 m. (in partea de nord) si 3.40 m (in partea de sud)** fata de limita de proprietate de la strada.

Amplasarea constructiei in interiorul parcelei se va face:

- **locuinta izolată** - se vor respecta cumulativ următoarele retrageri si distante minime obligatorii față de proprietățile vecine:
- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina si picatura stresinii:
- distanta între fadada nevitrată a constructiei si limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru intretinere si interventie sau $h/2$ dar nu mai puțin de 3,0m față de fatada vitrată a constructiei de pe parcela alăturată;
- jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei, masurata in punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de cealaltă limită laterală a parcelei;
- Fața de limita spate a lotului se va respecta o retragere de **10.00 m**.

Amplasarea anexelor :

Se permit doar anexe gospodaresti de genul garaje si/sau depozite de lemne, magazie, sopron, bucatarie de vara, filigorii, piscine, etc. **Anexele gospodaresti trebuie sa pastreze distantele fata de vecini (0,60 m) limite laterale si spate iar fata de cladirile de pe parcela proprie acestea se vor amplasate la o distanta egala cu jumatatea inaltimii la cornisa a constructiei existente dar nu mai puțin de 3.00 m.**

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Se vor autoriza doar constructiile ce au autorizat accesul direct sau prin servitute la un drum public SAU PRIVAT.

Accese carosabile

- 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 parcarea autovehiculelor pe drumurile publice;
- accesele vor fi directe.

Accese pietonale

- se vor prevedea accese pietonale la toate locuintele; se vor prevedea facilitati pentru circulatia persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Prin amplasare si functionare constructiile nu vor afecta buna desfasurare a circulatiilor pe caile rutiere in conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta.

Se interzice a se realiza orice constructie care prin amplasare, configuratie sau exploatare impieteaza asupra bunei desfasurari, organizari si dirijari a traficului de pe drumuri si vor prezenta riscuri de accidente. Acestea vor fi interzise in zona de siguranta si protectie a drumului cu exceptia celor care le deservesc.

Circulatia majora in zona se va desfasura pe strada Mohorului (11.00 m in zona studiata).

Pentru toate caile rutiere se impun 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 - IV;
- zona functionala pe care o strabate;
- dimensionarea corespunzatoare a sistemelor rutiere;
- realizarea fasilor de protectie.

3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitara;

- 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 / 2014 actualizat), precum si prevederile Codului Civil ;

Toate retelele edilitare se afla pe strada Mohorului si se vor realiza bransamente pentru fiecare retea, iar costurile aferente lucrarilor de bransare vor fi suportate de beneficiari.

3.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii;**Parcelarea**

L6Ba -Autorizarea executarii parcelarilor in baza prezentului Regulament, este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- e) dimensiuni minime conform tabel
- f) adancimea mai mare sau cel putin egala cu latimea minima parcelei
- g) pastrarea traseelor si prospectului circulatiilor conform PUZ .
- h) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se incadreaza in prevederile aliniatului precedent

regimul de construire	dimensiune minima conform RGU	
	suprafata mp.	front metri
izolat	900	14

Procentul de ocupare al terenului

Toate constructiile si amenajarile necesare se vor realiza in limita teritoriului propus pentru zona de construire locuinte, conform propunerilor din P.U.Z., cu rezolvarea regimului juridic conform prevederilor legale.

POT - reprezinta raportul dintre suprafata construita la sol si suprafata lotului.

Suprafata construita la sol reprezinta aria sectiunii orizontale a cladirii la cota $\pm 0,00$ a parterului, masurata pe conturul exterior al peretilor.

Autorizarea lucrarilor de constructii, extinderi, supraetajari, modernizari, este permisa cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca **25%** (POT max.)

CUT - reprezintă raportul dintre suma suprafețelor desfasurate ale tuturor nivelelor supratereșter și suprafața totală a terenului.

Coeficientul de ocupare a terenului nu va depăși valoarea de **0,54** (CUT max.)

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri.

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 m²/locuitor.

Grădinile din față și spatele casei vor putea fi plantate cu arbori și pomi fructiferi. Pomii plantați vor trebui să aibă coroana în întregime în curtea proprietarului. În fiecare primăvară proprietarul este obligat să taie crengile ce depășesc limita proprietății.

Împrejmuirea se execută pe terenul propriu, cu stâlpi și cu scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu.

Împrejmuirile vor fi realizate de fiecare pentru jumătate din lungimea gardurilor comune la bună înțelegere cu vecinul. În cazul divergențelor se aplică prevederile Codului Civil.

Împrejmuirea se execută pe terenul propriu, cu stâlpi pe terenul propriu și cu scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu.

Gardurile spre stradă vor fi transparente, **vor avea H min = 1.50 m și H max = 2,20 m înălțime din care soclul opac de hmax = 0.40 m** și pot fi dublate de gard viu;

Gardurile spre limitele separative vor **avea H min = 1.80 și H max = 2,20m**, vor fi opace sau cu 1,00 m soclu opac iar restul transparent dublat de gard viu sau translucid.

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

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 proiectului P.U.G. ALBA și se preia ca atare, dar se detaliază pe unități și subunități funcționale. Aceasta este:

▪ UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA - U.T.R. L6Ba

CARACTER PREDOMINANT – ZONA PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE de TIP RURAL

Prin acest Plan Urbanistic Zonal s-a stabilit unitatea teritorială de referință:

UTR L6Ba – SUBZONA LOCUINTELOR DE TIP RURAL CU ANEXE GOSPODAREȘTE

UTR L6Ba - SUBZONA LOCUINTELOR DE TIP RURAL CU ANEXE GOSPODAREȘTE - locuințe individuale în regim de construire izolat cu P+1(M) cu lot minim 900 mp, front la stradă minim 14.00 m în vederea construirii unei locuințe individuale deoarece lotul studiat are suprafața totală de 960 mp.

Intocmit:

ARH. MIREA IULIAN

6 . Raport de specialitate

ALBU PETRONELA, ALBU MARCU MARIUS solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei **PUZ – ELABORARE PUZ – ELABORARE PUZ PENTRU MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE LOT, ALBA IULIA, STR. MOHORULUI, FN**

Documentatia a fost intocmita de: SC ARHIPROJECT ONE SRL

OBIECTUL P.U.Z.-ului: Documentatia propune mentinerea functiunii zonei si schimbarea UTR-L6B= subzona locuintelor de tip rural cu anexe gospodaresti si gradini cultivate pentru productie agricola cu lot minim 1500 mp, front minim la strada 15.00 m si regim de inaltime P+1(m) in L6Ba= subzona locuintelor de tip rural cu anexe gospodaresti - locuinte individuale in regim de construire izolat cu P+1(m) cu lot minim 900 mp, front la strada minim 14.00 m.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilanul municipiului Alba Iulia – Oarda de Sus.

Natura proprietatii: privata a persoanelor fizice.

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

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: curti constructii, arabil, faneata, constructii anexa = 960 m².

Funciunea aprobata: conform PUG aprobat, UTR = L6B - subzona locuintelor de tip rural cu anexe gospodaresti si gradini cultivate pentru productie agricola cu lot minim 1500 mp, front minim la strada 15.00 m si regim de inaltime P+1(M)

Funciunea reglementata: L6Ba= subzona locuintelor de tip rural cu anexe gospodaresti - locuinte individuale in regim de construire izolat cu P+1(M) cu lot minim 900 mp, front la strada minim 14.00 m.

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat.

Regimul de aliniere a terenului fata de strada: la strada Mohorului.

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada: la constructiile vecine conform regulamentului local de urbanism aferent PUZ si plansei de reglementari urbanistice aferenta PUZ

Retrageri fata de proprietatile vecine: fata de limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru intretinere si interventie sau h/2 dar nu mai putin de 3,0m față de fatada vitrată a constructiei de pe parcela alaturată; jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de 3,0m, față de cealaltă limită laterală a parcelei; Fata de limita spate a lotului se va respecta o retragere de 10.00 m; conform regulamentului local de urbanism aferent PUZ, planșa de reglementari urbanistice aferenta PUZ, cod civil si pompieri.

Regim maxim de inaltime: P+1(M)

POT max. aprobat = 15%, CUT max. aprobat = 0.45

POT propus = 25%; CUT propus = 0.54

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul auto si pietonal se realizeaza din strada Mohorului. Pe parcela se vor realiza spatiile de parcare necesare, pentru a evita parcare a 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 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 11.12.2020, s-a primit aviz favorabil, fara conditii.

Alba Iulia, 15.12.2020

p. Arhitect Sef
Alexandru Romanitan



Intocmit,
Adriana Gheorghescu



RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI
privind elaborarea studiilor

PLAN URBANISTIC ZONAL- ELABORARE PUZ PENTRU MODIFICARE REGLEMENTARI
URBANISTICE LOT
ALBA IULIA – OARDA, STR. MOHORULUI NR 17 A, intravilan

Beneficiari

ALBU PETRONELA, ALBU MARCU MARIUS

Loc. Alba Iulia, Str. ORIZONTULUI, Nr. 13, bl. C7, et.4, ap. 16, jud. Alba

- 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 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 3 loturi - vecini directi care au ca si proprietari:**
 - a. **TRUTA MARINELA (vecin in partea de nord)**
 - b. **FETITA IOAN GHEORGHE (vecin in partea de vest)**
 - c. **PETRUTIU GHEORGHE MARCEL (vecin in partea de sud)**

Toti vecinii directi ai amplasamentului.

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

4. numarul persoanelor care au participat la acest proces;
- **TRUTA MARINELA – vecin direct latura nordica a amplasamentului studiat**
 - **FETITA IOAN GHEORGHE– vecin direct latura vistica amplasamentului studiat reprezentat de catre ORDEAN EUGEN conf. procura anexata.**
 - **PETRUTIU GHEORGHE MARCEL – vecin direct latura sudica 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;
 - **TRUTA MARINELA, FETITA IOAN GHEORGHE cu sotia FETITA DANIELA ELENA (avand domiciliul in Spania) reprezentati de ORDEAN EUGEN conf. procura anexata si PETRUTIU GHEORGHE MARCEL nu au avut obiectiuni in ceea ce priveste elaborarea acestui PUZ, toti fiind de acord cu reglementarile propuse.**
 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.
- Toti vecini si-au exprimat acordul prin declarati si notificari si nu au fost obiectiuni.**

Intocmit
arh. **Mirela Iulian Ilie**



