

PROIECT DE HOTARARE

privind avizarea planului urbanistic zonal:

„ELABORARE PUZ – PARCELARE, CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI REGLEMENTARE STRADA ACCES”

Primarul municipiului Alba Iulia,

Având în vedere referatul de aprobare al primarului municipiului Alba Iulia;

Având în vedere prevederile art.2(2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale art.25(1), art.47(1),(2),(3),(5) și art.48(1),(2),(3) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului, cu modificările și completările ulterioare;

Avand in vedere prevederile secțiunii a 6-a, art. 57-61 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului, cu modificarile si completarile ulterioare;

Avand in vedere Planul Urbanistic General al Municipiul Alba Iulia aprobat cu HCL 158/2014, Planul Urbanistic Zonal Alba-Micesti aprobat prin HCL 108/2008, Planul Urbanistic Zonal Seigau aprobat prin HCL 159/2011, Planul Urbanistic Zonal Dealul Furcilor aprobat prin HCL 52/1996;

Avand in vedere prevederile art. (10), (11), secțiunea a 3-a, secțiunea a 4-a, anexa 1 din Ordinului 2701/2010 privind Metodologia de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism;

Avand in vedere prevederile cap. III, art. (2), (10), (11), cap. IV, secțiunea a 2-a, secțiunea a 3-a, anexa 1, anexa 2, anexa 3, anexa 4 din Regulamentul Local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si urbanism aprobat cu HCL 28/11.02.2011;

În temeiul prevederilor art. 129(2), lit. “c”, coroborat cu art. 129(6), lit. “c”, ale art. 139(3), lit. “e” si ale art. 196(1), lit. “a” din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;

Propune Consiliului Local să adopte prezenta:

HOTĂRÂRE:

Art.1: Avizează Planul Urbanistic Zonal „ELABORARE PUZ – PARCELARE, CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI REGLEMENTARE STRADA ACCES”, ALBA IULIA, STR. NICOLAE LABIS, solicitant **COSTEA ROMULUS IULIAN, GRANATE VIORICA**, conform planului de situatie anexat.

Art.2: Sarcinile din prezenta hotărâre vor fi duse la îndeplinire de Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului din aparatul de specialitate al Primarului municipiului Alba Iulia.

Art.3: Prezenta hotarare poate fi contestata in conditiile legii 554/2004 a contenciosului administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare.

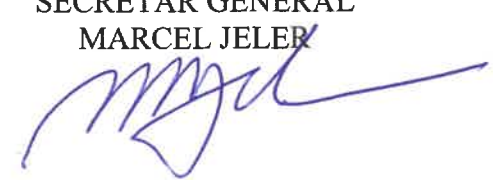
Art.4: Hotărârea se comunică:

- Primarului municipiului Alba Iulia
- Instituției Prefectului – Județul Alba
- Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului
- Serviciul public comunitar pentru cadastru și agricultură
- Direcția Tehnică, Dezvoltare
- Direcția Venituri
- Birou Evidență Patrimoniu și Sistem Informatic Geografic

INIȚIATOR
PRIMAR
PLEȘA GABRIEL CODRU



AVIZAT
SECRETAR GENERAL
MARCEL JELER





Nr. 45317 / 21.04.2021

REFERAT DE APROBARE*privind avizarea planului urbanistic zonal:***„ELABORARE PUZ – PARCELARE, CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI
REGLEMENTARE STRADA ACCES”**

În scopul asigurării unei dezvoltări urbane durabile și integrate a mun. Alba Iulia, cu respectarea prevederilor Legii nr. 350/2001 – privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și a Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001, prin prezentul proiect de hotărâre se propune avizarea și/sau aprobarea unor documentații de urbanism care se împart în două categorii, după cum urmează:

- Plan urbanistic zonal, care constituie instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate.

PRIMAR
PLEȘA GABRIEL CODRU

CABINET PRIMAR**Primăria Municipiului Alba Iulia, Str. Calea Moșilor Nr. 5A, Alba Iulia, Județul Alba, 510134**

Tel: +40 (0) 258 819 462, Fax: +40 (0) 258 812 545

Internet: www.apulum.ro, E-mail: office@apulum.roFacebook: www.facebook.com/primariaalbaiulia

Judetul Alba
Primaria Municipiul Alba Iulia
Serviciul Urbanism
Nr. 45504 /21.04.2021

Raport de specialitate

Beneficiar: COSTEA ROMULUS-IULIAN , GRANATE VIORICA

Solicita Consiliul Local al municipiului Alba Iulia:

Avizarea Documentatiei de urbanism faza PUZ: **ELABORARE PUZ PENTRU PARCELARE, CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI REGLEMENTARE STRADA ACCES**

Adresa: ALBA IULIA, STR. NICOLAE LABIȘ

Proiectant: SC BARBIERI PROIECT SRL

Obiectul documentatiei de urbanism: Obiectul lucrării este elaborarea soluției urbanistice pentru „REALIZARE PUZ PENTRU PARCELARE, CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI REGLEMENTARE STRADĂ ACCES ”si amenajarea terenului în suprafață de 6256mp.

REGLEMENTARI URBANISTICE EXISTENTE (IN VIGOARE):

1. Regimul juridic

Amplasament: intravilanul municipiului Alba Iulia

Natura proprietatii: privata a persoanelor fizice

Situri arheologice/monumente istorice: Imobilul nu este inclus in listele monumentelor istorice sau in zona de protectie a acestora.

Alte observatii relevante: Terenul este in zona de siguranta a Statiei Meteo din apropiere. Intrucat se solicita locuinte individuale nu este necesara obtinerea avizului de la Statia Meteo.

2. Regimul economic

Folosinta actuala: arabil 6256 m²

U.T.R.: L3A – subzona locuintelor individuale si semicolective cu maxim P+1+M niveluri situate in afara ariilor protejate, in regim de construire insiruit, cuplat si izolat.

Utilizari admise principale: - Locuinte individuale si semicolective cu maxim P+1+M niveluri in regim de construire insiruit , cuplat sau izolat.

- Anexe gospodaresti – bucatarie de vara, garaje, sere, piscine, chioscuri de gradina, pergole.

3. Regimul tehnic

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- front la strada min 8m pentru cladiri insiriute si de min 12m pentru cladiri izolate sau cuplate;
- suprafata min a parcelei de 150 mp pt cladiri insiriute, si respectiv min 200 mp pt cladiri amplasata izolat sau cuplate;
- proportia intre latimea si adancimea parcelei: adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia;

Amplasarea cladirilor fata de aliniament: la strada Nicolae Labis si la strada Stanjenelului

Amplasarea fata de aliniament.

In cazul cladirilor noi, acestea se vor amplasa la o distanta de min. 5,0m fata de aliniamentul Nicolae Labis si fata de str, Stânenelului iar față de strada propusă pe teren proprietate privată reteagerea va fi de min 3m.

Amplasarea fata de aliniament pentru anexe

Anexele nu se vor amplasa in aliniamentul constructiilor principale ci vor avea o retragere de minimum 2m fata de acestea.

Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei.

Circulatii si accese: - parcela este construibilă numai dacă dintr-o circulație publică are asigurat un acces carosabil în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut, reglementat urbanistic, prin una din proprietățile învecinate;

Stationarea autovehiculelor: Se admite Parcare/Staționarea autovehiculelor numai în interiorul parcelei proprietate, stationarea vehiculelor vizitatorilor este permisa in interiorul parcelelor sau, in mod exceptional, în afara circulațiilor publice, in parcarile special amenajate.

Inaltimea maxima admisibila a cladirilor: S+Ds+P+M sau S+P+1 cu Hmax cornisa/streasina = 8,0 m de la cota terenului natural

Mansarda semnifica spatii utile in volumul unui acoperis normal, ocupand maxim 60% din suprafata construita a nivelului imediat inferior.

Este interzisa falsa mansardare.

Subsolul nu se considera spatiu locuibil si nu se introduce in CUT daca planseul sau superior se afla la maxim 1,00 m peste cota terenului natural;

Pe terenurile in panta constructiile vor urma panta terenului cu ruperi de nivel astfel incat inaltimea constructiei masurata de la cota terenului natural sa nu prezinte fata de Hmax diferente mai mari de ½ etaj (1,5 m).

Constructia va urma panta naturala a terenului, fiind interzisa “modelarea” semnificativa a terenului, ceea ce inseamna :

- realizarea de umpluturi care sa ridice nivelul terenului peste nivelul vecinatatilor (inclusiv a strazii) sau sapaturi care pot produce destabilizari ale terenului.

- ziduri de sprijin sau terasari (sapaturi terasate) pe limitele de proprietate sau la mai putin de 2,00m de limitele laterale /posteroare de proprietate si la mai putin de 5,00 m de aliniamentul parcelelor;

- umpluturi care sa ridice nivelul gradinii de fatada peste nivelul trotuarului

Conditii de echipare edilitara: Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice daca acestea exista.

Pana la executarea retelelor publice de apa-canal se admit solutii individuale cu avizul Agentiei de Protectia Mediului si cu asigurarea posibilitatii de racordare la retele de indata ce acestea se vor executa vezi capitolul 2.5. In lipsa retelei de distributie gaze naturale se admit solutii alternative de preparare a apei calde si incalzire (cu energie electrica, gaze lichefiate, peleti etc)

- se va asigura captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice în rețeaua de canalizare pluviala – prin tuburi îngropate sau rigole acoperite pentru protecție;

- toate cablurile si conductele de alimentare si toate bransamentele vor fi realizate îngropat;

- se interzice dispunerea aparatelor de racit aerul si a antenelor TV-satelit pe fatada principala sau în alte locuri vizibile din circulațiile publice.

- se recomanda utilizarea energiei solare ca sursa suplimentara de energie (panouri solare, panouri fotovoltaice)

POT max: 25% dar nu mai mult de 400,0 mp, indiferent de suprafata terenului

Gradul de mineralizare: 35% reprezentat de constructia principala, anexe, platforme, alei etc.

CUT max: 0,5, dar nu mai mult de 800mp, Scd/mp indiferent de suprafata terenului

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE PRIN DOCUMENTATIE:

1. Regimul juridic

Amplasament: intravilanul municipiului Alba Iulia

Natura proprietatii: privata a persoanelor fizice

Situri arheologice/monumente istorice: Imobilul nu este inclus in listele monumentelor istorice sau in zona de protectie a acestora.

Alte observatii relevante: Terenul este amplasat partial in zona de siguranta a magistralei de gaz.

2. Regimul economic

Folosinta actuala: arabil – 6256 mp

U.T.R.: UTR=L3A-subzona locuințelor individuale și semicolective cu maxim P+1+M

Utilizari admise principale: locuire

3. Regimul tehnic

Caracteristici ale parcelelor:

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren.

Se permit operatiuni de divizare, comasare, reconfigurare a parcelelor cu respectarea legislatiei in vigoare.

Lotul constructibil

- front minim: pentru regim insiruit 8 m
pentru regim cuplat, izolat 12 metri
- suprafata minima:
pentru regim insiruit 150 mp.
pentru regim cuplat, izolat 200 mp.

raport intre latimea si adancimea parcelei cel putin egal

Prin prezentul P.U.Z se propune parcelarea terenului astfel:

- 6 loturi constructibile
- 1 lot pentru realizarea strazii de acces
- suprafata loturilor este variabila
- Se propune parcelarea terenului studiat care este in suprafata totala de 6256mp in 6 loturi astfel:
L1=800mp, L2=640mp, L3=640mp, L4=1017mp, L5= 1054mp (drum), L6=2105mp

Amplasarea fata de aliniament.

In cazul cladirilor noi, acestea se vor amplasa la o distanta de min. 5,0m fata de aliniamentul Nicolae Labiş si fata de str, Stânjenelului iar față de strada propusă pe teren proprietate privată reteagerea va fi de min 3m.

Amplasarea fata de aliniament pentru anexe

Anexele nu se vor amplasa in aliniamentul constructiilor principale ci vor avea o retragere de minimum 2m fata de acestea.

Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei.

- Amplasarea clădirilor pe parcelă va respecta limita edificabilului dată în planșele desenate;
- Se va respecta distanța minimă între clădiri, necesară intervențiilor în caz de incendiu;
- Cladirile se vor amplasa in limitele edificabilului, conform plansei de Reglementari Urbanistice astfel:
- la nord – față de - domeniu public -Strada Nicolae Labiş – retragere de -5m
- la sud – față de - domeniu public - strada Stânjenelului – retragere de -5m
- la est – față de – proprietăți private – retragere de 3m respectiv 0.6m
- la vest – față de proprietate privata -Cotârlea Adrian – retragere de -3m
- retragere fata de aliniamentul cu strada propusa este de 3m
- Anexele nu se vor amplasa in aliniamentul constructiilor principale ci vor avea o retragere de minimum 2m fata de acestea.

pentru o clădire izolată:

- respectarea prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii;
- retragere față de una dintre limitele laterale ale parcelei va fi de minim 3.00m, iar față de cealaltă limită laterală a parcelei distanța măsurată între fațada nevitrată a construcției propuse și limita laterală a parcelei va fi de 0.60m pentru întreținere și intervenție sau $h/2$ dar nu mai puțin de 3.00m 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 3.00m față de cealaltă limită laterală a parcelei și 3.00m față de limita posterioară a parcelei.

pentru clădiri cuplate:

- respectarea prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii;
- jumătate din înălțimea la cornișă a construcțiilor, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3.00m față de limita laterală a parcelei pe care nu se realizează cuplarea și 3.00m față de limita posterioară a parcelei.

pentru clădiri înșiruite:

- respectarea prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii;
- jumătate din înălțimea la cornișă a construcțiilor, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3.00m față de limita laterală a parcelei pe care nu se realizează cuplarea și 3.00m față de limita posterioară a parcelei.

Amplasarea clădirilor unele fata de altele pe aceeasi parcelare

- Distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 3.00m;
- În cazul în care pe o parcelă construibilă se amplasează 2 clădiri, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri și distanțe minime obligatorii față de proprietățile vecine:

pentru 2 construcții izolate una față de alta:

- respectarea prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii;
- 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 3.00m față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;
 1. distanța între fațada vitrată a construcției și limita laterală și posterioară a parcelei va fi jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3.00m;
- jumătate din înălțimea la cornișă a construcției celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3.00m față de cealaltă construcție.

Amplasarea anexelor

- Anexele locuințelor se pot cupla la calcan cu alte clădiri sau la limita de proprietate cu condiția respectării Codului Civil.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

Accese carosabile

- Conform art. 25 și 26 din H.G. 525/1996 se vor asigura accese carosabile și pietonale, realizate din str. Strada creată pe teren proprietate privată al beneficiarilor, conform plansei nr. 2 de

Reglementari Urbanistice. In interiorul parcelei amplasamentului se vor organiza alei carosabile pentru a asigura accesul auto al locatarilor la obiectivul de investitie, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor sau colectare a deseurilor.

Accese pietonale

- se va realiza acces pietonal din strada de acces pentru fiecare locuinta in parte

Reguli cu privire la echiparea edilitara

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Zona e echipată complet din punct de vedere edilitar. Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Infrastructura de bransament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public.

Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate.

Realizarea de rețele edilitare

Etapele ce trebuiesc urmate cu privire la utilitățile urbane sunt:

- Comandarea studiilor și proiectelor pentru eliberarea amplasamentului; studiile și proiectele respective se vor comanda și realiza cu participarea detinatorilor acestora.
- Comandarea studiilor și proiectelor pentru extinderea sau suplimentarea rețelelor edilitare, până la amplasament, precum și autorizarea acestora, necesare pentru asigurarea funcționării obiectivelor de investiție preconizate. Acest demers va fi urmat doar dacă capacitățile existente în zona nu sunt suficiente. Studiile și proiectele respective se vor comanda și realiza, cu participarea furnizorilor de utilități.
- Comandarea studiilor și proiectelor pentru racordarea și bransarea obiectivelor de investiție preconizate la rețele edilitare, precum și autorizarea acestora. Studiile și proiectele respective se vor comanda și realiza, cu participarea furnizorilor de utilități.
- Intocmirea și autorizarea proiectelor pentru instalațiile interioare, de la punctul de bransament / racord la consumator. Aceste lucrări se vor autoriza în cadrul D.T.A.C. Pentru clădiri și lucrări în incintă.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- rețelele edilitare sunt de utilitate publică astfel toți locuitorii pot beneficia de racordarea la acestea.

Înălțimea construcțiilor

- Regim maxim de înălțime: P+1+M, H cornișă = 8,5m și Hmax coama = 9m, pantă = max 30%.
- Se admit depășiri de 1,00-2,00m numai pentru alinierea la cornișă clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat.

Indicatorilor urbanistici maximali:

- P.O.T. maxim propus = 40%
- C.U.T. maxim propus = 1,2 mp.ADC/mp.teren

Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcționării acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

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. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.

Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri.

Parcaje.

- Parcajele în incintă vor fi dimensionate corespunzător normativelor și regulamentelor în vigoare și vor fi executate la nivelul cotei terenului amenajat, restul terenului fiind amenajat ca spații verzi și alei de acces pietonale și carosabile.
- Conform HGR 525/1996, Anexa 5, numărul minim de locuri de parcare necesar pentru construcții de locuințe este un loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale cu lot propriu;

Spații verzi plantate.

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate vor ocupa, conform HGR 525/1996, Anexa 6, pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor.

Împrejmuirile

Împrejmuirile se vor realiza pe laturile învecinate cu alte loturi. Împrejmuirea va fi opacă și va avea o înălțime de max. 2,50m. Împrejmuirile la stradă vor avea înălțimea de maxim 2,80m din care un soclu opac maxim 0,60m, partea superioară fiind transparentă sau opacă.

Punctul de vedere al serviciului de urbanism privind **Raportul informării și consultării publicului: Documentația care atestă parcurgerea etapei de informare și consultare a publicului va fi prezentată la aprobare conform legislației în vigoare; documentația intruneste condițiile de avizare.**

AVIZ Comisia de organizare și dezvoltare urbanistică: FAVORABIL

Data: 16.04.2021

Condiții: nu sunt.

AVIZ Comisia tehnică de urbanism: FAVORABIL

Data: 15.04.2021

Condiții: nu sunt.

Alba Iulia, 21.04.2021

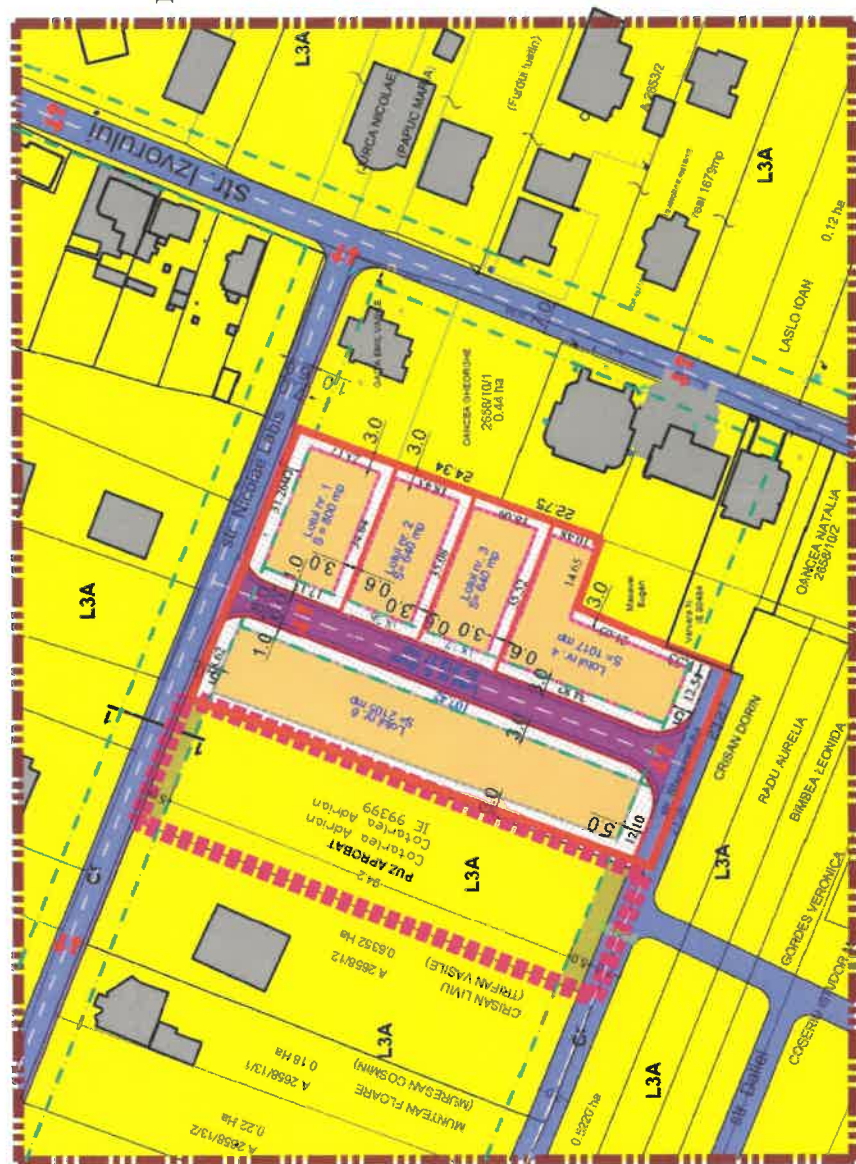
p. Arhitect Șef,
Adriana Gheorghescu



Intocmit,
Sorin Cristian



Loc. Alba Iulia str. Nicolae Labiş, fn, jud. Alba



LEGENDĂ:

LIMIT:

Limită zonă studiată

Limită de proprietate, teren detaliat prin PUZ

Limită retragere față de aliniament

Liniță PUZ aprobat

Limită retragere față de limitele parcelei

FUNCTIONI:

Terenuri situate conform PUG în UTR.L3A

-subzona locuințe: or. inc.

Locuințe existente

RECELEMENTĂBI.

UTR-L3A-Zonă de locuțe individuale

Taxon edificabil (constructibil)

[illegible]

our agency ☐

CIRCULATIE:

Strāži eksistēte

Sadă propusă pe teren proprietate privată al

beneficiarului (profil crosabil 8m, 1m bucată în abecde parți ale carosabilului)

BILANT TERITORIAL			
Zona functionale	EXISTENT		PROPOS
	mp	%	mp
Teren arabil	6256	100	-
Teren edificabil (construiba)	-	-	54,51
Retenere fata de imitile parcelor	-	-	28,54
propuse pe teren proprietate privata			878,47
Teren ordai pt. dezvolt. strada			181,42
Silvaretehnai	6256	100	2,89
			100

Indici tehnici - conf. PUG	
P.O.T. max	40%
C.U.T. max	0.4 - pentru înălțimi - P 1.2 - pentru înălțimi - P+1+M

Indici tehnici - propusi - P.U.Z.	
P.O.T.max	40%
C.U.T.max	0, 4 - pentru înălțimi - P 1,2 - pentru înălțimi - P+1+M

[illegible]

PROIECT DE HOTARARE

privind avizarea planului urbanistic zonal:

**„ELABORARE PUZ – MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE IN VEDEREA
REPARCELARII”**

Primarul municipiului Alba Iulia,

Având în vedere referatul de aprobare al primarului municipiului Alba Iulia;

Având în vedere prevederile art.2(2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale art.25(1), art.47(1),(2),(3),(5) și art.48(1),(2),(3) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului, cu modificările și completările ulterioare;

Avand in vedere prevederile secțiunii a 6-a, art. 57-61 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului, cu modificarile si completarile ulterioare;

Avand in vedere Planul Urbanistic General al Municipiul Alba Iulia aprobat cu HCL 158/2014, Planul Urbanistic Zonal Alba-Micesti aprobat prin HCL 108/2008, Planul Urbanistic Zonal Seigau aprobat prin HCL 159/2011, Planul Urbanistic Zonal Dealul Furcilor aprobat prin HCL 52/1996;

Avand in vedere prevederile art. (10), (11), secțiunea a 3-a, secțiunea a 4-a, anexa 1 din Ordinului 2701/2010 privind Metodologia de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism;

Avand in vedere prevederile cap. III, art. (2), (10), (11), cap. IV, secțiunea a 2-a, secțiunea a 3-a, anexa 1, anexa 2, anexa 3, anexa 4 din Regulamentul Local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si urbanism aprobat cu HCL 28/11.02.2011;

În temeiul prevederilor art. 129(2), lit. “c”, coroborat cu art. 129(6), lit. “c”, ale art. 139(3), lit. “e” si ale art. 196(1), lit. “a” din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;

Propune Consiliului Local să adopte prezenta:

HOTĂRÂRE:

Art.1: Avizează Planul Urbanistic Zonal „ELABORARE PUZ – MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE IN VEDEREA REPARCELARII”, ALBA IULIA, STR. ALEXANDRU MACEDONSKI, NR. 12-18, solicitant **BILASCO VASILE, BILASCO SABINA, BILASCO IOAN**, conform planului de situatie anexat.

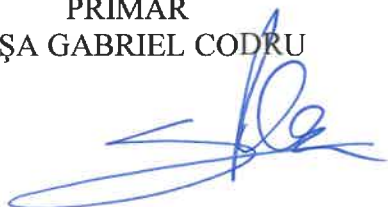
Art.2: Sarcinile din prezenta hotărâre vor fi duse la îndeplinire de Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului din aparatul de specialitate al Primarului municipiului Alba Iulia.

Art.3: Prezenta hotarare poate fi contestata in conditiile legii 554/2004 a contenciosului administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare.

Art.4: Hotărârea se comunică:

- Primarului municipiului Alba Iulia
- Instituției Prefectului – Județul Alba
- Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului
- Serviciul public comunitar pentru cadastru și agricultură
- Direcția Tehnică, Dezvoltare
- Direcția Venituri
- Birou Evidență Patrimoniu și Sistem Informatic Geografic

INIȚIATOR
PRIMAR
PLEȘA GABRIEL CODRU



AVIZAT
SECRETAR GENERAL
MARCEL JELER



Nr. 45329/ 21.04. 2020**REFERAT DE APROBARE***privind avizarea planului urbanistic zonal:***„ELABORARE PUZ – MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE IN VEDEREA
REPARCELARII”**

In scopul asigurarii unei dezvoltari urbane durabile si integrate a mun. Alba Iulia, cu respectarea prevederilor Legii nr. 350/2001 – privind amenajarea teritoriului si urbanismul, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, precum si a Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001, prin prezentul proiect de hotarare se propune avizarea si/sau aprobarea unor documentatii de urbanism care se impart in doua categorii, dupa cum urmeaza:

- Plan urbanistic zonal, care constituie instrumentul de planificare urbana de reglementare specifica prin care se coordoneaza dezvoltarea urbanistica integrata a unor zone din localitate.

PRIMAR
PLEȘA GABRIEL CODRU

CABINET PRIMAR**Primăria Municipiului Alba Iulia, Str. Calea Moșilor Nr. 5A, Alba Iulia, Județul Alba, 510134**

Tel: +40 (0) 258 819 462, Fax: +40 (0) 258 812 545

Internet: www.apulum.ro, E-mail: office@apulum.roFacebook: www.facebook.com/primariaalbaiulia

Raport de specialitate

Beneficiar: BILASCO VASILE , BILASCO SABINA , BILASCO IOAN

Solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia:

Avizarea Documentatiei de urbanism faza PUZ: ELABORARE PUZ PENTRU
MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE IN VEDEREA REPARCELARII

Adresa: ALBA IULIA, STR. ALEXANDRU MACEDONSKI, FN

Proiectant: SC BADA STUDIO SRL, SC BARBIERI PROIECT SRL SRL

Obiectul documentatiei de urbanism: Obiectul prezentului plan urbanistic zonal este modificarea RLU in vederea reparcelarii, cu scopul de a construi 6 locuinte individuale. In prezent suprafata minima a parcelelor, permisa prin regulament, este de 350 mp. Se doreste reducerea suprafetei minime a parcelei la 250 mp, Regimul de inaltime se va reduce la max. S+P+M, si CUT la 0.8. Se vor mentine toate celelalte reglementari adoptate prin HCL. 24, art. 4 din 28.01.2020

REGLEMENTARI URBANISTICE EXISTENTE (IN VIGOARE):

1. Regimul juridic

Amplasament: intravilanul municipiului Alba Iulia

Natura proprietatii: privata a persoanelor fizice

Situri arheologice/monumente istorice: Imobilul nu este inclus in listele monumentelor istorice sau in zona de protectie a acestora.

2. Regimul economic

Folosinta actuala: curti constructii, S= 1512 mp, compus din 4 parcele, inscise in C.F. NR. 108815, 108793, 108818, 108809

U.T.R.: Subzona locuintelor individuale cu maxim P+1+M niveluri situate in afara ariilor protejate, in regim de construire inşiruit , cuplat si izolat.

Utilizari admise principale: locuire

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- locuinte izolate;(o singura locuinta /lot);

- locuinte cuplate (o singura locuinta /lot);

constructii cu conformare,volumetrie si compozitie urbana ,in regim izolat , cuplat sau insiruit si amenajarile complementare acestora;- anexe gospodaresti, garaje.

- constructii de locuinte si cu alta destinatie la parter, dar obligatoriu compatibila cu locuirea, complementara acesteia

3. Regimul tehnic

Caracteristici ale parcelelor: se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

- Lotul minim construibil va avea 350 mp si latime minima la frontul strazii de 12.00 m pentru loturile reglementate prin P.U.Z. aprobat anterior

Amplasarea cladirilor fata de aliniament: cladirile se vor retrage de la aliniament cu distanta dominanta pe fronturile strazii: retrageri de minim 3.0 metri, cu conditia ca aceste retrageri sa nu lase vizibile calcanele de pe parcelele adiacente;

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare:

Pentru locuinta izolată:

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina si picatura stresinii:

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

- jumătate din înăltimea la cornisă a constructiei, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de 3,0 m, față de cealaltă limită laterală a parcelei si față de limita posterioară a parcelei;

Pentru locuinta cuplată :

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

- jumătate din înăltimea la cornisă a constructiei, masurată in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de 3,0 m, față de limita laterală a parcelei pe care nu se realizează cuplarea si față de limita posterioară a parcelei;

Anexe gospodaresti

In zona studiata este interzisa cresterea animalelor.

Se permit doar anexe gospodaresti de genul garaje si/sau depozite de lemne. Anexele gospodaresti trebuie sa pastreze distantele fata de vecini (0,60 m) si fata de cladirile de pe parcela proprie.

Circulatii si accese:

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 parcare a 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.

Reglementari pentru cai de comunicatie rutiera Cr

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

Stationarea autovehiculelor:

Parcaje, garaje.

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

Numarul de locuri de parcare minim necesar astfel:

- un loc de parcare - garare - pentru fiecare locuinta;
- un loc de parcare - garare - pentru 25 m din spatiile destinate publicului pentru spatiile cu alta destinatie decat locuinte;

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

Inaltimea maxima admisibila a cladirilor: P+1+M

Inaltimea totala a cladirilor nu va depasi 10.00 m, de la nivelul terenului sistematizat (inaltime la coama) si maxim 7.50 m la streasina.

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

Conditii de echipare edilitara: toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;

- la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la rigole sau la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida a apelor meteorice;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV, a aparatelor de aer conditionat si a

ventilatiilor turbo de la centrala termica;

Spatii libere si plantate:

Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejuriri.

Gradinile din fata si 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.

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

Reguli cu privire la amplasarea de imprejuriri, spatii verzi si garaje.

Imprejuririle vor fi realizate de fiecare pentru jumatate din lungimea gardurilor comune la buna intelegere 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.

Spre strada imprejuririle vor putea avea tratare opaca sau transparenta, dar nu vor depasi inaltimea maxima de 2.10 m.

POT max: 40%

CUT max: pentru inaltime $P = 0,4$; Pentru inaltime $P+1 +M = 1,2$ mp.

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE PRIN DOCUMENTATIE:

1. Regimul juridic

Amplasament: intravilanul municipiului Alba Iulia

Natura proprietatii: privata a persoanelor fizice

Situri arheologice/monumente istorice: Imobilul nu este inclus in listele monumentelor istorice sau in zona de protectie a acestora.

2. Regimul economic

Folosinta actuala: curti constructii, $S = 1512$ mp, compus din 4 parcele, inscrite in C.F. NR. 108815, 108793, 108818, 108809

U.T.R.: L3A - LM3 – Subzona locuintelor individuale cu maxim $S+P+M$ niveluri situate in afara ariilor protejate, în regim de construire înşiruit, cuplat si izolat.

Utilizari admise principale: 1

Funcţiunea dominantă a zonei: este zona pentru construire locuinte individuale.

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- locuinte izolate;

- locuinte cuplate;

constructii cu conformare, volumetrie si compositie urbana ,in regim izolat , cuplat sau insiruit si amenajarile complementare acestora.

3. Regimul tehnic

Caracteristici ale parcelelor: se considera construibile parcelele care au acces dintr-un drum deschis circulatiei publice si indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

Regimul de construire	Dimensiune minima	
	Suprafata - mp.	Front m.
	L3A	L3A
Izolat, cuplat	250 mp	12 m – pentru lot
Insiruit	200 mp	8 m – pentru lot

Amplasarea cladirilor fata de aliniament: fata de strada Hateg si strada propusa a terenului studiat, cladirile se vor amplasa retrase cu **3.00 m si respectiv 5.00 m.**

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.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare:

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Pe lotul studiat/reglementat se poate autoriza constructia unei singure locuinte.

In sensul prezentului Regulament, prin aliniament se intelege retragerea constructiilor fata de limita dintre domeniul privat si domeniul public.

fata de limita de proprietate la str. Alexandru Macedonski cladirile se vor amplasa retrase cu 3.00 m.

Fata de limitele laterale ale parcelei, cladirile se vor amplasa, la minim 0.60m respectand HCL 106/2009 si Cod Civil.

Fata de limita spate a lotului se va respecta o retragere de 3.00m cod civil.

Amplasarea constructiei in interiorul parcelei se va face conform HCL 106/2009 si Cod Civil.

Distanta dintre fatada nevitrată a constructiei si limita laterala a parcelei va fi de 0.60 m (pentru intretinere si interventie) sau H/2 dar nu mai putin de trei metri fata de fatada vitrata a constructiei de pe parcela alaturata.

Jumatate din inaltimea la cornisa a constructiei, masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai putin de trei metri fata de cealalta limita laterala a parcelei si fata de limita posterioara a parcelei.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela:

Anexe gospodaresti

In zona studiata este interzisa cresterea animalelor pentru subzistenta, (exceptie animalele de companie);

Se permit doar anexe gospodaresti de genul garaje si/sau depozite de lemne. Anexele gospodaresti trebuie sa pastreze distantele fata de vecini (0,60 m) si fata de cladirile de pe parcela proprie.

Circulatii si accese: Circulatia majora in zona se va desfasura pe strada Alexandru Odobescu a carei platforma stradala este de 8.00 m.

Strada nou creata are latimea platformei stradale de 6.00m, (doua benzi de 2.50m, un trotuar de 1.00 m in partea de sud a strazii.

Avand in vedere ca strada Alexandru Macedonski in partea de est pe un segment de aprox. 53.50 m, latimea strazii are 3.00m (sens unic Etapa I) se propune ca in etapa a II-a sa fie dezvoltata la 6.00 m.

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 parcare a 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.

Stationarea autovehiculelor: Autorizarea executarii constructiilor care prin destinatie necesita spatii de parcare se emite numai daca se asigura pe terenul propriu.

Numarul de locuri de parcare minim necesar astfel: un loc de parcare - pentru fiecare locuinta;

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

Suprafetele ocupate la sol de parcaje se iau in calcul la stabilirea procentului de mineralizare a terenului, cu exceptia parcajelor realizate cu dale inierbate.

Inaltimea maxima admisibila a cladirilor: regim de inaltime S+P+M.

Inaltimea totala a cladirilor nu va depasi 8.0 m, de la nivelul terenului sistematizat (inaltime la coama) si maxim 5.5 m la streasina.

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

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

Conditii de echipare 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. 536 / 1997), precum si prevederile Codului Civil ;

Spatii libere si plantate: 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.

POT max: 40%

CUT max: 0,8

*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.***

AVIZ Comisia de organizare si dezvoltare urbanistica: FAVORABIL

Data: 16.04.2021

Conditii: nu sunt.

AVIZ Comisia tehnica de urbanism: FAVORABIL

Data: 15.04.2021

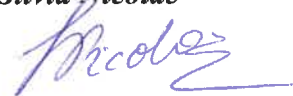
Conditii: nu sunt.

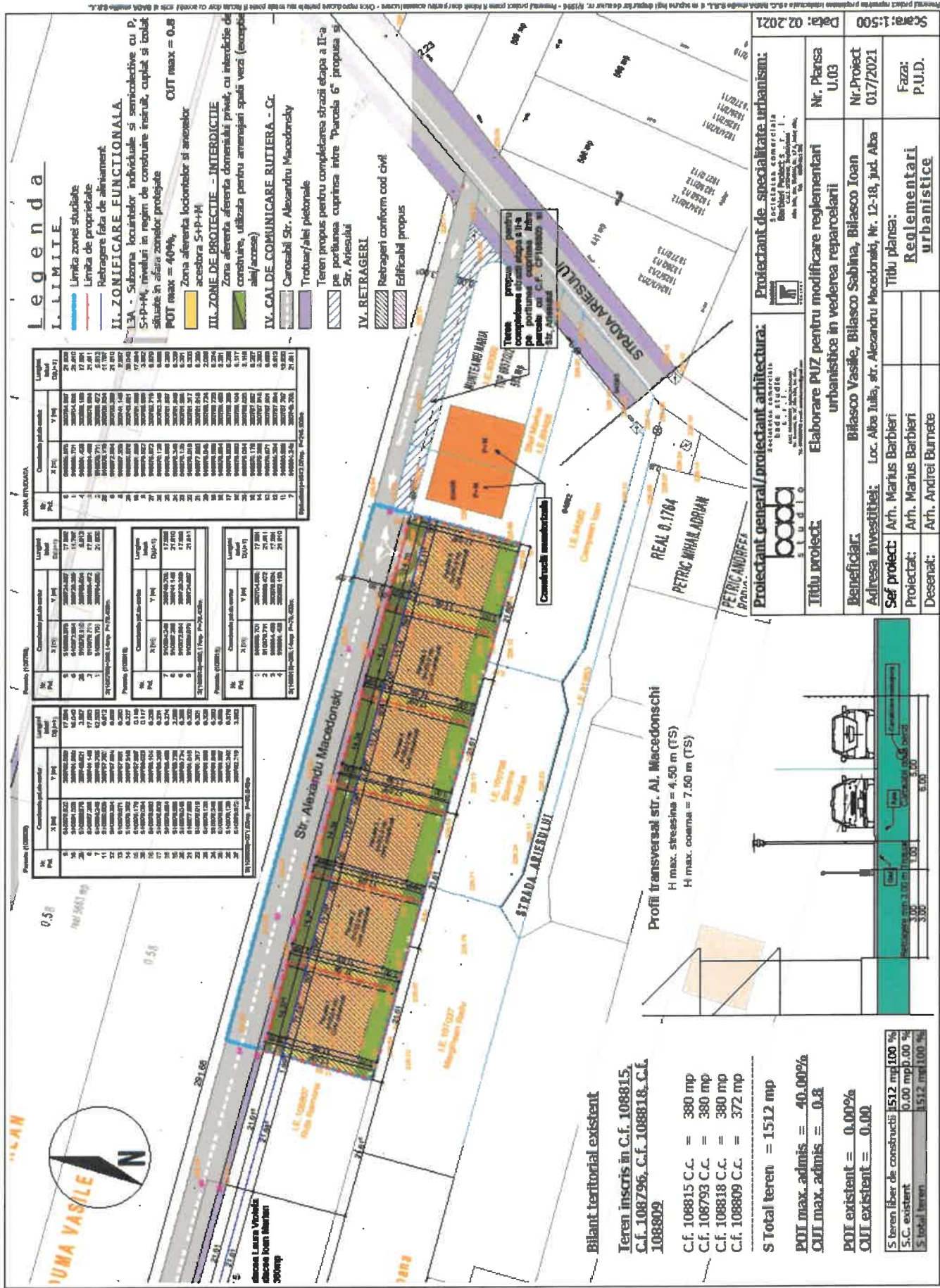
Alba Iulia, 21.04.2021

p. Arhitect Sef,
Adriana Gheorghescu



Intocmit,
Silvia Nicolae





Legenda

I. LIMITE

- Limita zone studiate
- Limita de proprietate
- Retragere fata de aliniament

II. ZONIFICARE FUNCTIONALA

13A - Subzona locativala individuala si semicollectiva cu P. S+P+M, incluzi in regim de constructii inalt, cuplat si izolat situata in afara zonelor protejate

POI max = 40%, CUT max = 0.8

acsoara S+P+M

III. ZONE DE PROTECTIE - INTERDICTIE

Zona aferenta aferenta domeniului privat, cu interdictie de constructii, utilizata pentru amenajari spații verzi (ecopiste ale/jacuse)

IV. CALDE COMUNICARE RUTIERA - Cr.

Carosabil Str. Alexandru Macedonski

Trotuar/alei pietonale

Teren propus pentru completarea strazii etapa a II-a pe portinusa cuprinsa intre "Parcela 6" propusa si Str. Arșesului

IV. RETRAGERI

Retrageri conform cod civil

Edificabil propus

Zona REZERVATA		Cantăminii pe de mână		Lungime	
Nr. Parcela	P.N.	2.1.12	2.1.13	2.1.14	2.1.15
1	108815.01	17.804	17.804	17.804	17.804
2	108815.02	17.804	17.804	17.804	17.804
3	108815.03	17.804	17.804	17.804	17.804
4	108815.04	17.804	17.804	17.804	17.804
5	108815.05	17.804	17.804	17.804	17.804
6	108815.06	17.804	17.804	17.804	17.804
7	108815.07	17.804	17.804	17.804	17.804
8	108815.08	17.804	17.804	17.804	17.804
9	108815.09	17.804	17.804	17.804	17.804
10	108815.10	17.804	17.804	17.804	17.804
11	108815.11	17.804	17.804	17.804	17.804
12	108815.12	17.804	17.804	17.804	17.804
13	108815.13	17.804	17.804	17.804	17.804
14	108815.14	17.804	17.804	17.804	17.804
15	108815.15	17.804	17.804	17.804	17.804
16	108815.16	17.804	17.804	17.804	17.804
17	108815.17	17.804	17.804	17.804	17.804
18	108815.18	17.804	17.804	17.804	17.804
19	108815.19	17.804	17.804	17.804	17.804
20	108815.20	17.804	17.804	17.804	17.804
21	108815.21	17.804	17.804	17.804	17.804
22	108815.22	17.804	17.804	17.804	17.804
23	108815.23	17.804	17.804	17.804	17.804
24	108815.24	17.804	17.804	17.804	17.804
25	108815.25	17.804	17.804	17.804	17.804
26	108815.26	17.804	17.804	17.804	17.804
27	108815.27	17.804	17.804	17.804	17.804
28	108815.28	17.804	17.804	17.804	17.804
29	108815.29	17.804	17.804	17.804	17.804
30	108815.30	17.804	17.804	17.804	17.804
31	108815.31	17.804	17.804	17.804	17.804
32	108815.32	17.804	17.804	17.804	17.804
33	108815.33	17.804	17.804	17.804	17.804
34	108815.34	17.804	17.804	17.804	17.804
35	108815.35	17.804	17.804	17.804	17.804
36	108815.36	17.804	17.804	17.804	17.804
37	108815.37	17.804	17.804	17.804	17.804
38	108815.38	17.804	17.804	17.804	17.804
39	108815.39	17.804	17.804	17.804	17.804
40	108815.40	17.804	17.804	17.804	17.804
41	108815.41	17.804	17.804	17.804	17.804
42	108815.42	17.804	17.804	17.804	17.804
43	108815.43	17.804	17.804	17.804	17.804
44	108815.44	17.804	17.804	17.804	17.804
45	108815.45	17.804	17.804	17.804	17.804
46	108815.46	17.804	17.804	17.804	17.804
47	108815.47	17.804	17.804	17.804	17.804
48	108815.48	17.804	17.804	17.804	17.804
49	108815.49	17.804	17.804	17.804	17.804
50	108815.50	17.804	17.804	17.804	17.804
51	108815.51	17.804	17.804	17.804	17.804
52	108815.52	17.804	17.804	17.804	17.804
53	108815.53	17.804	17.804	17.804	17.804
54	108815.54	17.804	17.804	17.804	17.804
55	108815.55	17.804	17.804	17.804	17.804
56	108815.56	17.804	17.804	17.804	17.804
57	108815.57	17.804	17.804	17.804	17.804
58	108815.58	17.804	17.804	17.804	17.804
59	108815.59	17.804	17.804	17.804	17.804
60	108815.60	17.804	17.804	17.804	17.804
61	108815.61	17.804	17.804	17.804	17.804
62	108815.62	17.804	17.804	17.804	17.804
63	108815.63	17.804	17.804	17.804	17.804
64	108815.64	17.804	17.804	17.804	17.804
65	108815.65	17.804	17.804	17.804	17.804
66	108815.66	17.804	17.804	17.804	17.804
67	108815.67	17.804	17.804	17.804	17.804
68	108815.68	17.804	17.804	17.804	17.804
69	108815.69	17.804	17.804	17.804	17.804
70	108815.70	17.804	17.804	17.804	17.804
Total: 70 Parcela (108815) 1780.4					

PROIECT DE HOTARARE

privind avizarea planului urbanistic zonal:

„ELABORARE PUZ – MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE AFERENTE PUZ APROBAT CU HCL 108/2008”

Primarul municipiului Alba Iulia,

Având în vedere referatul de aprobare al primarului municipiului Alba Iulia;

Având în vedere prevederile art.2(2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale art.25(1), art.47(1),(2),(3),(5) și art.48(1),(2),(3) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului, cu modificările și completările ulterioare;

Avand in vedere prevederile secțiunii a 6-a, art. 57-61 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului, cu modificarile si completarile ulterioare;

Avand in vedere Planul Urbanistic General al Municipiul Alba Iulia aprobat cu HCL 158/2014, Planul Urbanistic Zonal Alba-Micesti aprobat prin HCL 108/2008, Planul Urbanistic Zonal Seigau aprobat prin HCL 159/2011, Planul Urbanistic Zonal Dealul Furcilor aprobat prin HCL 52/1996;

Avand in vedere prevederile art. (10), (11), secțiunea a 3-a, secțiunea a 4-a, anexa 1 din Ordinului 2701/2010 privind Metodologia de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism;

Avand in vedere prevederile cap. III, art. (2), (10), (11), cap. IV, secțiunea a 2-a, secțiunea a 3-a, anexa 1, anexa 2, anexa 3, anexa 4 din Regulamentul Local privind implicarea publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si urbanism aprobat cu HCL 28/11.02.2011;

În temeiul prevederilor art. 129(2), lit. “c”, coroborat cu art. 129(6), lit. “c”, ale art. 139(3), lit. “e” si ale art. 196(1), lit. “a” din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;

Propune Consiliului Local să adopte prezenta:

HOTĂRÂRE:

Art.1: Avizează Planul Urbanistic Zonal „ELABORARE PUZ – MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE AFERENTE PUZ APROBAT CU HCL 108/2008”, ALBA IULIA, STR. ALEEA BAISOARA, STR. ANA BLANDIANA, solicitant **HATIEGAN RAMONA NICOLETA pentru SC LA BOLTA SATULUI SRL**, conform planului de situatie anexat.

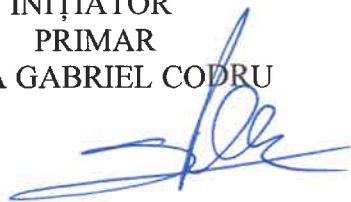
Art.2: Sarcinile din prezenta hotărâre vor fi duse la îndeplinire de Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului din aparatul de specialitate al Primarului municipiului Alba Iulia.

Art.3: Prezenta hotarare poate fi contestata in conditiile legii 554/2004 a contenciosului administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare.

Art.4: Hotărârea se comunică:

- Primarului municipiului Alba Iulia
- Instituției Prefectului – Județul Alba
- Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului
- Serviciul public comunitar pentru cadastru și agricultură
- Direcția Tehnică, Dezvoltare
- Direcția Venituri
- Birou Evidență Patrimoniu și Sistem Informatic Geografic

INIȚIATOR
PRIMAR
PLEȘA GABRIEL CODRU



AVIZAT
SECRETAR GENERAL
MARCEL JELER





Nr. 45320 / 21.04.2021

REFERAT DE APROBARE*privind avizarea planului urbanistic zonal:*

„ELABORARE PUZ – MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE AFERENTE PUZ
APROBAT CU HCL 108/2008”

În scopul asigurării unei dezvoltări urbane durabile și integrate a mun. Alba Iulia, cu respectarea prevederilor Legii nr. 350/2001 – privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și a Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001, prin prezentul proiect de hotărâre se propune avizarea și/sau aprobarea unor documentații de urbanism care se împart în două categorii, după cum urmează:

- Plan urbanistic zonal, care constituie instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate.

PRIMAR
PLEȘA GABRIEL CODRU

CABINET PRIMAR

Primăria Municipiului Alba Iulia, Str. Calea Moșilor Nr. 5A, Alba Iulia, Județul Alba, 510134

Tel: +40 (0) 258 819 462, Fax: +40 (0) 258 812 545

Internet: www.apulum.ro, E-mail: office@apulum.ro

Facebook: www.facebook.com/primariaalbaiulia

Judetul Alba
Primaria Municipiul Alba Iulia
Serviciul Urbanism
Nr. 45531/21.04.2021

Raport de specialitate

Beneficiar: HATIEGAN RAMONA NICOLETA PENTRU SC LA BOLTA SATULUI SRL

Solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia:

Avizarea Documentatiei de urbanism faza PUZ: **ELABORARE PUZ PENTRU MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE AFERENTE PUZ APROBAT CU HCL 108/2008**

Adresa: ALBA IULIA, STR. ALEEA BAISOARA, ANA BLANDIANA, NR. FN.

Proiectant: SC BIROUL DE PROIECTARE STRAJAN SRL

Obiectul documentatiei de urbanism: prin prezentul PUZ se propune modificarea UTR existent din LM2= zona locuintelor individuale in LM2_2 = zona locuintelor colective cu D+P+1E+M niveluri si locuintelor semicolective cu P+1E+M niveluri.

Nr apartamente: 90

Nr. Locuri de parcare: 114

REGLEMENTARI URBANISTICE EXISTENTE (IN VIGOARE):

1. Regimul juridic

Amplasament: intravilanul municipiului Alba Iulia

Natura proprietatii: privata a persoanelor juridice

Situri arheologice/monumente istorice: Imobilul nu este inclus in listele monumentelor istorice sau in zona de protectie a acestora.

Alte observatii relevante: Terenul este strabatut de zona de siguranta a magistralei de gaz.

2. Regimul economic

Folosinta actuala: arabil, S= 10.601 m²

U.T.R.: LM2=zona locuintelor individuale in regim de construire izolat , cuplat sau insiruit

Utilizari admise principale: LOCUIRE: zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban pe teren normal - locuinte individuale si anexe gospodaresti aferente locuintelor

3. Regimul tehnic

Caracteristici ale parcelelor:

- suprafata minima a parcelei **250 mp** - pentru constructii in **regim izolat** si front **min 12 m** la strada (**300 mp pentru parcela de colt**);

- pentru regim de construire **cuplat la calcan** (1/ parcela), front **min 12 m** la strada ,S min=**250 mp**;

- pentru constructii in regim de construire **insiruit** la ambele limite laterale (1/ parcela), front **min 8 m** la strada ,S min=**150 mp**;

Amplasarea cladirilor fata de aliniament: la minim 3m de la strazile reglementate: la str. Alea Baisoara, Blandiana si Garda conform HCL nr.148/05.2020

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare:

Cladirile izolate - conditii de amplasare in cadrul unei parcele:

- distantele minime fata de limitele laterale, posterioare, conform Codului Civil cu obligativitatea pastrarii unor distante:

- de 2,00 m a fatadelor cu ferestre (servitutea de vedere fata de o limita de proprietate

- minim 60 cm pentru intretinere si interventie (cand nu are ferestre)

- pentru instalațiile de apă și canal se vor prevedea galerii ranforsate
Conform HG 525/1996, ART. 27 pentru racordarea la rețelele publice de echipare edilitară se vor respecta următoarele:

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

(2) De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:

a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;

b) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

(3) Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

Spatii libere si plantate: se respecta art. 34 din R.G. cu precizarile:

- terenul liber ramas in afara constructiilor , parcajelor si circulatiilor va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.

- terenul amenajat ca spatii de joc, de odihna si gradini de fatada decorative va reprezenta cel putin 50% din suprafata totala a terenului liber;

- se va prevedea ca din aceste spatii minim 10% sa fie destinate folosintei in comun

- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

POT max: 40 %

CUT max: 1,2 mp.ADC/mp.teren

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE PRIN DOCUMENTATIE:

1. Regimul juridic

Amplasament: intravilanul municipiului Alba Iulia

Natura proprietatii: privata a persoanelor juridice

Situri arheologice/monumente istorice: Imobilul nu este inclus in listele monumentelor istorice sau in zona de protectie a acestora.

Alte observatii relevante: Terenul este strabatut de zona de siguranta a magistralei de gaz.

2. Regimul economic

Folosinta actuala: arabil, $S = 10.601 \text{ m}^2$

U.T.R.: LM2_2= zona locuintelor colective cu D+P+1E+M niveluri si a locuintelor semicolective cu P+1E+M niveluri.

Utilizari admise principale:

Locuinte colective in constructiile existente cu maxim D+P+1+M in regim de construire cuplat si insiruit;

Locuinte semicolective colective in constructiile propuse cu maxim P+1+M in regim de construire 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;

- distantele minime fata constructiile invecinate lateral, conform normelor sanitare de insorire cu obligativitatea pastrarii unei distante egale cu 1/2 din inaltimea celei mai inalte constructii dar nu mai mica de 3,00m.

- distantele minime fata de limita posterioara, conform normelor sanitare de insorire cu obligativitatea pastrarii unei distante de minim 1/2 inaltime a constructiei cand aceasta este amplasata in adancimea lotului , dar nu mai putin de 3.0 metri

- distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu acces al autospecialelor la o fatada vitrata de la drumul public si treceri pietonale cu latime minima de 1,5 m pt fortele de interventie.

Cladirea construita in regim insiruit se va dispune cu calcani avand o adancime de maxim 15.0 metri pe limitele laterale ale parcelei, cu exceptia celor de colt care vor intoarce fatade spre ambele strazi;

- în cazul segmentarii insiruirii, spre interspatiu se vor intoarce fatade care vor fi retrase de la limita proprietatii la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea la cornise in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu cu mai putin de 3.0 metri; se va respecta aceeasi prevedere si in cazul in care insiruirea este invecinata cu o functiune publica sau cu o unitate de referinta avand regim de construire discontinuu.

Cladirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul cladirii de pe parcela alaturata si se vor retrage fata de cealalta limita la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea la cornise in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu cu mai putin de 3.0 metri; in cazul in care parcela se invecineaza pe ambele limite laterale cu cladiri retrase fata de limita proprietatii avand fatade cu ferestre, cladirea se va realiza in regim izolat.

- in cazul loturilor putin adanci se accepta retragerea cladirilor izolate pe latura posterioara a parcelei numai in cazul in care spre aceasta limita exista deja calcanul unei cladiri principale de locuit iar adosarea respecta inaltimea si latimea acestui calcan, prevederea nefiind valabila in cazul unor anexe si garaje.

- retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornise masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de 3.0 metri.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela: distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornise a cladirii celei mai inalte dar nu mai putin de 3,0 metri.

Circulatii si accese: accesul se face din strada Alea Baisoara; parcarile se vor amenaja in incinta proprie.

Stationarea autovehiculelor: conform PUZ aprobat: Se evidentiaza cele 2 tipuri de parcaje:

1. parcare la destinatie

2. parcare la domiciliu dupa cum urmeaza: functiunea de locuire, care presupune in special:

- parcare la domiciliu, va avea in vedere realizarea pe lot a garajelor, fie izolat, fie in cadrul locuintei (la parter, demisol sau subsol);

- parcare la destinatie are in vedere deplasari ocazionale, vizite, etc. si poate fi preluat de zona cailor de comunicatie rutiera dimensionata corespunzator

- stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice si a parcajelor publice;

Parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 masini si vor fi inconjurate de un gard viu de 1.20 metri inaltime.

Inaltimea maxima admisibila a cladirilor: P+1+M

Conditii de echipare edilitara: toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;

Realizarea de retele tehnico-edilitare:

- la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;

- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare;

- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

Platforme gospodaresti si loc de joaca pentru copii;
Locuinte sau apartament cu functiune hoteliera;

3. Regimul tehnic

Caracteristici ale parcelelor: se considera construibile parcelele care au acces dintr-un drum deschis circulatiei publice si indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

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.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament: Amplasarea constructiilor propuse va fi la minim 5 m fata de limita de proprietate catre strazi

- exceptie fac parcelele care au edificate constructii pe suprafata imobilului (autorizate si nefinalizate), unde retragerea minima obligatorie fata de va fi de 3.00 m doar catre strada Blandiana;
- de mentionat ca toate accesese pe parcele se realizeaza de pe strada Aleea Baisoara

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare:

- 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.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela: Se recomanda ca distanta minima între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 3 m.

Circulatii si accese: accesese auto si petonale se vor realiza din strada Aleea Baisoara

Stationarea autovehiculelor:

- stationarea autovehiculelor 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.

Inaltimea maxima admisibila a cladirilor: D+P+1+M; inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca 10.00 m de la cota terenului;

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 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.

- 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 recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV, a aparatelor de aer condiționat și a ventilatoarelor turbo de la centrala termică.

Spații libere și plantate:

- spațiile libere din interiorul parcelei, vizibile din circulațiile publice vor fi tratate peisagistic;

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.;

- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

- în zonele cu denivelări de peste 5% se recomandă plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor; vor fi prevăzute spații verzi și plantate de cel puțin 2,0 mp/ locuitor ;

- Se va realiza un loc de joacă pentru copii și se vor amplasa platforme gospodărești de colectare a deșeurilor- a se vedea planșa U03-Reglementări Urbanistice

POT max: 40%

CUT max: pentru parcelele propuse cu locuințe semicolective = 1,20 mp.ADC/mp.teren , pentru regim de înălțime Parter+Etaj 1+Mansardă

pentru parcelele cu locuințe colective = 1,44 mp.ADC/mp.teren , pentru regim de înălțime Demisol + Parter + Etaj 1 + Mansardă

Punctul de vedere al serviciului de urbanism privind **Raportul informării și consultării publicului: Documentația care atestă parcurgerea etapei de informare și consultare a publicului va fi prezentată la aprobare conform legislației în vigoare; documentația intruneste condițiile de avizare.**

AVIZ Comisia de organizare și dezvoltare urbanistică: AMANARE

Data: 16.04.2021

Condiții: nu sunt.

AVIZ Comisia tehnică de urbanism: FAVORABIL CU CONDITII.

Data: 15.04.2021

Condiții: realizarea unui loc de joacă pentru copii.

Alba Iulia, 21.04.2021

p. Arhitect Șef,
Adriana Gheorghescu



Intocmit,
Sorin Cristian



PROIECT DE HOTARARE

privind avizarea planului urbanistic zonal:

**„ ELABORARE PUZ IN VEDEREA COMPLETARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE
APROBATE IN ZONA PENTRU AGREMENT SI SPORT”**

Primarul municipiului Alba Iulia,

Având în vedere referatul de aprobare al primarului municipiului Alba Iulia;

Având în vedere prevederile art.2(2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale art.25(1), art.47(1),(2),(3),(5) și art.48(1),(2),(3) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului, cu modificările și completările ulterioare;

Avand in vedere prevederile secțiunii a 6-a, art. 57-61 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului, cu modificarile si completarile ulterioare;

Avand in vedere Planul Urbanistic General al Municipiul Alba Iulia aprobat cu HCL 158/2014, Planul Urbanistic Zonal Alba-Micesti aprobat prin HCL 108/2008, Planul Urbanistic Zonal Seigau aprobat prin HCL 159/2011, Planul Urbanistic Zonal Dealul Furcilor aprobat prin HCL 52/1996;

Avand in vedere prevederile art. (10), (11), secțiunea a 3-a, secțiunea a 4-a, anexa 1 din Ordinului 2701/2010 privind Metodologia de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism;

Avand in vedere prevederile cap. III, art. (2), (10), (11), cap. IV, secțiunea a 2-a, secțiunea a 3-a, anexa 1, anexa 2, anexa 3, anexa 4 din Regulamentul Local privind implicarea publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si urbanism aprobat cu HCL 28/11.02.2011;

În temeiul prevederilor art. 129(2), lit. “c”, coroborat cu art. 129(6), lit. “c”, ale art. 139(3), lit. “e” si ale art. 196(1), lit. “a” din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;

Propune Consiliului Local să adopte prezenta:

HOTĂRÂRE:

Art.1: Avizează Planul Urbanistic Zonal „ELABORARE PUZ IN VEDEREA COMPLETARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE APROBATE IN ZONA PENTRU AGREMENT SI SPORT”, ALBA IULIA, STR. BAYONNE, VIORILOR, FN, solicitant **FARA DANIEL, FARA SIMONA DIANA, POPESCU MIRCEA ADRIAN, POPESCU ANDREEA, ARHIEPISCOPIA ROMANO CATOLICA**, conform planului de situatie anexat.

Art.2: Sarcinile din prezenta hotărâre vor fi duse la îndeplinire de Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului din aparatul de specialitate al Primarului municipiului Alba Iulia.

Art.3: Prezenta hotarare poate fi contestata in conditiile legii 554/2004 a contenciosului administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare.

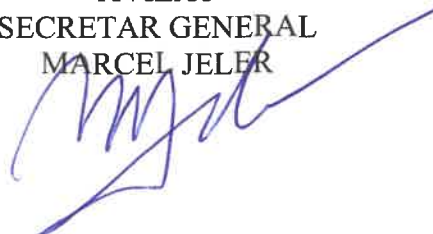
Art.4: Hotărârea se comunică:

- Primarului municipiului Alba Iulia
- Instituției Prefectului – Județul Alba
- Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului
- Serviciul public comunitar pentru cadastru și agricultură
- Direcția Tehnică, Dezvoltare
- Direcția Venituri
- Birou Evidență Patrimoniu și Sistem Informatic Geografic

INIȚIATOR
PRIMAR
PLEȘA GABRIEL CODRU



AVIZAT
SECRETAR GENERAL
MARCEL JELER



REFERAT DE APROBARE

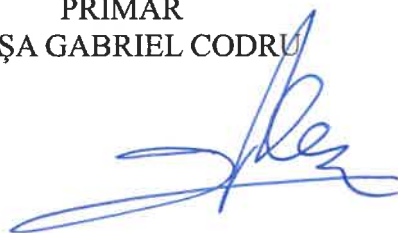
privind avizarea planului urbanistic zonal:

**„ELABORARE PUZ IN VEDEREA COMPLETARII REGLEMENTARILOR
URBANISTICE APROBATE IN ZONA PENTRU AGREMENT SI SPORT”**

In scopul asigurarii unei dezvoltari urbane durabile si integrate a mun. Alba Iulia, cu respectarea prevederilor Legii nr. 350/2001 – privind amenajarea teritoriului si urbanismul, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, precum si a Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001, prin prezentul proiect de hotarare se propune avizarea si/sau aprobarea unor documentatii de urbanism care se impart in doua categorii, dupa cum urmeaza:

- Plan urbanistic zonal, care constituie instrumentul de planificare urbana de reglementare specifica prin care se coordoneaza dezvoltarea urbanistica integrata a unor zone din localitate.

PRIMAR
PLEȘA GABRIEL CODRU



CABINET PRIMAR

Primăria Municipiului Alba Iulia, Str. Calea Moșilor Nr. 5A, Alba Iulia, Județul Alba, 510134

Tel: +40 (0) 258 819 462, Fax: +40 (0) 258 812 545

Internet: www.apulum.ro, E-mail: office@apulum.ro

Facebook: www.facebook.com/primariaalbaiulia

Judetul Alba
Primaria Municipiul Alba Iulia
Serviciul Urbanism
Nr. 33146 din 23.03.2021

11. Raport de specialitate

FARA DANIEL solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **avizarea** documentatiei **PUZ – ELABORARE PUZ IN VEDEREA COMPLETARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE APROBATE IN ZONA PENTRU AGREMENT SI SPORT, ALBA IULIA, STR. BAYONE, STR. VIORILOR, FN**

Documentatia a fost intocmita de: LAURA IOANA BAURDA BIA

OBIECTUL P.U.Z.-ului: Documentatia propune modificarea functionalitatii zonei si parcelarea in vederea construirii de locuinte individuale.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilanul municipiului Alba Iulia.

Natura proprietatii: privata a persoanelor fizice.

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

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: alte, arabil, neproductiv = 12644 m².

Funciunea reglementata – UTR = L3A – zona locuintelor individuale

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat.

Regimul de aliniere a terenului fata de strada: la strazile Bayonne, Garda si Alcala de Henares.

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada: conform regulamentului local de urbanism aferent PUZ, plansa de reglementari urbanistice aferenta PUZ

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

Regim maxim de inaltime: D+P+1+M

POT max. = 40%

CUT max. = 1.2

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Este permisa autorizarea lucrarilor de amenajare si construire, numai daca se asigura accesul pe proprietate dintr-o circulatie deschisa publicului. 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 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 va fi prezentata la aprobare conform legislatiei in vigoare; documentatia intruneste conditiile de avizare.

AVIZ Comisia de organizare si dezvoltare urbanistica: AMANARE

Data: 16.03.2021

Conditii: nu sunt.

AVIZ Comisia tehnica de urbanism: AMANARE

Data: 19.03.2021

Conditii: nu sunt.

Alba Iulia, 23.03.2021

p. Arhitect Sef,
Adriana Gheorghescu



Intocmit,
Sorin Cristian



[illegible]

REBIM MAXIM DE INALTIME D+P+1+M
REBIM DE CONSTRUIRE LECALAT
UNOTIMEA PROPUSAI
CONTEUT FAMILIAR - LEA
LCT MAXIM = 42M, D.L.T. MAXIM = 1.5

[illegible]

PROIECT DE HOTARARE

privind aprobarea planului urbanistic de detaliu:

„SCHIMB DE DESTINATIE DIN APARTAMENT (PIVNITA) IN SPATIU ALIMENTATIE PUBLICA - RESTAURANT”

Primarul municipiului Alba Iulia,

Având în vedere referatul de aprobare al primarului municipiului Alba Iulia;

Având în vedere prevederile art.2(2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale art.25(1), art.47(1),(2),(3),(5) și art.48(1),(2),(3) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului, cu modificările și completările ulterioare;

Avand in vedere prevederile secțiunii a 6-a, art. 57-61 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului, cu modificarile si completarile ulterioare;

Avand in vedere Planul Urbanistic General al Municipiul Alba Iulia aprobat cu HCL 158/2014, Planul Urbanistic Zonal Alba-Micesti aprobat prin HCL 108/2008, Planul Urbanistic Zonal Seigau aprobat prin HCL 159/2011, Planul Urbanistic Zonal Dealul Furcilor aprobat prin HCL 52/1996;

Avand in vedere prevederile art. (10), (11), secțiunea a 3-a, secțiunea a 4-a, anexa 1 din Ordinului 2701/2010 privind Metodologia de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism;

Avand in vedere prevederile cap. III, art. (2), (10), (11), cap. IV, secțiunea a 2-a, secțiunea a 3-a, anexa 1, anexa 2, anexa 3, anexa 4 din Regulamentul Local privind implicarea publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si urbanism aprobat cu HCL 28/11.02.2011;

În temeiul prevederilor art. 129(2), lit. “c”, coroborat cu art. 129(6), lit. “c”, ale art. 139(3), lit. “e” si ale art. 196(1), lit. “a” din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;

Propune Consiliului Local să adopte prezenta:

HOTĂRÂRE:

Art.1: Se însușește raportul privind informarea si consultarea publicului nr. 37361/02.04.2021.

Aprobă Planul Urbanistic de Detaliu „SCHIMB DE DESTINATIE DIN APARTAMENT (PIVNITA) IN SPATIU ALIMENTATIE PUBLICA - RESTAURANT”, ALBA IULIA, STR. VASILE ALECSANDRI NR. 2, solicitant **BUMBU IOAN GRUIA**, conform planului de situatie anexat.

Art.2: Se stabilește, pentru documentația de urbanism PUD de la art. 1, perioada de valabilitate de 3 ani.

Art.3: Sarcinile din prezenta hotărâre vor fi duse la îndeplinire de Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului din aparatul de specialitate al Primarului municipiului Alba Iulia.

Art.4: Prezenta hotarare poate fi contestata in conditiile legii 554/2004 a contenciosului administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare.

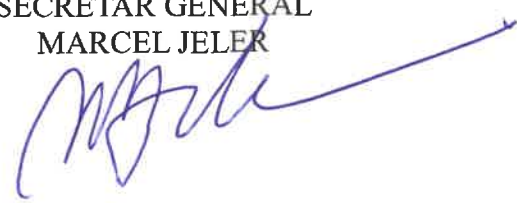
Art.5: Hotărârea se comunică:

- Primarului municipiului Alba Iulia
- Instituției Prefectului – Județul Alba
- Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului
- Serviciul public comunitar pentru cadastru și agricultură
- Direcția Tehnică, Dezvoltare
- Direcția Venituri
- Birou Evidență Patrimoniu și Sistem Informatic Geografic

INIȚIATOR
PRIMAR
PLEȘA GABRIEL CODRU



AVIZAT
SECRETAR GENERAL
MARCEL JELER





Nr. 45308 / 204.2021

REFERAT DE APROBARE*privind aprobarea planului urbanistic de detaliu:***„SCHIMB DE DESTINATIE DIN APARTAMENT (PIVNITA) IN SPATIU ALIMENTATIE PUBLICA - RESTAURANT”**

In scopul asigurarii unei dezvoltari urbane durabile si integrate a mun. Alba Iulia, cu respectarea prevederilor Legii nr. 350/2001 – privind amenajarea teritoriului si urbanismul, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, precum si a Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001, prin prezentul proiect de hotarare se propune avizarea si/sau aprobarea unor documentatii de urbanism care se impart in doua categorii, dupa cum urmeaza:

- Plan urbanistic zonal, care constituie instrumentul de planificare urbana de reglementare specifica prin care se coordoneaza dezvoltarea urbanistica integrata a unor zone din localitate.

PRIMAR
PLEȘA GABRIEL CODRU

CABINET PRIMAR**Primăria Municipiului Alba Iulia, Str. Calea Moșilor Nr. 5A, Alba Iulia, Județul Alba, 510134**

Tel: +40 (0) 258 819 462, Fax: +40 (0) 258 812 545

Internet: www.apulum.ro, E-mail: office@apulum.roFacebook: www.facebook.com/primariaalbaiulia

Judetul Alba
Primaria Municipiul Alba Iulia
Serviciul Urbanism
Nr. 45626/21.04.2021

Raport de specialitate

Beneficiar: BUMBU IOAN GRUIA

Solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia:

Aprobarea Documentatiei de urbanism faza **PUD**: SCHIMB DE DESTINATIE DIN APARTAMENT (PIVNITA) IN SPATIU ALIMENTATIE PUBLICA - RESTAURANT

Adresa: ALBA IULIA, STRADA VASILE ALECSANDRI NR.2 AP.4 SUBSOL

Proiectant: BP FREUND SRL

Obiectul documentatiei de urbanism: prin prezentul PUD se doreste un schimb de destinatie din apartament(pivnita) in spatiu alimentatie publica - restaurant.

REGLEMENTARI URBANISTICE EXISTENTE (IN VIGOARE):

Regimul juridic

Amplasament: intravilanul municipiului Alba Iulia

Natura proprietatii: privata a persoanelor fizice

Situri arheologice/monumente istorice: Terenul este amplasat in sit arheologic de categoria A - Asezare civila (Canabae Municipium Septimium Apulense Praetorim consularis) din preajma castrului roman din sec.II-IV p.Chr. epoca romana cu COD LMI AB-I-m-A-00001.02, iar cod RAN -1026.01.02.

Alte observatii relevante: nu este cazul.

Regimul economic

Folosinta actuala: curti constructii cu S = 395 mp; apartament nr 4 compus din pivnita situata la subsolul blocului, cu Sconstruita=394,83 mp, Sutila= 317, 15 mp, iar cote parti comune =258,45; cote de teren aferent apartamentului =191,95 mp

U.T.R.: Conform PUZ aprobat cu HCL 402/12.2018, art , destinatia stabilita prin documentatiile de urbanism , PUZ -Zona centrala:

UTR = ZCA - ZONA CENTRALA SITUATA IN EXTERIORUL ARIEI PROTEJATE , RESPECTIV SUBZONA -Z.C.A.2c

Imobilul studiat este amplasat in zona functionala Z.C.A.2c – cladiri cu regim maxim de inaltime P+6

Utilizari admise principale:

Z.C.A.

- se admit functiuni de interes general specifice unui centru de afaceri:
- birouri pentru administratia regionala, birouri pentru coordonarea dezvoltarii intercomunale si pentru administratia municipala, sedii ale unor organisme internationale si zonale si altele similare;
- sedii de companii si firme in cladiri specializate pentru birouri;
- servicii avansate manageriale, tehnice si profesionale;
- servicii pentru cercetare-dezvoltare;
- servicii financiar-bancare si de asigurari;
- unele insertii de institutii si servicii publice supramunicipale si municipale compatibile cu caracterul de centru de afaceri;
- biblioteca-mediateca;
- edituri, centre media;
- activitati asociative diverse;
- centre de expozitii, galerii;
- alimentatie publica
- casino, dancing, cinema;
- parcaje supraterane multietajate si parcaje subterane

- hoteluri;
 - locuinte colective;
 - locuinte individuale
 - functiuni culturale
 - restaurante, cofetarii, cafenele, baruri;
 - galerii comerciale, comert cu obiecte de arta;
 - functiuni culturale
 - comert cu amanuntul;
 - mini-market-uri, super market-uri la nivelurile inferioare ale constructiilor;
 - parcaje publice;
 - spatii verzi, amenajari pietonale – pietete, scuaruri.
- Funcțiunea solicitată se încadrează între utilizările admise, conform PUZ aprobat

Regimul tehnic

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Z.C.A.2.c, Z.C.A.2.d,

In cazul constructiilor amplasate izolat

cladirile se amplaseaza pe aliniament in cazul in care inaltimea maxima la cornise nu depaseste distanta dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale strazii.

cladirile care depasesc inaltimea maxima admisibila vor fi retrase de la aliniament la o distanta egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale strazii din dreptul acesteia dar nu cu mai putin de 3.0 metri; fac exceptie de la aceasta regula numai situatiile de marcare prin plus de inaltime a intersectiilor.

cladirile izolate care adapostesc functiuni publice reprezentative, inscise in fronturile continue / discontinue, se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanta de maxim 6.0 metri, cu conditia sa nu lase vizibile calcane ale cladirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor învecinate; se interzice amplasarea in regim izolat a constructiei propuse in cazul in care pe una sau ambele laturi laterale exista constructii amplasate pe limita de proprietate, astfel lasand vizibile calcanele acestora.

In cazul constructiilor amplasate intr-un front existent

- in cazul in care parcela se învecineaza cu o cladire care prezinta calcan pe una dintre limitele laterale ale parcelei iar pe cealalta latura se învecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre ale unor incaperi care necesita lumina naturala, noua cladire se va alipi de calcanul existent iar fata de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumătate din inaltime dar nu mai puțin de 4.0 metri;
- constructiile amplasate între două calcane se vor alinia cu cele de pe parcelele învecinate pentru a nu lăsa vizibile calcanele.

Retrageri fata de proprietatile vecine- conform RLU al PUZ aprobat cu HCL 402/2018

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR - se pastreaza prevederile PUG

Z.C.A.

- cladirile care adapostesc functiuni publice reprezentative se pot amplasa de preferință izolat dar, de la caz la caz, și in regim continuu sau discontinuu;
- in cazul constructiilor amplasate izolat, acestea se vor retrage fata de limitele laterale a parcelei cu $h/2$ din inaltimea cladirii dar nu mai puțin de 3 m.
- in cazul in care parcela se învecineaza cu o cladire care prezinta calcan pe una dintre limitele laterale ale parcelei iar pe cealalta latura se învecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre ale unor incaperi care necesita lumina naturala, noua cladire se va alipi de calcanul existent iar fata de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumătate din inaltime dar nu mai puțin de 3.0 metri;
- se interzice construirea pe limita laterala a parcelei daca aceasta este si linia de separatie a subzonei centrale de subzona preponderent rezidentiala precum si daca este limita care separa orice functiune de o parcela rezervata echipamentelor publice sau unei biserici ortodoxe; se admite numai

realizarea cu o retragere fata de limitele parcelei egala cu jumatate din inaltimea la cornise dar nu mai putin de 4.0 metri;

- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornise dar nu mai putin de 5.0 metri.

Z.C.A.1, Z.C.A.2.a, Z.C.2.b. In cazuri justificate, in care proprietatea este delimitata pe doua sau trei laturi de domeniul public si se doreste un accent de inaltime sau o inchidere a unui front continuu, un racord a doua fronturi de pe doua strazi perpendiculare, se accepta utilizarea intregului teren.

Z.C.A.1. Pentru constructii de locuinte individuale:

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

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA - se pastreaza prevederile PUG: ZCA

- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea la cornise a celei mai inalte dintre ele, dar nu mai putin de 3.0 metri;

- distanta se poate reduce la $1/4$ din inaltime numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre prin care nu se asigura luminarea unor incaperi principale de locuit, fie pentru alte activitati ce necesita lumina naturala;

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR- spatiul se gaseste la subsolul imobilului cu CF 81761; nu se intervine la regimul de inaltime al imobilului (S+P+1+M) existent

ZCA2c – P+6 cu respectarea urmatoarelor conditii:

- in cazul racordarii intre strazi avand regim diferit de inaltime, daca diferenta este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara pe intreaga parcela; daca regimul difera cu doua niveluri se va realiza o descrestere in trepte, primul tronson prelungind inaltimea cladirii de pe strada principala pe o lungime minima egala cu distanta dintre aliniamente;

- in cazul insertiilor intr-un front construit, se va evidentia prin PUD relationarea cu cladirile invecinate. Documentatia PUD va contine desfasurari si volumetrii a frontului determinat de doua strazi.

- in cazul functiunilor administrative si turism se accepta suplimentarea unui etaj de tip mezanin, rezultand inaltimea maxima de P+M+6;

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- pentru locuinte 40%

- pentru restul functiunilor 75%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = Max.3,8 mp.ADC/mp.teren

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR: se pastreaza prevederile PUG- ZCA

- aspectul cladirilor, reclamelor si elementelor de mobilier urban va fi subordonat exigențelor specifice unui centru cu importanta simbolica si culturală deosebită;

- arhitectura cladirilor va tine seama de caracterul general al zonei si de aspectul cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;

- se va acorda atentie modului de tratare a fatadelor si acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din Cetate

- in plansa cu fatada principala a constructiei propuse , se vor desena si fatadele constructiilor intregului front stradal.

- volumetria noilor constructii ca si modul de realizare al fatadelor trebuie avizat in Comisia de Urbanism la faza DTAC;

- se interzice inchiderea balcoanelor la constructiile de locuinte colective existente.

- termoizolarea si alegerea culorilor pentru fatadele constructiilor existente se va face numai cu acordul Comisiei de Urbanism;
- se interzic firmele comerciale care modifica aspectul initial proiectat al fatadei;
- interventiile asupra cladirilor cu valoare arhitecturala, istorica, ambientala sau memoriala, chiar daca acestea nu sunt clasate, se vor autoriza numai daca acestea nu afecteaza valoarea identificata, dupa caz.

IMPREJMUIRI

ZCA

- in fata fronturilor comerciale retrase de la aliniament, indicarea limitelor terenului privat fata de trotuare va putea fi realizata prin diferentierea tratarii pavajelor fata de trotuare si prin plantatii, jardiniere, elemente decorative;
- in cazul institutiilor publice retrase de la aliniament, pot fi prevazute imprejmuiri transparente dublate de gard viu, cu inaltimea maxima de 1.80 metri si minima de 1.50 m., din care un soclu opac de 0.30 m.
- la autorizarea imprejmuirilor, se va cere acordul al vecinului pentru recunoasterea limitelor de proprietate ;
- in cadrul proiectelor de urbanism(PUD) sau de autorizare(DTAC) se va prezenta in comisia de urbanism si proiectul pentru imprejmuire, daca aceasta este solicitata.

Echipare cu utilitati : apa, energie electrica , gaz, canal

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

ZCA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- data fiind intensitatea circulatiei pietonale, 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 in reseaua de canalizare;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV, a aparatelor de aer conditionat;
- este obligatorie autorizarea echiparii tehnico-edilitare in varianta subterana.

Conform HG 525/1996, ART. 27 pentru racordarea la rețelele publice de echipare edilitară se vor respecta urmatoarele:

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

(2) De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:

a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;

b) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

(3) Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

ZCA

- se vor identifica, pastra si proteja in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4.0 metri inaltime si diametrul tulpinii peste 15.0 cm.; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 5 arbori in perimetrul operatiunii urbanistice;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu arbori si arbusti decorativi cu rol de protectie fonica si umbrire.;

- pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese si trotuare de garda;
 - se va recurge la solutii de inverzire a fatadelor si teraselor precum si la dispunerea pe strazile mineralizate pe trotuarele avand peste 3.0 m. a plantatiilor de aliniament sau a jardinierei cu arbusti la intrarea in constructiile publice si comerciale ;
 - terenurile ramase libere pana la construirea obiectivelor propuse vor fi inierbate;
 - fiecare parcela va dispune de o platforma sau de un spatiu interior destinate colectarii deseurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectiva a deseurilor si accesibile dintr-un drum public. Platformele gospodaresti ale locuintelor colective vor fi imprejmuite cu gard viu;
 - nu este obligatoriu a se amenaja locuri de joaca pentru copii in cadrul locuintelor colective, deoarece exista un loc de joaca special amenajat in afara zonei de locuit, langa santurile Cetatii.
- Circulatii, accese, parcaje necesare - accesul se face din strada Basarabiei (Luminii- denumire veche de strada) , parcajele se vor realiza in incinta proprie

Se va demonstra in plansa de reglementari urbanistice un numar suficient de parcaje- 1 loc parcare / camera pensiune, inclusiv pentru camerele de la mansarda

Pentru evidentiarea acceselor, a parcajelor si fluxul circulatiei (in vederea schimbului de destinatie, pentru deservirea noii functiuni- spatiu alimentatie publica) se va elabora PUD- plan urbanistic de detaliu.

PUD-ul va prezenta inclusiv suprafata de teren destinata parcajelor -domeniu privat al proprietarului sau inchiriere domeniu public.

Accesul se realizeaza direct din strada , parcarie se vor amenaja astfel incat sa nu afecteze zonele verzi din Registrul zonelor verzi aprobat cu HCL 244/05.09.2016.

CIRCULATII SI ACCESE

- in cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor cu gabarit de minim 3,80m latime si 4,20m inaltime;
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dificultati de deplasare.

- STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

ZCA

- stationarea vehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
 - autorizarea constructiilor de locuinte colective se conditioneaza de realizarea spatiilor de parcaj- un parcaj/ apartament si a platformelor gospodaresti;
 - pentru restul functiunilor se vor evidentia existenta numarului necesar de parcaje conform normativului de parcare aflate in cadrul proprietatii sau pe domeniul public dar cu contract de inchiriere sau concesiune.
- unde se poate, parcajele vor fi realizate cu dale inierbate, avand un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare;
- se va prevedea parcaj public subteran sub piata pietonala Iuliu Maniu si piata Consiliului Europei;
 - se propun parcaje subteran + suprateran multietajat in ZCA1 in spatele magazinului Unirea si in piata Consiliu Europei.
 - in cazul in care nu exista spatiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanta de maxim 250 metri.

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE PRIN DOCUMENTATIE:

1. Regimul juridic

Amplasament: intravilanul municipiului Alba Iulia

Natura proprietatii: privata a persoanelor fizice

Situri arheologice/monumente istorice: Terenul este amplasat in sit arheologic de categoria A - Asezare civila (Canabae Municipium Septimium Apulense Praetorum consularis) din preajma castrului roman din sec.II-IV p.Chr. epoca romana cu COD LMI AB-I-m-A-00001.02, iar cod RAN -1026.01.02

Alte observatii relevante: nu este cazul.

2. Regimul economic

Folosinta actuala: curti constructii cu S = 395 mp; apartament nr 4 compus din pivnita situata la subsolul blocului, cu Sconstruita=394,83 mp, Sutila= 317, 15 mp, iar cote parti comune =258,45; cote de teren aferent apartamentului =191,95 mp

U.T.R.: Conform PUZ aprobat cu HCL 402/12.2018, art , destinatia stabilita prin documentatiile de urbanism , PUZ -Zona centrala:

UTR = ZCA - ZONA CENTRALA SITUATA IN EXTERIORUL ARIEI PROTEJATE , RESPECTIV SUBZONA -Z.C.A.2c

Utilizari admise principale: Functiunea solicitata se incadreaza intre utilizarile admise, conform PUZ aprobat.

3. Regimul tehnic

REGLEMENTARI:

Obiectivele noi solicitate prin tema-program:

Se doreste realizarea schimbului de destinatie a apartamentului din demisolul imobilului analizat in spatiu alimentatie publica – restaurant.

Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor:

In prezent, in imobilul analizat exista 3 functiuni:

- la demisol – apartament
- la parter – alimentatie publica (sala de evenimente)
- la mansarda – spatii administrative (birouri)

Prin interventia propusa demisolul si parterul vor avea ambele functiune de alimentatie publica. Capacitatea, suprafata desfasurata:

Spatiul studiat este integral proprietatea privata a dlui Bumbu Ioan Gruia, conform CF nr. 81761-C1-U4, avand suprafata construita de 394,83mp, iar suprafata utila de 317,15mp.

Imobilul la parterul caruia este spatiul analizat are suprafata construita de 395mp, iar suprafata desfasurata de 1185mp.

Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe fata de constructiile existente, accese pietonale si auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor etc.):

Accesul in spatiul analizat se pastreaza pe latura de est a imobilului.

Imobilul faciliteaza accesul utilajelor de stingere a incendiului pe toate cele 4 fatade, fiind inconjurata de platforme carosabile.

In proximitatea imobilului analizat se afla o cladire in care este amenajat un service auto (la o distanta de 13,60m) si blocuri de locuinte collective (cel mai apropiat fiind la 12,40m).

Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute:

Nu este cazul, se va pastra constructia existenta, fara a se propune interventii asupra formei anvelopantei acesteia

Principii de interventie asupra constructiilor existente:

Pentru realizarea schimbului de destinatie din apartament in spatiu alimentatie publica se vor realiza o serie de compartimentari interioare, fara a realiza interventii structurale.

Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale:

Accesul in interiorul spatiului analizat se realizeaza de pe latura de est a imobilului, direct din exterior.

Asigurarea parcajelor – Exista posibilitatea inchirierii pe o perioada de 12 luni incepand cu data de 01.06.2021 a 14 locuri de parcare cu posibilitatea prelungirii perioadei.

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.**

AVIZ Comisia de organizare si dezvoltare urbanistica: FAVORABIL CU CONDITII

Data: 16.04.2021

Conditii: respectarea numarului de locuri de parcare necesare pentru desfasurarea activitatii.

AVIZ Comisia tehnica de urbanism: FAVORABIL

Data: 15.04.2021

Conditii: nu sunt.

Alba Iulia, 21.04.2021

p. Arhitect Sef,
Adriana Gheorghescu

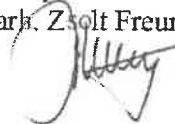


Intocmit,
Sorin Cristian



RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI**Schimb de destinatie din apartament (pivnita) in spatiu alimentatie publica – restaurant**
*Alba Iulia, str Vasile Alecsandri, nr 2, ap 4, jud. Alba***Pr. nr. 10 / 2021**

Beneficiar

Bumbu Ioan Gruia*localitatea Alba Iulia, str Emil Racovita, nr 76, jud Alba***a) Tehnici si metode utilizate pentru a informa si consulta publicul:****1) Datele si locurile intalnirilor la care cetatenii au fost invitati sa dezbata propunerea:****- Nu au fost organizate intalniri****2) Continutul, datele de transmitere prin posta si numarul trimiterilor postale, inclusiv scrisori, invitatii la intalniri, buletine informative si alte publicatii:-****- vecinii au fost instiintati prin notificarile inmanate personal de beneficiar, prezentandu-li-se planul de situatie propus cu reglementarile urbanistice si volumetria aferenta.****- nu au fost trimise informatii prin posta.****3) Localizarea rezidentilor, proprietarilor si partilor interesate care au primit notificari, buletine informative sau alte materiale scrise:****Au primit notificare urmatoarele persoane:****1. PNTCD Alba, prin Alin Popa - proprietar imobil identificat prin CF 81761-C1-U3.****2. Harmanas Gabriel - proprietar imobil identificat prin CF 81761-C1-U2.****4) Numarul persoanelor care au participat la acest proces: 2(doi).****b) Prezentarea succinta a problemelor, observatiilor si rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare si consultare:****Pe parcursul procesului de informare si consultare a publicului nu au fost semnalate probleme privind reglementarile urbanistice propuse.****1) Modul in care solicitantul a rezolvat, intentioneaza sa rezolve sau se va ocupa de problemele, observatiile si rezervelor exprimate de public:****- Nu au fost semnalate probleme privind reglementarile urbanistice propuse.****2) Probleme, observatii si rezerve pe care initiatorul planului de urbanism nu poate sau nu e dispus sa le rezolve, impreuna cu motivatia acestui lucru:****- Nu au fost semnalate probleme privind reglementarile urbanistice propuse.****3) Alte informatii considerate necesare pentru a sustine preluarea sau nepreluarea propunerilor:****- Nu sunt.**Sef proiect
arh. Zsolt Freund-FleschinIntocmit,
arh. Karina Man

PROIECT DE HOTARARE

privind aprobarea planului urbanistic de detaliu:

„CONSTRUIRE LOCUINTE SEMICOLECTIVE”

Primarul municipiului Alba Iulia,

Având în vedere referatul de aprobare al primarului municipiului Alba Iulia;

Având în vedere prevederile art.2(2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale art.25(1), art.47(1),(2),(3),(5) și art.48(1),(2),(3) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului, cu modificările și completările ulterioare;

Avand in vedere prevederile secțiunii a 6-a, art. 57-61 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului, cu modificarile si completarile ulterioare;

Avand in vedere Planul Urbanistic General al Municipiul Alba Iulia aprobat cu HCL 158/2014, Planul Urbanistic Zonal Alba-Micesti aprobat prin HCL 108/2008, Planul Urbanistic Zonal Seigau aprobat prin HCL 159/2011, Planul Urbanistic Zonal Dealul Furcilor aprobat prin HCL 52/1996;

Avand in vedere prevederile art. (10), (11), secțiunea a 3-a, secțiunea a 4-a, anexa 1 din Ordinului 2701/2010 privind Metodologia de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism;

Avand in vedere prevederile cap. III, art. (2), (10), (11), cap. IV, secțiunea a 2-a, secțiunea a 3-a, anexa 1, anexa 2, anexa 3, anexa 4 din Regulamentul Local privind implicarea publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si urbanism aprobat cu HCL 28/11.02.2011;

În temeiul prevederilor art. 129(2), lit. “c”, coroborat cu art. 129(6), lit. “c”, ale art. 139(3), lit. “e” si ale art. 196(1), lit. “a” din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;

Propune Consiliului Local să adopte prezenta:

HOTĂRÂRE:

Art.1: Se însușește raportul privind informarea si consultarea publicului nr. 37410/02.04.2021.

Aprobă Planul Urbanistic Zonal „CONSTRUIRE LOCUINTE SEMICOLECTIVE”, ALBA IULIA, STR. MARASESTI NR. 80, solicitant **BENCHEA DANIEL, BENCHEA CLAUDIA**, conform planului de situatie anexat.

Art.2: Se stabilește, pentru documentația de urbanism PUD de la art. 1, perioada de valabilitate de 3 ani.

Art.3: Sarcinile din prezenta hotărâre vor fi duse la îndeplinire de Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului din aparatul de specialitate al Primarului municipiului Alba Iulia.

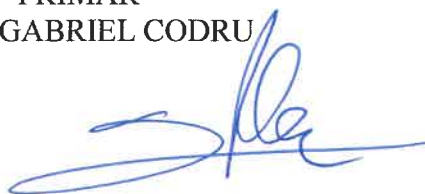
Art.4: Prezenta hotarare poate fi contestata in conditiile legii 554/2004 a contenciosului administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare.

Art.5: Hotărârea se comunică:

- Primarului municipiului Alba Iulia
- Instituției Prefectului – Județul Alba
- Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului
- Serviciul public comunitar pentru cadastru și agricultură
- Direcția Tehnică, Dezvoltare
- Direcția Venituri
- Birou Evidență Patrimoniu și Sistem Informatic Geografic

INIȚIATOR
PRIMAR

PLEȘA GABRIEL CODRU



AVIZAT
SECRETAR GENERAL
MARCEL JELER





Nr.45311 / 21.04.2021

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea planului urbanistic de detaliu:
„CONSTRUIRE LOCUINTE SEMICOLECTIVE”

În scopul asigurării unei dezvoltări urbane durabile și integrate a mun. Alba Iulia, cu respectarea prevederilor Legii nr. 350/2001 – privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și a Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001, prin prezentul proiect de hotărâre se propune avizarea și/sau aprobarea unor documentații de urbanism care se împart în două categorii, după cum urmează:

- Plan urbanistic zonal, care constituie instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate.

PRIMAR
PLEȘA GABRIEL CODRU

CABINET PRIMAR

Primăria Municipiului Alba Iulia, Str. Calea Moșilor Nr. 5A, Alba Iulia, Județul Alba, 510134

Tel: +40 (0) 258 819 462, Fax: +40 (0) 258 812 545

Internet: www.apulum.ro, E-mail: office@apulum.ro

Facebook: www.facebook.com/primariaalbaiulia

Raport de specialitate

Beneficiar: BENCHEA DANIEL , BENCHEA CLAUDIA

Solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia:

Aprobarea Documentatiei de urbanism faza PUD: DEMOLARE CONSTRUCTII EXISTENTE SI CONSTRUIRE LOCUINTE SEMICOLECTIVE IN REGIM INSIRUIT SI CUPLAT

Adresa: ALBA IULIA, STR. MARASESTI, NR. 80

Proiectant: SC BP FREUND SRL

Obiectul documentatiei de urbanism: prin prezenta documentatie se doreste construirea unor locuinte semicolective

REGLEMENTARI URBANISTICE EXISTENTE (IN VIGOARE):

Regimul juridic

Amplasament: intravilanul municipiului Alba Iulia

Natura proprietatii: privata a persoanelor fizice

Situri arheologice/monumente istorice: Imobilul nu este inclus in listele monumentelor istorice sau in zona de protectie a acestora.

Alte observatii relevante: nu este cazul.

Regimul economic

Folosinta actuala:curti constructii, arabil, constructii industriale si edilitare (atelier reparatii auto) , constructii de locuinte (casa) , constructii anexa (anexe gospodaresti) - 1412 m²

U.T.R.: L3A – zona de locuinte individuale si semicolective, cu maxim P+I+M niveluri, situate in afara ariilor protejate, in regim de construire insiruit, cuplat si izolat.

Utilizari admise principale: locuire

Regimul tehnic

Caracteristici ale parcelelor: se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

- min 12 m pentru regimul de construire izolat si cuplat, iar suprafata min 200 m
- min 8 m pentru regimul de construire insiruit, iar suprafata minima 150 m/fiecare locuinta

Amplasarea cladirilor fata de aliniament:

- cladirile se vor retrage de la aliniament cu distanta dominanta pe fronturile strazii, cu conditia ca aceste retrageri sa nu lase vizibile calcanele de pe parcelele adiacente;
- in noile extinderi cu cladiri izolate sau cuplate se recomanda retragerea cladirilor fata de aliniament cu o distanta de minim 5.0 metri pentru a permite in viitor parcarei celei de a doua masini si pentru a permite plantarea unor arbori in gradina de fatada fara riscul de deteriorare a gardurilor si trotuarelor de protectie;
- cladirile care alcatuiesc fronturi continue, cuplate sau izolate vor avea o adancime fata de aliniament care nu va depasi 20.0 metri (aliniament posterior)
- in cazul parcelelor de colt nu se admit decat cladiri cu fatade pe ambele strazi (semi-cuplate sau izolate)
- garajele se vor retrage cu minim 6,0m de la aliniament, pentru a permite parcare in fata a unui autoturism.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare:

Pentru locuinta izolată :

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina si picatura stresinii;
- distanta intre fadada nevitrată a constructiei si limita laterală a parcelei va fi 0,60 m pentru intretinere si interventie sau $h/2$ dar nu mai putin de 3,0 m 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 putin de 3,0 m, față de cealaltă limită laterală a parcelei si față de limita posterioară a parcelei;

Pentru locuinta cuplată :

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

Pentru locuinta insiruită :

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

Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu conditia ca inaltimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 3,0m, iar lungimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 6,0m si se vor retrage cu cel putin 5,0m de la limitele posterioare ale parcelei.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela:

Pentru 2 locuinte izolate una față de alta :

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii;
- distanta intre fadada nevitrată a constructiei si limita laterală a parcelei va fi 0,60 m pentru intretinere si interventie sau $h/2$, dar nu mai putin de 3 m, față de fatada vitrată a constructiei de pe parcela alăturată;

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

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

Pentru 2 locuinte cuplate una fata de alta, cu fatadele laterale :

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii;
- jumătate din înălțimea la cornisă a fiecărei constructii, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de 3,0 m, față de limitele laterale ale parcelei si față de limita posterioară a parcelei;

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

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

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii;
- distanta intre fadada nevitrată a constructiilor si limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru intretinere si interventie sau jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei celei mai inalte, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de 3,0 m, față de fatada vitrată a constructiei de pe parcela alăturată;

- distanta față de cealalta limita laterala a parcelei va fi de min. 5,5 m;

- jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei din spate, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de 3,0m, față de limita posterioară a parcelei;

Circulatii si accese:

- accesul se face din strada Marasesti

Stationarea autovehiculelor:

-stationarea autovehiculelor 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.

Inaltimea maxima admisibila a cladirilor: P+1+M

-este admis subsol sau demisol cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca 9,0m de la cota terenului;

-pentru constructiile la care inaltimea este P+M, este admis subsol sau demisol cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca 6,0m de la cota terenului;

-se admit depasiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire insiruit sau cuplat;

Conditii de echipare edilitara: toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;

-la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la rigole sau la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;

-se va asigura in mod special evacuarea rapida a apelor meteorice;

-toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;

-se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV, a aparatelor de aer conditionat si a ventilatiilor turbo de la centrala termica;

Spatii libere si plantate:

-spatiile libere din interiorul parcelei, vizibile fie din Cetate, fie 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;

-se va pastra imaginea terenului in panta, nu se va face sistematizarea terenului cu ziduri inalte de sprijin.

- pentru locuintele semicolective vor fi prevazute spatii verzi si plantate de cel putin 2,0 mp/ locuitor ; loc de joaca pentru copii in functie de dimensiunile locuintei semicolective si punct de colectare a deseurilor.

POT max: 40%

CUT max: pentru inaltime P = 0,4 mp.ADC/mp.teren ; Pentru inaltime P+1+M = 1,2 mp.ADC/mp.teren

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE PRIN DOCUMENTATIE:

Regimul juridic

Amplasament: intravilanul municipiului Alba Iulia

Natura proprietatii: privata a persoanelor fizice

Situri arheologice/monumente istorice: Imobilul nu este inclus in listele monumentelor istorice sau in zona de protectie a acestora.

Alte observatii relevante: nu este cazul.

Regimul economic

Suprafata actuala, limite si vecinatati: terenul are o suprafata totala de 1412 m².

U.T.R.: L3A – zona de locuinte individuale si semicolective, cu maxim P+1+M niveluri, situate in afara ariilor protejate, in regim de construire insiruit, cuplat si izolat.

Utilizari admise principale: locuire

Regimul tehnic

Caracteristici ale parcelelor: se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

- min 12 m pentru regimul de construire izolat si cuplat, iar suprafata min 200 m
- min 8 m pentru regimul de construire insiruit, iar suprafata minima 150 m/fiecare locuinta

Amplasarea cladirilor fata de aliniament si fata de limitele laterale si posterioare::

Cladirea va respecta prevederile continute in Regulamentul local de urbanism al PUG Alba Iulia si se dispune pe aliniamentul la strada al parcelei, prin 3 rezalituri a caror planuri verticale sunt perpendiculare pe lateralele volumului propus.

Inaltimea maxima a cladirii este de 12,00 m , inaltimile maxime ale punctelor fatadelor est si vest vor fi de 7,6 m , iar inaltimea maxima a punctelor fatadei de nord va fi de 11,75 m (echivalentul ecartamentului strazii)

REGLEMENTARI:

Construirea a 5 locuinte pe un lot comun.

Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor:

Cladirea propusa va avea functiunile de: locuinte semicolective (locuinte familiale care au acces distincte si lot folosit in comun-condominiu)

Ridicarea topografica aferenta terenului studiat prezinta un teren cu o declivitate mica de 2,5% si o latime medie de 23 m aproximativ, motiv pentru care se impun solutii speciale de amplasare in teren a constructiilor. In vederea obtinerii unui volum cat mai compact care sa reduca pierderile energetice si sa permita incadrarea in reglementarea urbanistica din PUG care restrictioneaza realizarea constructiilor pe o adancime de 20 m de la strada, asigurand in acelasi timp insorirea necesara a camerelor de locuit, se propune un volum cu regim de inaltime P+1+M spre strada si P+1 spre gradina, cele doua fiind unite cu un al treilea volum cu regim de inaltime P. Se propun in jumatatea dinspre strada 3 locuinte – una pe o parte din suprafata parterului, respectiv doua la parter+etaj+mansarda (la parter sunt doar casele de scara interioara individuale). Se propun in partea dinspre gradina alte doua locuinte alipite la parter si etaj, respectiv alipite la cele dinspre strada doar pe zona parterului.

Cladirea va respecta prevederile continute in Regulamentul local de urbanism al PUG Alba Iulia si se dispune pe aliniamentul la strada al parcelei, prin 3 rezalituri a caror planuri verticale sunt perpendiculare pe lateralele volumului propus . Inaltimea maxima a cladiri este de 12,00m, inaltimile maxime ale punctelor fatadelor est si vest vor fi 7,6 m, iar inaltimea maxima a punctelor fatadei nord va fi 11,75 m (echivalentul ecartamentului strazii).

Aspectul exterior va reflecta in totalitate importanta cladirii, iar materialele utilizate pentru finisaje vor fi de calitate superioara adecvate sitului si functiunii propuse(piatra, caramida aparenta, lemn, tencuieli decorative, fier forjat sau panouri metalice traforate etc)

Destinatia principala este cea de locuire.

Se propun amenajarea unui numar de 6 locuri de parcare in incinta.

Descrierea solutiei: Constructiile existente se vor demola.

Se propune construirea a 5 locuinte dupa cum urmeaza:

1. casa 1 – parter(la strada) Ad=43 mp
casa 2 – p+1+m (la strada) Ad=163 mp
casa 3 – p+1+m(la strada) Ad=163 mp
casa 4 – p+1 (spre gradina) Ad=131 mp
casa 5 - p+1 (spre gradina) Ad=131 mp
2. regim de inaltime: P + 1 + M;
3. solutia propusa nu afecteaza in vreun fel trasaturile specifice zonei din care face parte

Circulatii si accese: Accesul auto si pietonal se va asigura din strada Marasesti.

Stationarea autovehiculelor: Se propune amenajarea unui numar de 6 locuri de parcare in incinta..

Regim de inaltime: P+1E+M;

Conditii de echipare edilitara: Amplasamentul studiat este racordat la toate la retelele edilitare existente in zona. Nu este necesara extinderea retetelor existente pe domeniul public.

Spatii libere si plantate: Spatiile verzi propuse vor fi plantate cu tufe si arbusti de talie joasa cu scopul crearii unor amenajari peisagere.

POT: 22% din **POT** maxim admis=40% **CUT:** 0.24 mp.ADC/mp.teren din **CUT** maxim admis = 1,20 mp.ADC/mp.teren

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.

AVIZ Comisia de organizare si dezvoltare urbanistica: FAVORABIL

Data: 16.04.2021

Conditii: nu sunt.

AVIZ Comisia tehnica de urbanism: FAVORABIL

Data: 15.04.2021

Conditii: nu sunt.

Alba Iulia, 21.04.2021

*p. Arhitect Sef,
Adriana Gheorghescu*



*Intocmit,
Serin Cristian*



RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI

08.04.2021

PUD CONSTRUIRE LOCUINTE SEMICOLECTIVE P+1+M

oc. Alba Iulia, str. Marasesti, nr.80, jud.Alba

Pr. nr. 08 / 2021

Beneficiar

BENCHEA DANIEL SI CLAUDIA

Alba Iulia, str. Mihail Kogalniceanu, nr.49, jud.Alba

a) Tehnici si metode utilizate pentru a informa si consulta publicul:

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

- Au fost organizate intalniri

- Au fost inmanate personal notificare si declaratie

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

nu au fost

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

Au primit notificare urmatoarele persoane:

1. vecin Beldean Nicolae si Floare- proprietarii terenului invecinat pe latura de est

2. vecin Gavrilă Filip si Cornelia- proprietarii terenului invecinat pe latura de vest

4) Numarul persoanelor care au participat la acest proces: 2(doua).

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

nu sunt

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

- Nu e cazul

2) Probleme, observatii si rezerve pe care initiatorul planului de urbanism nu poate sau nu e dispus sa le rezolve, impreuna cu motivatia acestui lucru:

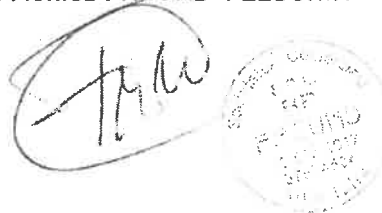
- Nu e cazul

3) Alte informatii considerate necesare pentru a sustine preluarea sau nepreluarea propunerilor:

- Nu e cazul

Intocmit:

arh. Monica FREUND-FLESCIN



PROIECT DE HOTARARE

privind aprobarea planului urbanistic zonal:

„ELABORARE PUZ PENTRU REGLEMENTARE STRADA, CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE (P+3E+4R), MODIFICARE REGLEMENTARI APROBATE CU HCL 108/2008”

Primarul municipiului Alba Iulia,

Având în vedere referatul de aprobare al primarului municipiului Alba Iulia;

Având în vedere prevederile art.2(2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale art.25(1), art.47(1),(2),(3),(5) și art.48(1),(2),(3) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului, cu modificările și completările ulterioare;

Avand in vedere prevederile secțiunii a 6-a, art. 57-61 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului, cu modificarile si completarile ulterioare;

Avand in vedere Planul Urbanistic General al Municipiul Alba Iulia aprobat cu HCL 158/2014, Planul Urbanistic Zonal Alba-Micesti aprobat prin HCL 108/2008, Planul Urbanistic Zonal Seigau aprobat prin HCL 159/2011, Planul Urbanistic Zonal Dealul Furcilor aprobat prin HCL 52/1996;

Avand in vedere prevederile art. (10), (11), secțiunea a 3-a, secțiunea a 4-a, anexa 1 din Ordinului 2701/2010 privind Metodologia de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism;

Avand in vedere prevederile cap. III, art. (2), (10), (11), cap. IV, secțiunea a 2-a, secțiunea a 3-a, anexa 1, anexa 2, anexa 3, anexa 4 din Regulamentul Local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si urbanism aprobat cu HCL 28/11.02.2011;

În temeiul prevederilor art. 129(2), lit. “c”, coroborat cu art. 129(6), lit. “c”, ale art. 139(3), lit. “e” si ale art. 196(1), lit. “a” din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;

Propune Consiliului Local să adopte prezenta:

HOTĂRÂRE:

Art.1: Se însușește raportul privind informarea și consultarea publicului nr. 37412/02.04.2021.

Aprobă Planul Urbanistic Zonal „ELABORARE PUZ PENTRU REGLEMENTARE STRADA, CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE (P+3E+4R), MODIFICARE REGLEMENTARI APROBATE CU HCL 108/2008, ALBA IULIA, STR. CALEA MOTILOR, STR. CALISTRAT HOGAS, solicitant **SC ALMAX GROUP SRL**, conform planului de situatie anexat.

Art.2: Se stabilește, pentru documentația de urbanism PUZ de la art. 1, perioada de valabilitate pana la aprobarea unei alte documentatii de urbanism pe terenul reglementat.

Art.3: Sarcinile din prezenta hotărâre vor fi duse la îndeplinire de Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului din aparatul de specialitate al Primarului municipiului Alba Iulia.

Art.4: Prezenta hotarare poate fi contestata in conditiile legii 554/2004 a contenciosului administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare.

Art.5: Hotărârea se comunică:

- Primarului municipiului Alba Iulia
- Instituției Prefectului – Județul Alba
- Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului
- Serviciul public comunitar pentru cadastru și agricultură
- Direcția Tehnică, Dezvoltare
- Direcția Venituri
- Birou Evidență Patrimoniu și Sistem Informatic Geografic

INIȚIATOR
PRIMAR
PLEȘA GABRIEL CODRU

AVIZAT
SECRETAR GENERAL
MARCEL JELER



Nr. 45424 / 21.04.2021

REFERAT DE APROBARE*privind aprobarea planului urbanistic zonal:***„ELABORARE PUZ PENTRU REGLEMENTARE STRADA, CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE (P+3E+4R), MODIFICARE REGLEMENTARI APROBATE CU HCL 108/2008”**

În scopul asigurării unei dezvoltări urbane durabile și integrate a mun. Alba Iulia, cu respectarea prevederilor Legii nr. 350/2001 – privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și a Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001, prin prezentul proiect de hotărâre se propune avizarea și/sau aprobarea unor documentații de urbanism care se împart în două categorii, după cum urmează:

- Plan urbanistic zonal, care constituie instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate.

PRIMAR
PLEȘA GABRIEL CODRU

CABINET PRIMAR**Primăria Municipiului Alba Iulia, Str. Calea Moșilor Nr. 5A, Alba Iulia, Județul Alba, 510134**

Tel: +40 (0) 258 819 462, Fax: +40 (0) 258 812 545

Internet: www.apulum.ro, E-mail: office@apulum.roFacebook: www.facebook.com/primariaalbaiulia

Judetul Alba
Primaria Municipiul Alba Iulia
Serviciul Urbanism
Nr. 45663/21.04.2021

Raport de specialitate

Beneficiar: SC ALMAX GROUP SRL

Solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia:

Aprobarea Documentatiei de urbanism faza **PUZ**: ELABORARE PUZ PENTRU REGLEMENTARE STRADA , CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE (P+3E+4R). MODIFICARE REGLEMENTARI APROBATE PRIN HCL 108/2008

Adresa: ALBA IULIA, STR. CALEA MOTILOR, STR.CALISTRAT HOGAS

Proiectant: SC LEF ARCHITECTS SRL

Obiectul documentatiei de urbanism: prin prezentul PUZ se propune

REGLEMENTARI URBANISTICE EXISTENTE (IN VIGOARE):

1. Regimul juridic

Amplasament: intravilanul municipiului Alba Iulia

Natura proprietatii: privata a persoanelor juridice

Situri arheologice/monumente istorice: Imobilul nu este inclus in listele monumentelor istorice sau in zona de protectie a acestora.

2. Regimul economic

Folosinta actuala: arabil , 6860 m²

UTR -ul cuprinde 2 zone functionale: LM2=zona de locuinte familiale in regim izolat, cuplat, insiruit situata la distanta de peste 100 m de la Calea Motilor pana la strada Bayonne si ZM2 – zona mixta pe o distanta de maxim 100 m de la Calea Motilor.

LM2-zona locuinte familiale in regim izolat, cuplat, insiruit situata la partea posterioara a suprafetei studiate unde suprafata min a parcelei construabila este 250 mp - pentru constructii izolate/ cuplate si front min 12 m la strada, iar Smin= 150 mp/ parcela pentru constructii in regim insiruit si front min 8 m (11 ocuinta/ parcela)

ZM2- zona mixta cuprinde subzonele IS- institutii si servicii si LM- locuinte individuale si colective mici

ZM2 –zona mixta cu regim de construire continuu sau discontinuu conform PUZ aprobat cu HCL nr.108/2008 cu subzonele posibile:

~ IS – institutii si servicii de interes local (comert , servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective si personale., educatie,invatamant,sanatate,profesiuni liberale (nepoluante si cu trafic mic)

~ LM2a1= locuinte individuale- in regim de construire izolat , cuplat sau insiruit- Conditie -suprafata min a parcelei 350 mp - pentru constructii in regim izolat si front min 12 m la strada (400 mp pentru parcela de colt); pentru regim de construire cuplat la calcan (1/ parcela), front min 12 m la strada ,S min=300 mp;

- pentru constructii in regim de construire insiruit la ambele limite laterale (1/ parcela), front min 8 m la strada ,S min=200 mp;

ZM2- zona mixta

Utilizare functionala

- Utilizari permise

ZM1 + ZM2 + ZM3 - sunt admise urmatoarele utilizari: - toate cladirile vor avea la parterul orientat spre strada sau spre spatiile pietonale functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific;

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE PRIN DOCUMENTATIE:

1.REGIMUL JURIDIC

Amplasament: intravilanul municipiului 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

Zonificarea funcțională

Suprafata de teren va fi impartita in doua categorii:

- Loturi de teren destinate construirii
- Loturi de teren destinate cailor de circulatie, parcajelor si zonelor verzi

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Zona de locuinte colective Lc1

Utilizari admise Lc1

- locuinte colective
- spatii de cazare sub forma de apartament-hotel in cladiri avand exclusiv aceasta destinatie sau zone compacte dintr-o cladire (minim un nivel intreg), de preferat nivele inferioare.
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare
- amenajari aferente echiparii tehnico-edilitare
- amenajari aferente locuintelor : cai de acces carosabile si pietonale, parcaje ,garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii ,amenajari de sport pentru tineret .

Utilizari permise cu conditionari Lc1

Se admit, in cladiri individuale sau la primele doua niveluri ale imobilelor de locuinte, urmatoarele functiuni :

- magazine pentru comert cu amanuntul
- farmacii, frizerii, coafor
- sedii ale institutiilor bancare
- cabinetele medicale
- birouri
- restaurante, cofetarii, cafenele etc

cu urmatoarele conditionari :

- serviciile profesionale si cabinetele medicale vor avea acces separat de cel al locatarilor
- activitatea spatiilor comerciale nu va perturba locuintele

3.REGIMUL TEHNIC

Conditii de amplasare, echipare si conformare a cladirilor

Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Se impun doua tipuri de retrageri fata de aliniament :

- Retrageri fata de aliniamentul cu strada Calea Motilor – 21m
- Retrageri fata de aliniamentul cu strada Fenes – 3m

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

- cladirile vor fi retrase fata de limitele laterale ale proprietatii dupa cum urmeaza :
 - minim 6m fata de limita de sud

- minim 12m fata de limita de nord.
- Limita posterioara a parcelei se considera stada Fenes, pastrandu-se o retragere fata de aliniament de 3m.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela se va face respectand urmatoarele recomandari :

- intre fatadele spre care sunt orientate camere de locuit distanta va fi egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte ; distanta se poate reduce la jumatate in cazul in care pe fatadele opuse sunt numai ferestre ale dependintelor si ale casei scarii.

- in cazul in care distanta dintre doua cladiri nu respecta regula sus-mentionata, se va intocmi la faza de autorizatie de construire un studiu de insorire care sa demonstreze respectarea conditiilor minime de insorire conform normelor sanitare in vigoare, respectiv sa asigure insorirea acestora pe o durata de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire.

Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

1. cladirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu avand acces direct dintr-o circulatie publica sau pot fi grupate pe un teren utilizat in comun cu accesele asigurate din circulatia publica prin intermediul unor circulatii private;

Circulatii si accese

- cladirile vor avea asigurat in mod obligatoriu accesul dintr-o circulatie publica fie direct , fie in cazul utilizarii terenului in comun de catre mai multe cladiri , prin intermediul unei strazi private.
- se va asigura circulatia carosabila si pietonala in incinta , 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.
- costurile pentru realizarea cailor de circulatie interioara, a parcajelor cat si legaturile cu strazile publice vor fi suportate de catre beneficiar. Intretinerea acestora deasemenea revine in obligatiile beneficiarului si/sau a viitorilor locatari.

Stationarea autovehicolelor

- stationarea autovehicolelor se admite numai in parcaje special amenajate.;
- se va asigura 1 loc de parcare/apartament
- unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale inierbate, avand un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare.
- se admite construirea parcaje colective subterane, semiingropate sau supraterane cu cel mult doua nivele , cu o inaltime libera de 2,25m realizate cu acoperis in sistem terasa inverzita. Incadrarea parcajelor independente fata de constructii de tipul subterane, semiingropate sau supraterane lor in contextul construit se va studia printr-un PUD.

Conditii de echipare edilitara

Asigurarea utilitatilor se face prin extinderea retelelor existente in zona. Costurile vor fi suportate in intregime de beneficiar.

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
 - toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV, a aparatelor de aer conditionat si a ventilatiilor turbo de la centrala termica;

Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

- inaltimea maxima admisibila este **P+3+4R**;
- h.max. cornise – 18m de la cota +0.00 si 19,5 m de la cota terenului sistematizat.

Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

- **POT maxim = 40%**

Coefficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- **CUT maxim = 1,44 ADC/mp.teren**
- **UTR – LM2** – zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban pe teren normal- P+1+m in regim de construire semicolectiv si individual in regim izolat, cuplat sau insiruit.

UTILIZARI ADMISE

- semicolective
- locuinte izolate
- locuinte cuplate
- locuinte insiruite

Constructii cu conformare, volumetrie si compozitie urbana, in regim izolat, cuplat insiruit sau semicolectiv si amenajarile complementare acestora .

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- inaltimea maxima admisibila este **S(D)+P+1+M**;
- h.max. cornise – 7m de la cota +0.00

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- **POT maxim = 40%**

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- **CUT maxim = 1,2 mp.ADC/mp.teren**

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

(1) – suprafata si dimensiunea minima a parcelei:

Regimul de construire	dimensiune minima conform RGU	
	suprafata mp.	front metri
insiruit	140	8
cuplat	200	12
izolat	200	12

- pentru constructiile in regim izolat parcela care nu are 12m front la strada si se afla intre doua loturi construite, poate devenii construibila prin aprobarea unei documentatii urbanistice- PUD;
- parcelele ale caror suprafete, forme si dimensiuni nu se incadreaza in cerintele minime cerute prin regulamentul general de urbanism, pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele invecinate.
- in cazul constructiilor semicolective, acestea pot fi autorizate direct, fara a fi necesara o alta documentatie de urbanism in cazul in care se incadreaza in arealul construibil prevazut in planșa A2- Reglementari urbanistice.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

-Se impune o retragere minima de 3 m de la limita de proprietate, conform plansei A2. Reglementari urbanistice.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

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

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina si picatura stresinii;
- distanta intre fadada nevitrată a constructiei si limita laterală a parcelei va fi **0,60m** pentru intretinere si interventie sau h/2 dar nu mai putin de **3,0m** față de fatada vitrată a constructiei de pe parcela alăturată;

- jumătate din înălțimea la cornisă 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 și față de limita posterioară a parcelei;

pentru locuința cuplată în regim individual sau semicolectiv

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii;
- jumătate din înălțimea la cornisă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de limita laterală a parcelei pe care nu se realizează cuplarea și față de limita posterioară a parcelei;

pentru locuința insiruită în regim individual sau semicolectiv

- respectarea prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii;
- jumătate din înălțimea la cornisă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de limita posterioară a parcelei;

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FAȚA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- În cazul în care pe o parcelă construibilă se amplasează 2 locuințe, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri și distanțe minime obligatorii față de proprietățile vecine:

- pentru 2 locuințe izolate una față de alta în regim individual sau semicolectiv

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura 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 3m, față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;
- distanța între fațada vitrată a construcției și limita laterală și posterioară a parcelei va fi jumătate din înălțimea la cornisă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m;
- jumătate din înălțimea la cornisă a construcției celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de cealaltă construcție.

- pentru 2 locuințe cuplate una față de alta, cu fațadele laterale în regim individual sau semicolectiv

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii;
- jumătate din înălțimea la cornisă a fiecărei construcții, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0 m, față de limitele laterale ale parcelei și față de limita posterioară a parcelei;

Cele 2 locuințe vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, cu acces direct din stradă și aliniate una față de alta sau decalate cu o valoare ce reprezintă jumătate din cota (în adâncime) a construcției celei mai avansate la stradă.

Punctul de vedere al serviciului de urbanism privind Raportul informării și consultării publicului: Documentația care atestă parcurgerea etapei de informare și consultare a publicului întrunește condițiile de aprobare conform legislației în vigoare.

AVIZ Comisia de organizare și dezvoltare urbanistică: FAVORABIL CU CONDITII

Data: 16.04.2021

Condiții: se solicită pastrarea 4R în raza acoperisului.

AVIZ Comisia tehnică de urbanism: FAVORABIL

Data: 15.04.2021

Condiții: nu sunt.

Alba Iulia, 21.04.2021

p. Arhitect Sef,
Adriana Gheorghescu



Intocmit,
Sorin Cristian



RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI
privind elaborarea unei documentatii de urbanism faza
PLAN URBANISTIC ZONAL

Titlu documentatie: „Elaborare PUZ pentru reglementare strada, construire locuinte colective (P+3E+4R) Modificare Reglementari aprobate cu HCL 108/2008”- Alba -Iulia, str. Emil Racovita, 31., jud. Alba

Beneficiar: S.C. ALMAX GROUP S.R.L. -Alba -Iulia, strada CALEA MOTILOR / CALISTRAT HOGAS, jud. Alba

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

Initiatorul PUZ a contactat personal vecinii directi interesati ai parcelei studiate si le-a prezentat intentiile de initiere a Planului Urbanistic Zonal precum si schimbarile sau propunerile ce vor fi studiate.

Initiatorul proiectului si proiectantul, au stabilit inainte de avizare o data in care s-a comunicat vecinilor directi interesati, pentru discutii referitoare la reglementarile planului urbanistic, data la care vecinii directi interesati, daca e cazul, pot sa-si exprime rezerve, observatii sau sa sesizeze probleme referitoare la propunerile expuse.

1. datele si locurile tuturor intalnirilor la care cetatenii au fost invitati sa dezbata propunerea solicitantului;

De comun acord cu beneficiarul, proiectantul a stabilit ca intalnirile pentru dezbaterile Planului urbanistic zonal sa aiba loc la sediul proiectantului din **strada George Cosbuc, nr.25**, in data de **14.03.2021**, ora **10⁰⁰**.

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

Informarile s-au desfasurat pe baza prezentarii planului urbanistic zonal.

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

Localizarea rezidentilor s-a facut prin deplasare la terenurile vecine si telefonic.

4. numarul persoanelor care au participat la acest proces;

Numarul de persoane care au participat la acest proces a fost de:

- initiatorul proiectului: 1 persoana;
- vecini interesati: - vecinii directi ai parcelei, cat si vecinii indirecti - din zona. Vecinii indirecti nu au participat la dezbateri, insa au trimis e-mailuri cu solicitari de clarificari. Acestea sunt inregistrate si atasate raportului de consultare a populatiei.

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;

Cei 4 vecini directi nu au avut nicio obiectie sau opinie si au fost de acord cu solutia propusa.

Totodata, am primit 2 solicitari de clarificari inregistrate cu numarul 104 si 105, de la vecinii indirecti ai PUZ-ului, persoane ce locuiesc pe strada Calistrat Hogas.

Referitor la rezervele si observatiile aduse de catre vecinii indirecti ai PUZ-ului, Sc Lef Architects a raspuns acestor solicitari prin adresele cu numere 106 si 107.

Prin cele 2 solicitari se doreau obtinerea de mai multor informatii referitoare la POT, profile transversale ale stazilor Calistrat Hogas si Fenes, dar si obtinerea de informatii ce sunt stabilite in fazele de autorizare a constructiilor si de executie in teren. (Exemplu: tipul acoperisului, materialul din care este realizat invelitoarea sau panta acestuia sau realizarea de racorduri si bransari la retelele utilitare din zona). S-au mai solicitat si informatii ce nu tin de noi. (Exemplu: modernizarea strazii Fenes).

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 este cazul. Solicitarile vecinilor indirecti nu au modificat reglementarile prevazute in PUZ. Aceste solicitari nu vizau schimbarea reglementarilor, ci se dorea aflarea unor informatii mai detaliate referitoare la PUZ.

3. orice alte informatii considerate necesare pentru a sustine preluarea sau nepreluarea propunerilor.

Nu au existat propuneri venite din partea persoanelor interesate.

31.03.2021

Initiator proiect

Proiectant



PROIECT DE HOTARARE

privind aprobarea planului urbanistic zonal:

„ELABORARE PUZ – MODIFICARE REGLEMENTARI PUZ APROBAT CU HCL 195 art. 8 DIN 2013
PRIN REGLEMENTARE TRAMA STRADALA SI LOTURI PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE”

Primarul municipiului Alba Iulia,

Având în vedere referatul de aprobare al primarului municipiului Alba Iulia;

Având în vedere prevederile art.2(2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale art.25(1), art.47(1),(2),(3),(5) și art.48(1),(2),(3) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului, cu modificările și completările ulterioare;

Avand in vedere prevederile secțiunii a 6-a, art. 57-61 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului, cu modificarile si completarile ulterioare;

Avand in vedere Planul Urbanistic General al Municipiul Alba Iulia aprobat cu HCL 158/2014, Planul Urbanistic Zonal Alba-Micesti aprobat prin HCL 108/2008, Planul Urbanistic Zonal Seigau aprobat prin HCL 159/2011, Planul Urbanistic Zonal Dealul Furcilor aprobat prin HCL 52/1996;

Avand in vedere prevederile art. (10), (11), secțiunea a 3-a, secțiunea a 4-a, anexa 1 din Ordinului 2701/2010 privind Metodologia de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism;

Avand in vedere prevederile cap. III, art. (2), (10), (11), cap. IV, secțiunea a 2-a, secțiunea a 3-a, anexa 1, anexa 2, anexa 3, anexa 4 din Regulamentul Local privind implicarea publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si urbanism aprobat cu HCL 28/11.02.2011;

În temeiul prevederilor art. 129(2), lit. “c”, coroborat cu art. 129(6), lit. “c”, ale art. 139(3), lit. “e” si ale art. 196(1), lit. “a” din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;

Propune Consiliului Local să adopte prezenta:

HOTĂRÂRE:

Art.1: Se însușește raportul privind informarea și consultarea publicului nr. 37135/02.04.2021.

Aprobă Planul Urbanistic Zonal „ELABORARE PUZ – MODIFICARE REGLEMENTARI PUZ APROBAT CU HCL 195 art. 8 DIN 2013 PRIN REGLEMENTARE TRAMA STRADALA SI LOTURI PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE, ALBA IULIA, STR. MIRCEA ELIADE, solicitant ANGHEL NICOLAE, ANGHEL SILVIA, conform planului de situatie anexat.

Art.2: Se stabilește, pentru documentația de urbanism PUZ de la art. 1, perioada de valabilitate pana la aprobarea unei alte documentatii de urbanism pe terenul reglementat.

Art.3: Sarcinile din prezenta hotărâre vor fi duse la îndeplinire de Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului din aparatul de specialitate al Primarului municipiului Alba Iulia.

Art.4: Prezenta hotarare poate fi contestata in conditiile legii 554/2004 a contenciosului administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare.

Art.5: Hotărârea se comunică:

- Primarului municipiului Alba Iulia
- Instituției Prefectului – Județul Alba
- Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului
- Serviciul public comunitar pentru cadastru și agricultură
- Direcția Tehnică, Dezvoltare
- Direcția Venituri
- Birou Evidență Patrimoniu și Sistem Informatic Geografic

INIȚIATOR
PRIMAR
PLEȘA GABRIEL CODRU

AVIZAT
SECRETAR GENERAL
MARCEL JELER



Nr. 45921 / 21.04.2021**REFERAT DE APROBARE***privind aprobarea planului urbanistic zonal:*

**„ELABORARE PUZ – MODIFICARE REGLEMENTARI PUZ APROBAT CU HCL 195 art. 8 DIN
2013 PRIN REGLEMENTARE TRAMA STRADALA SI LOTURI PENTRU LOCUINTE
INDIVIDUALE”**

In scopul asigurarii unei dezvoltari urbane durabile si integrate a mun. Alba Iulia, cu respectarea prevederilor Legii nr. 350/2001 – privind amenajarea teritoriului si urbanismul, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, precum si a Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001, prin prezentul proiect de hotarare se propune avizarea si/sau aprobarea unor documentatii de urbanism care se impart in doua categorii, dupa cum urmeaza:

- Plan urbanistic zonal, care constituie instrumentul de planificare urbana de reglementare specifica prin care se coordoneaza dezvoltarea urbanistica integrata a unor zone din localitate.

PRIMAR
PLEȘA GABRIEL CODRU

CABINET PRIMAR

Primăria Municipiului Alba Iulia, Str. Calea Moșilor Nr. 5A, Alba Iulia, Județul Alba, 510134

Tel: +40 (0) 258 819 462, Fax: +40 (0) 258 812 545

Internet: www.apulum.ro, E-mail: office@apulum.ro

Facebook: www.facebook.com/primariaalbaiulia

Judetul Alba
Primaria Municipiul Alba Iulia
Serviciul Urbanism
Nr. 45678/21.04.2021

Raport de specialitate

ANGHEL NICOLAIE, ANGHEL NICOLAE-COLEA solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei **PUZ – MODIFICARE REGLEMENTARI PUZ APROBAT CU HCL 195, ART. 8 DIN 28.06.2013 PRIN REGLEMENTARE TRAMA STRADALA SI LOTURI PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE, ALBA IULIA, STR. MIRCEA ELIADE, NR. 51.**
Documentatia a fost intocmita de: SC ARHIMAR PROIECT SRL

OBIECTUL P.U.Z.-ului: Documentatia propune mentinerea zonificarii de locuinte familiale **cu lot minim 450 mp pentru locuinte in regim de construire individual si 250 mp - cuplat** si front minim la strada de 12.00 m (adancimea lotului trebuie sa fie egala sau mai mare decat latimea acestuia) iar pentru locuinte in regim de construire **insiruit lotul minim va fi 150 mp** si front la strada 8.00m si **realizarea unui drum de acces la parcelele propuse cu un ptofil de 8m** care va face legatura intre strazile Mircea Eliade si Nicolae Linca.

REGLEMENTARI URBANISTICE EXISTENTE (IN VIGOARE):

1. Regimul juridic

Amplasament: intravilanul municipiului Alba Iulia

Natura proprietatii: privata a persoanelor fizice: ANGHEL NICOLAE si ANGHEL SILVIA (decedata)

Situri arheologice/monumente istorice: Imobilul nu este inclus in listele monumentelor istorice sau in zona de protectie a acestora.

Imobilul teren este amplasat in:

- 1)-partial in perimetrul zonei de siguranta a UNITATILOR SPECIALE MAPN ;
- 2) partial in zona de protectie LEA inalta tensiune 110 kV- cu interdictie de construire ;
- 3) partial in zona de protectie a magistralei de gaz (20 m din ax cu interdictie de construire) si in zona de siguranta a magistralei de gaz (200 m din ax)
- 4) partial in zona de protectie a magistralei de apa - cu interdictie de construire

2. Regimul economic

Folosinta actuala: arabil- S= 12.364 mp

U.T.R.: L3A – UTR (unitate teritoriala de referinta) este notata/denumita conform PUZ aprobat cu HCL 195/06.2013, art. 8 - zona corespunde zonei L3A din PUG aprobat cu HCL 158/2014:- locuinte familiale in regim izolat, cuplat sau insiruit

Prin PUZ s-a reglementat profilul strazilor adiacente : Mircea Eliade si Nicolae Linca si cea din interior, in forma de U

Utilizari admise principal (predominant)- locuinte: locuinte individuale in regim de construire izolat, iar secundar anexe gospodaresti (magazii, filigorie, garaj)

3. Regimul tehnic

Caracteristici ale parcelelor: se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

- min 12 m pentru regimul de construire izolat si cuplat, iar suprafata min 200 m
- min 8 m pentru regimul de construire insiruit, iar suprafata minima 150 m/fiecare locuinta

Regimul de aliniere a terenului fata de drumurile adiacente - la strada Mircea Eliade, strada Nicolae Linca cu profil redus la 7 m si la strada Stefan Pascu cu profil de 8 m; pe teren e prevazuta o strada interioara, reglementata in forma de U prin HCL 328,art 7/2004.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament:

Regimul de aliniere a constructiilor fata de strada - minim 3 m de la strada Mircea Eliade, min 4 m de la strada N. Lincasi intre 2m si 2,5 m fata de celelalte 2 strazi propuse conform PUZ aprobat cu HCL 195/2013

Cladirile care alcatuiesc fronturi continue, cuplate sau izolate vor avea o adancime fata de aliniament care nu va depasi 20.0 metri (aliniament posterior)

In cazul parcelelor de colt nu se admit decat cladiri cu fatade pe ambele strazi (semi-cuplate sau izolate)

Garajele se vor retrage cu minim 6,0m de la aliniament, pentru a permite parcare in fata a unui autoturism.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare:

Pentru locuinta izolată :

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina si picatura stresinii;
- distanta intre fadada nevitrată a constructiei si limita laterală a parcelei va fi 0,60 m pentru intretinere si interventie sau $h/2$ dar nu mai putin de 3,0 m 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 3,0 m, față de cealaltă limită laterală a parcelei si față de limita posterioară a parcelei;

Pentru locuinta cuplată :

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

Pentru locuinta insiruită :

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

Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu conditia ca inaltimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 3,0m, iar lungimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 6,0m si se vor retrage cu cel putin 5,0m de la limitele posterioare ale parcelei.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela:

Pentru 2 locuinte izolate una față de alta :

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

Pentru 2 locuinte cuplate una fata de alta, cu fatadele laterale :

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii;
- jumătate din înălțimea la cornisă a fiecărei constructii, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de 3,0 m, față de limitele laterale ale parcelei si față de limita posterioară a parcelei;

Circulatii si accese:

- parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de min 3.5 m 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.

Stationarea autovehiculelor:

- stationarea autovehiculelor 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.

Înălțimea maxima admisibila a cladirilor: P+1+M

- este admis subsol sau demisol cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca 9,0m de la cota terenului;
- pentru constructiile la care inaltimea este P+M, este admis subsol sau demisol cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca 6,0m de la cota terenului;
- se admit depasiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire insiruit sau cuplat;

Conditii de echipare edilitara: toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;

- la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la rigole sau la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;

-se va asigura in mod special evacuarea rapida a apelor meteorice;
-toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
-se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV, a aparatelor de aer conditionat si a ventilatiilor turbo de la centrala termica;

Spatii libere si plantate:

-spatiile libere din interiorul parcelei, vizibile fie din Cetate, fie 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.;
- pentru locuintele semicolective vor fi prevazute spatii verzi si plantate de cel putin 2,0 mp/ locuitor ; loc de joaca pentru copii in functie de dimensiunile locuintei semicolective si punct de colectare a deseurilor.

POT max: 40%

CUT max: pentru inaltime P = 0,4 ; Pentru inaltime P+1 +M = 1,2 mp.

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE PRIN DOCUMENTATIE:



Regimul juridic

Amplasament: intravilanul municipiului Alba Iulia

Natura proprietatii: privata a persoanelor fizice: ANGHEL NICOLAIE, ANGHEL NICOLAE-COLEA, identificat prin urmatoarele CF-uri: 113625, 113626, 113627, 113628, 113629, 113630, 113631, 113632, 113633, 113634, 113635, 113636, 113637, 113638, 113639, 113640, 113641, 1136342.

Situri arheologice/monumente istorice:

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

Imobilul teren este amplasat in:

- 1)-partial in perimetrul zonei de siguranta a UNITATILOR SPECIALE MAPN ;
- 2) partial in zona de protectie LEA inalta tensiune 110 kV- cu interdictie de construire ;
- 3) partial in zona de protectie a magistralei de gaz (20 m din ax cu interdictie de construire) si in zona de siguranta a magistralei de gaz (200 m din ax)
- 4) partial in zona de protectie a magistralei de apa - cu interdictie de construire.



Regimul economic

Folosinta actuala: arabil (17 CF-uri), drum identificat prin CF nr. 113642, in suprafata de 1702 mp;
Stotala= 12.364 m².

Funciunea aprobata/reglementata – conform PUZ aprobat, UTR = L3A – **ZONA REZIDENTIALA LOCUINTE FAMILIALE IN REGIM IZOLAT, CUPLAT SAU INSIRUIT**

Utilizari admise principale: locuire

L3A – Subzona locuintelor individuale, P, P+1, P+1+M, in regim de construire izolat, cuplat si isiruit

L3A – Cr Subzona circulatii pietonale si parcaje

L3A – Zv Subzona spatii verzi

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- locuinte familiale; constructii cu conformare, volumetrie si compozitie urbana ,in regim izolat , cuplat , insiruit si amenajarile complementare acestora.
- anexe gospodaresti definite conf. Legea 50, anexa nr.2 art. 3.
- constructii de locuinte si cu alta destinatie la parter (conform art. 2 si 3),dar obligatoriu compatibila cu locuirea, complementara acesteia.



Regimul tehnic

Caracteristici ale parcelelor: se considera construibile parcelele care au acces dintr-un drum deschis circulatiei publice si indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

Regimul de construire	Dimensiune minima	
	Suprafata - mp.	Front m.
	L3A	L3A
Izolot	450 mp	12 m – pentru lot

cuplat	250 mp	12 m – pentru lot
insiruit	150 mp	8 m – pentru lot

Amplasarea cladirilor fata de aliniament: Prin prezentul P.U.Z. in zona reglementata se propune:

- fata de strazile Nicolae Linca, Stefan Pascu si strada propusa a terenului studiat cladirile se vor amplasa retrase la min **3.00 m pentru locuinte izolate /cuplate si min 6 m pentru locuinte insiruite**. Fata de strada Mircea Eliade retragerea este data de zona de protective a **LEA 110 kv**.
- Aceasta retragere este obligatorie in sensul in care cladirile propuse nu vor putea fi amplasate in spatele retragerii fata de aliniamentele reglementate, ci obligatoriu aliniate la retragerea fata de aliniament.

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 tipurie de anexe gospodaresti, individuale sau comasate in corp cladire 2 vor fi amplasate obligatoriu in spatele locuintei, la o distanta de minim 3 m.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare:

Pentru locuinta izolata:

- se va face conform HCL 106/2009 si Cod Civil.
 - *Distanta dintre fatada nevitrata a constructiei si limita laterala a parcelei va fi de 0.60 m (pentru intretinere si interventie) sau H/2 dar nu mai putin de trei metrii fata de fatada vitrata a constructiei de pe parcela alaturata.*
 - *Jumatate din inaltimea la cornisa a constructiei, masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai putin de trei metrii fata de cealalta limita laterala a parcelei si fata de limita posterioara a parcelei.*

- **Amplasarea anexelor in interiorul parcelei :**

In zona studiata este interzisa cresterea animalelor. Fac exceptie animalele de companie.

- 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 putin de 3.00 m.**

Pentru locuinta cuplata:

- Jumatate din inaltimea la cornisa a constructiei, masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai putin de 3.00 m fata de limita laterala a parcelei pe care nu se realizeaza cuplarea si fata de limita posterioara a parcelei.

In cazul cladirilor cuplate acestea vor fi amplasate pe limita de proprietate, in zona de cuplare cu rost de tasare obligatoriu de minim 3 cm intre structurile celor doua cladiri.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela: A doua locuinta de pe parcela se va amplasa fata de prima locuinta de pe parcela proprie la o distanta egala cu jumatatea inaltimii la cornisa a constructiei existente, dar nu mai putin de 3.00 m.

Anexele, in cazul in care se constituie in cladiri independente, vor fi amplasate obligatoriu in spatele locuintei, la o distanta de minim 3 m de aceasta.

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

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

Stationarea autovehiculelor: Parcaje.

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

Numarul de locuri de parcare minim necesar astfel:

- un loc de parcare - pentru fiecare locuinta;

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

Inaltimea maxima admisibila a cladirilor:- regim de inaltime P+1+M.

Inaltimea la streasina sau atic a cladirilor propuse va fi de maxim 7.50 m

Înălțimea la coama a clădirilor propusă va fi de maxim 11.00m

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 acoperisului, sub coama.

Condiții de echipare 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 beneficiari/investitori privați.

Lucrările de racordare și de branșare 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. 119 / 2014 actualizat), precum și prevederile Codului Civil ;

Spații libere și plantate:

Grădinile din față și spatele casei vor putea fi plantate cu arbori și pomi fructiferi. Pomi plantati 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 stâlpii pe terenul propriu și cu scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu. vor fi realizate de fiecare pentru jumătate din lungimea gardurilor comune la bună înțelegere cu vecinul

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 $h_{max} = 0.40$ m. Gardurile spre limitele separative vor avea $H_{min} = 1.80$ și $H_{max} = 2,20$ m, vor fi opace

POT max: 40%

CUT max: 1.2

Punctul de vedere al serviciului de urbanism privind Raportul informării și consultării publicului: Documentația care atestă parcurgerea etapei de informare și consultare a publicului întrunește condițiile de aprobare conform legislației în vigoare.

AVIZ Comisia de organizare și dezvoltare urbanistică: FAVORABIL

Data: 16.04.2021

Condiții: nu sunt.

AVIZ Comisia tehnică de urbanism: FAVORABIL

Data: 15.04.2021

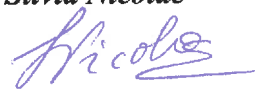
Condiții: nu sunt.

Alba Iulia, 21.04.2021

p. Arhitect Șef,
Adriana Gheorghescu



Intocmit,
Silvia Nicolae





RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI
privind elaborarea studiilor

**ELABORARE PUZ – MODIFICARE REGLEMENTARI PUZ APROBAT CU HCL 195
ART.8 DIN 28.06.2013 PRIN REGLEMENTARE TRAMA STRADALA SI LOTURI
PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE**

Beneficiari

ANGHEL NICOLAE, ANGHEL SILVIA

Loc. Alba Iulia, Str. Bulevardul 1 Decembrie 1918, Nr.107, Sc M8 ap.1, 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 anunt pe panoul amplasat la adresa terenului studiat in actualul PUZ;**

- **Contactare a vecinilor directi amplasamentului studiat:**

- o Domnul Martin Nicolae
- o Doamna Muntean AnaMaria si Dl.Rudolf Cernuta
- o Domnul Avram Iancu Ioan
- o Doamna Miron Aurelia
- o Domnul Sularea Salvin Dinu

toti vecinii sunt cu domiciliile in Alba Iulia.

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

- **Au fost identificati un numar de 5 loturi vecini directi :**

- o Domnul Martin Nicolae
- o Doamna Muntean AnaMaria si Dl.Rudolf Cernuta
- o Domnul Avram Iancu Ioan
- o Doamna Miron Aurelia
- o Domnul Sularea Salvin Dinu

Toti vecinii directi au putut fi contactati direct prin notificari si au fost informati asupra modificarilor reglementarilor urbanistice.

4. numarul persoanelor care au participat la acest proces;

- **Martin Nicolae – vecin direct**

- **Muntean AnaMaria si Dl.Rudolf Cernuta – vecini directi**

- **Avram Iancu Ioan – vecin direct**

- **Miron Aurelia – vecin direct**

- **Sularea Salvin Dinu – vecin direct**

- **In actuala sesiune de consultare a populatiei nu au fost primite observatii de la vecinii directi consultati , singura observatie a fost facuta de dna. Muntean AnaMaria care a scris pe notificare faptul ca pe plansa de reglementari pentru zona locuintelor insiruite retragerea fata de aliniament este de 6.00 m si care dintr-o eroare nu a fost specificata si in Regulamentul PUZ-ului. Aceasata eroare a fost indreptata in sensul ca a fost specificat acest lucru si in Regulamentul PUZ-ului, a doua observatie a Doamnei Muntean AnaMaria este ca panta terenului sub Str. Nicolae Linca spre est pe cca. 24 m este de 10-15%, fapt care la nivel de proiect tehnic drumuri va fi rezolvat prin sistematizare.**

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;

In actuala sesiune de consultare a populatiei o singura persoana Dna. Muntean AnaMaria a avut 2 observatii, ceilalti vecini directi nu au avut obiectiuni.

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, deoarece aceste reglementari sunt in acord cu reglementarile PUG Alba Iulia si PUZ Seigau aprobat cu HCL 195/2013 art 8.

3. orice alte informatii considerate necesare pentru a sustine preluarea sau nepreluarea propunerilor.

- **Nu sunt.**

Intocmit
arh. Mirea Iulian Ilie



PROIECT DE HOTARARE

privind aprobarea planului urbanistic zonal:

„ELABORARE PUZ – MODERNIZARE STRAZI IN ZONA DE NORD A MUNICIPIULUI ALBA IULIA (MICESTI-BARABANT) – REGLEMENTARE URBANISTICA TRAMA STRADALA: LOT I, LOT II, LOT III”

Primarul municipiului Alba Iulia,

Având în vedere referatul de aprobare al primarului municipiului Alba Iulia;

Având în vedere prevederile art.2(2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale art.25(1), art.47(1),(2),(3),(5) și art.48(1),(2),(3) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului, cu modificările și completările ulterioare;

Avand in vedere prevederile sectiunii a 6-a, art. 57-61 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului, cu modificarile si completarile ulterioare;

Avand in vedere Planul Urbanistic General al Municipiul Alba Iulia aprobat cu HCL 158/2014, Planul Urbanistic Zonal Alba-Micesti aprobat prin HCL 108/2008, Planul Urbanistic Zonal Seigau aprobat prin HCL 159/2011, Planul Urbanistic Zonal Dealul Furcilor aprobat prin HCL 52/1996;

Avand in vedere prevederile art. (10), (11), sectiunea a 3-a, sectiunea a 4-a, anexa 1 din Ordinului 2701/2010 privind Metodologia de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism;

Avand in vedere prevederile cap. III, art. (2), (10), (11), cap. IV, sectiunea a 2-a, sectiunea a 3-a, anexa 1, anexa 2, anexa 3, anexa 4 din Regulamentul Local privind implicarea publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si urbanism aprobat cu HCL 28/11.02.2011;

În temeiul prevederilor art. 129(2), lit. “c”, coroborat cu art. 129(6), lit. “c”, ale art. 139(3), lit. “e” si ale art. 196(1), lit. “a” din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;

Propune Consiliului Local să adopte prezenta:

HOTĂRÂRE:

Art.1: Se însușește raportul privind informarea si consultarea publicului nr. 32362/23.03.2021.

Aprobă Planul Urbanistic Zonal „ELABORARE PUZ – MODERNIZARE STRAZI IN ZONA DE NORD A MUNICIPIULUI ALBA IULIA (MICESTI-BARABANT) – REGLEMENTARE URBANISTICA TRAMA STRADALA: LOT I, LOT II, LOT III, ALBA IULIA, ZONA MICESTI-BARABANT, solicitant **MUNICIPIUL ALBA IULIA**, conform planului de situatie anexat.

Art.2: Se stabilește, pentru documentația de urbanism PUZ de la art. 1, perioada de valabilitate pana la aprobarea unei alte documentatii de urbanism pe terenul reglementat.

Art.3: Sarcinile din prezenta hotărâre vor fi duse la îndeplinire de Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului din aparatul de specialitate al Primarului municipiului Alba Iulia.

Art.4: Prezenta hotarare poate fi contestata in conditiile legii 554/2004 a contenciosului administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare.

Art.5: Hotărârea se comunică:

- Primarului municipiului Alba Iulia
- Instituției Prefectului – Județul Alba
- Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului
- Serviciul public comunitar pentru cadastru și agricultură
- Direcția Tehnică, Dezvoltare
- Direcția Venituri
- Birou Evidență Patrimoniu și Sistem Informatic Geografic

INIȚIATOR
PRIMAR
PLEȘA GABRIEL CODRU

AVIZAT
SECRETAR GENERAL
MARCEL JELER



Nr. 45382 / 204 2021

REFERAT DE APROBARE*privind aprobarea planului urbanistic zonal:*

„ELABORARE PUZ – MODERNIZARE STRAZI IN ZONA DE NORD A MUNICIPIULUI ALBA IULIA (MICESTI-BARABANT) – REGLEMENTARE URBANISTICA TRAMA STRADALA: LOT I, LOT II, LOT III”

In scopul asigurarii unei dezvoltari urbane durabile si integrate a mun. Alba Iulia, cu respectarea prevederilor Legii nr. 350/2001 – privind amenajarea teritoriului si urbanismul, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, precum si a Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001, prin prezentul proiect de hotarare se propune avizarea si/sau aprobarea unor documentatii de urbanism care se impart in doua categorii, dupa cum urmeaza:

- Plan urbanistic zonal, care constituie instrumentul de planificare urbana de reglementare specifica prin care se coordoneaza dezvoltarea urbanistica integrata a unor zone din localitate.

PRIMAR
PLEȘA GABRIEL CODRU

CABINET PRIMAR

Primăria Municipiului Alba Iulia, Str. Calea Moșilor Nr. 5A, Alba Iulia, Județul Alba, 510134

Tel: +40 (0) 258 819 462, Fax: +40 (0) 258 812 545

Internet: www.apulum.ro, E-mail: office@apulum.ro

Facebook: www.facebook.com/primariaalbaiulia

Raport de specialitate

MUNICIPIUL ALBA IULIA PRIN PRIMAR solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei PUZ – „MODERNIZARE STRAZI IN ZONA DE NORD A MUNICIPIULUI ALBA IULIA (MICESTI-BARABANT)- REGLEMENTARE URBANISTICA TRAMA STRADALA: LOT1, LOT2, LOT3”, ALBA IULIA

Documentatia a fost intocmita de: SC ALPIN CONSTRUCT SRL

OBIECTUL P.U.Z.-ului: Documentatia propune reglementarea strazilor pentru construirea de locuinte individuale si realizarea unor strazi de acces la parcelele existente si propuse.

Lot 1- S=18,70 ha: zona cuprinsa intre strazile: Zlatnei, Viadana, limita intravilanului Alba Iulia

Lot 2- S= 1,63 ha: zona cuprinsa intre strazile : Zlatnei, Ponor, Strunga, Scarisoara

Lot 3- S=16,59 ha: zona cuprinsa intre strazile : Zlatnei, Scarisoara, Caraiman, Comarnic, Posada, Zenit, Streiului, limita intravilanului Alba Iulia

TERENUL ESTE PARTIAL IN URMATOARELA ZONE DE PROTECTIE/ SIGURANTA :

- ZONA DE PROTECTIE A LINIILOR DE CURENT;
 - ZONA DE PROTECTIE SI SIGURANTA A MAGISTRALEI DE GAZ;
 - ZONA DE PROTECTIE A CANALELOR DE GARDA DIN PROPRIETATEA ANIF-ului;
 - ZONA ADIACENTA FERMEI DE ANIMALE;
 - ZONA DE SIGURANTA A UNITATII MILITARE UM 1065 AFLATE IN ADMINISTRAREA MAPN;
 - ZONA CU RISC DE INUNDABILITATE ADIACENTA RAULUI AMPOL.
- S-au obtinut de la fiecare aviz favorabil sau conditionat in vederea aprobarii prezentului plan urbanistic zonal.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilan localitatii Alba Iulia .

Natura proprietatii: domeniu public al municipiului Alba Iulia si domeniu privat al persoanelor fizice/juridice.

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

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: strazi publice si private, teren intravilan cu Stotala a celor 3 loturi=36,92ha

Funcțiunea aprobată/reglementată – conform PUG aprobat, UTR = zona cailor de comunicare rutiera, avand functiunea de drum sau alte functiuni conexe .

UTR - Subzona cailor de comunicare rutiera, avand functiunea de drum sau alte functiuni conexe situate in 2 zone functionale reglementate urbanistic :

- 1) zona de locuinte individuale si semicolective L3A
- 2) zona mixta MA3

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de alinieră a terenului fata de strada: se vor reglementa prin PUZ doar constructii si echipamente aferente cailor de comunicare

Retrageri fata de proprietatile vecine: constructiile si echipamentele aferente cailor de comunicare, se vor amplasa conform normelor si legislatiei in vigoare; retragerile propuse sunt intre 3 si 5 m, in functie de categoria de strada si de constructiile existente in zona

Regim maxim de inaltime aprobat/propus: conform specificului pentru constructiile si echipamente aferente cailor de comunicare

POT max. existent/propus = conform cerintelor functionale

CUT max. existent/propus = conform cerintelor functionale

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: conform regulamentul local de urbanism aferent PUZ, plansa de reglementari urbanistice aferenta PUZ

Conform planselor de reglementari s-au stabilit 3 categorii de strazi :

- categoria 1 cu profil de 10 m;
- categoria 2 cu profil de 8 m;
- categoria 3 cu profil de 3 sau 4 pana la 5 m;

Echiparea tehnico-edilitara existenta/propusa:

Construcțiile se vor bransa la toate utilitățile existente în zona.

*Punctul de vedere al serviciului de urbanism privind Raportul informării și consultării publicului:
Documentația care atestă parcurgerea etapei de informare și consultare a publicului întrunește condițiile de
aprobare conform legislației în vigoare.*

AVIZ Comisia de organizare și dezvoltare urbanistică: FAVORABIL

Data: 16.04.2021

Condiții: nu sunt.

AVIZ Comisia tehnică de urbanism: FAVORABIL

Data: 21.04.2021

Condiții: nu sunt.

Alba Iulia, 16.04.2021

p. Arhitect Sef,
Adriana Gheorghescu



Intocmit,
Silvia Nicolae







REGIM DE ALOCARE	LIMITĂ ZONĂ	LIMITĂ LOT

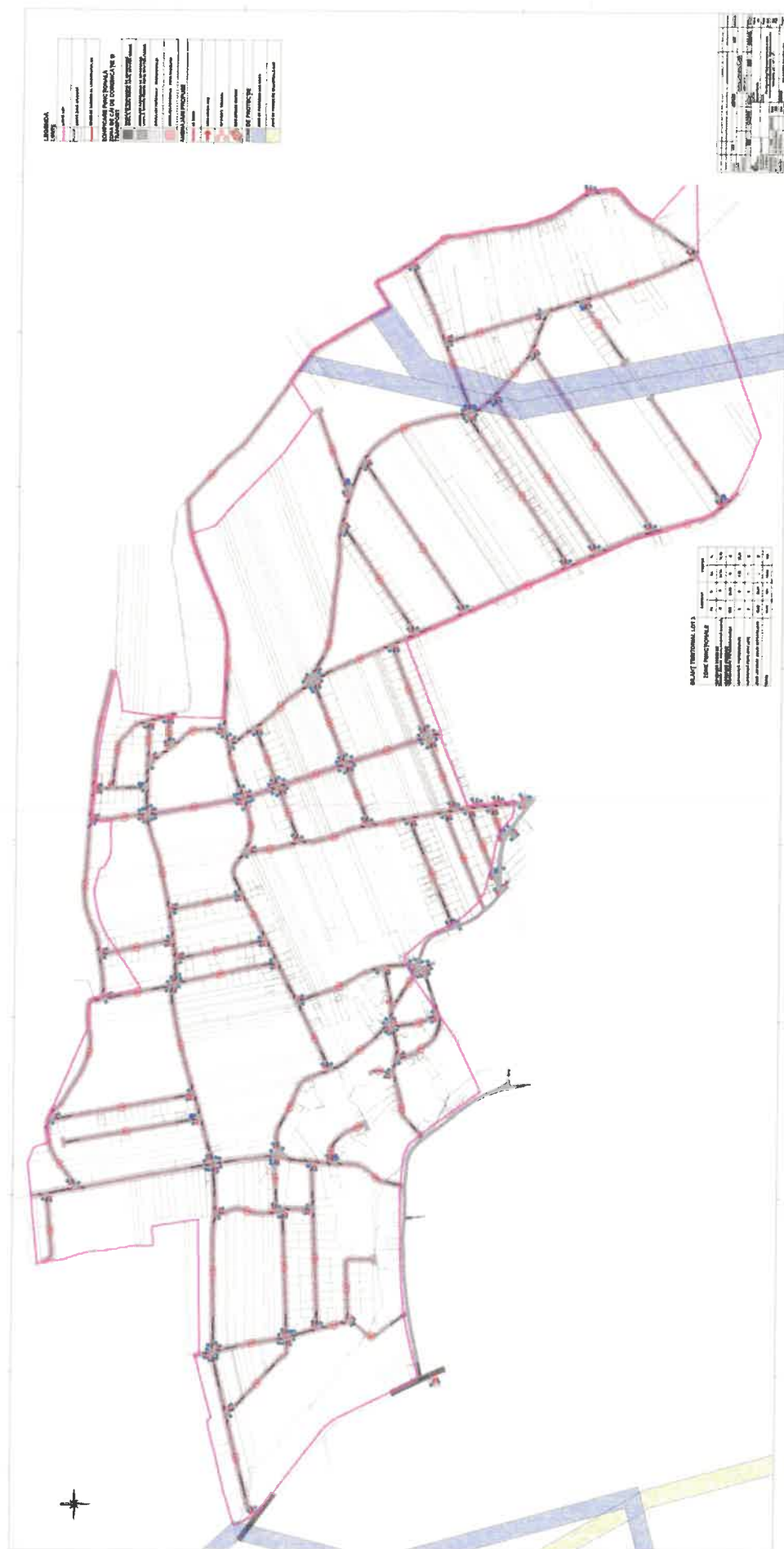
	CIRCULAȚII CAROSABILE DE IMPORTANȚĂ ZONALĂ, ÎMBRĂCĂMIȘTE ASFALT/PIȘTURI CUBICĂ
	CIRCULAȚII CAROSABILE DE IMPORTANȚĂ LOCALĂ, ÎMBRĂCĂMIȘTE ASFAL/PIȘTURI CUBICĂ
	CIRCULAȚII PIETONALE - TROTUAR/EALEI
	CIRCULAȚII PIETONALE - PISTE BICICLETE

AX DRAINE	
SENS CIRCULATE	
TIF PROFIL ET RANDAL	
INDICATEUR RUTIERE	

	ZONĂ DE PROTECȚIE LEA 110KV
	ZONĂ DE PROTECȚIE MAGISTRALĂ GAZ

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROIECT	
	ha	%	ha	%
SUPRAFAȚĂ STRĂZI CU MURDĂRIE AMENAJATĂ PISTĂ DE CURSĂ	0,81	49,70	1,27	77,01
SUPRAFAȚĂ STRĂZI CU MURDĂRIE AMENAJATE PIETRIȘ/PAVĂLAMENT	0,18	11,04	0	0
SUPRAFAȚĂ TROTUAR/SALEI	0	0	0,36	22,01
SUPRAFAȚĂ PISTE BICICLETE	0	0	0	0
ZONĂ LOCUINȚE JOASE ÎNPROTEJATE	0,04	36,26	0	0
TOTAL	1,03	100	1,63	100

[illegible]



PROIECT DE HOTARARE

privind aprobarea planului urbanistic zonal:

„MODIFICARE ZONA FUNCTIONALA DIN ZONA PENTRU AGREMENT SI SPORT IN ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE JOASE”

Primarul municipiului Alba Iulia,

Având în vedere referatul de aprobare al primarului municipiului Alba Iulia;

Având în vedere prevederile art.2(2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale art.25(1), art.47(1),(2),(3),(5) și art.48(1),(2),(3) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului, cu modificările și completările ulterioare;

Avand in vedere prevederile secțiunii a 6-a, art. 57-61 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului, cu modificările și completările ulterioare;

Avand in vedere Planul Urbanistic General al Municipiului Alba Iulia aprobat cu HCL 158/2014, Planul Urbanistic Zonal Alba-Micesti aprobat prin HCL 108/2008, Planul Urbanistic Zonal Seigau aprobat prin HCL 159/2011, Planul Urbanistic Zonal Dealul Furcilor aprobat prin HCL 52/1996;

Avand in vedere prevederile art. (10), (11), secțiunea a 3-a, secțiunea a 4-a, anexa 1 din Ordinului 2701/2010 privind Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;

Avand in vedere prevederile cap. III, art. (2), (10), (11), cap. IV, secțiunea a 2-a, secțiunea a 3-a, anexa 1, anexa 2, anexa 3, anexa 4 din Regulamentul Local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism aprobat cu HCL 28/11.02.2011;

În temeiul prevederilor art. 129(2), lit. “c”, coroborat cu art. 129(6), lit. “c”, ale art. 139(3), lit. “e” și ale art. 196(1), lit. “a” din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;

Propune Consiliului Local să adopte prezenta:

HOTĂRÂRE:

Art.1: Se însușește raportul privind informarea și consultarea publicului nr. 25475/05.03.2021.

Aprobă Planul Urbanistic Zonal „MODIFICARE ZONA FUNCTIONALA DIN ZONA PENTRU AGREMENT SI SPORT IN ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE JOASE”, ALBA IULIA, STR. OASA, FN, solicitant **BUDESCU CARMEN ANGELA**, conform planului de situație anexat.

Art.2: Se stabilește, pentru documentația de urbanism PUZ de la art. 1, perioada de valabilitate până la aprobarea unei alte documentații de urbanism pe terenul reglementat.

Art.3: Sarcinile din prezenta hotărâre vor fi duse la îndeplinire de Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului din aparatul de specialitate al Primarului municipiului Alba Iulia.

Art.4: Prezenta hotărâre poate fi contestată în condițiile legii 554/2004 a contenciosului administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Art.5: Hotărârea se comunică:

- Primarului municipiului Alba Iulia
- Instituției Prefectului – Județul Alba
- Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului
- Serviciul public comunitar pentru cadastru și agricultură
- Direcția Tehnică, Dezvoltare
- Direcția Venituri
- Birou Evidență Patrimoniu și Sistem Informatic Geografic

INIȚIATOR
PRIMAR
PLEȘA GABRIEL CODRU

AVIZAT
SECRETAR GENERAL
MARCEL JELER



Nr. 4548 / 21.04.2021

REFERAT DE APROBARE*privind aprobarea planului urbanistic zonal:***„MODIFICARE ZONA FUNCTIONALA DIN ZONA PENTRU AGREMENT SI SPORT IN ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE JOASE”**

În scopul asigurării unei dezvoltări urbane durabile și integrate a mun. Alba Iulia, cu respectarea prevederilor Legii nr. 350/2001 – privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și a Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001, prin prezentul proiect de hotărâre se propune avizarea și/sau aprobarea unor documentații de urbanism care se împart în două categorii, după cum urmează:

- Plan urbanistic zonal, care constituie instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate.

PRIMAR
PLEȘA GABRIEL CODRU

CABINET PRIMAR**Primăria Municipiului Alba Iulia, Str. Calea Moșilor Nr. 5A, Alba Iulia, Județul Alba, 510134**

Tel: +40 (0) 258 819 462, Fax: +40 (0) 258 812 545

Internet: www.apulum.ro, E-mail: office@apulum.roFacebook: www.facebook.com/primariaalbaiulia

Judetul Alba
Primaria Municipiul Alba Iulia
Serviciul Urbanism
Nr. 33145 din 24.03.2021

10. Raport de specialitate

BUDESCU CARMEN ANGELA solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei PUZ – ELABORARE PUZ IN VEDEREA MODIFICARII ZONEI FUNCTIONALE DIN ZONA PENTRU AGREMENT SI SPORT IN ZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE JOASE, ALBA IULIA, STR. OASA, FN

Documentatia a fost intocmita de: BIA LAURA IOANA BAURDA

OBIECTUL P.U.Z.-ului: Documentatia propune realizarea unor parcele in vederea construirii de locuinte familiale.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilan localitatii Alba Iulia.

Natura proprietatii: privata a persoanelor fizice.

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

Terenul este situat in zona de protectie a fermei agrozootehnice Micesti.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: arabil = 12691 m².

Funcțiunea aprobată/reglementată – conform PUZ aprobat, UTR = V3 – spatii plantate pentru agrement si sport: spatii pentru picnic, petrecerea timpului liber, terenuri sportive./ L3A – subzona locuintelor individuale cu maxim D+P+1+M in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat.

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: insiruit, cuplat, izolat.

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

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada: conform regulamentului local de urbanism aferent PUZ, plansa de reglementari urbanistice aferenta PUZ

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

Regim maxim de inaltime: P+1+M

POT max. = 10%

CUT max. = 0.4

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Strada nou creata are latimea de 7m (doua benzi de 3.0m si 1 trotuar de 1.0m). Toate locuintele vor avea prevazute accese carosabile care sa respecte normele tehnice. In interiorul parcelelor se vor prevedea spatiile de parcare necesare.

Echiparea tehnico-edilitara existenta/propusa: Constructiile se vor bransa la toate utilitatile existente in zona.

Punctul de vedere al serviciului de urbanism privind Raportul informarii si consultarii publicului: Documentatia care atesta parcurgerea etapei de informare si consultare a publicului intruneste conditiile de aprobare conform legislatiei in vigoare.

AVIZ Comisia de organizare si dezvoltare urbanistica: AMANARE

Data: 16.03.2021

Conditii: nu sunt.

AVIZ Comisia tehnica de urbanism: AMANARE

Data: 19.03.2021

Conditii: nu sunt.

Alba Iulia, 24.03.2021

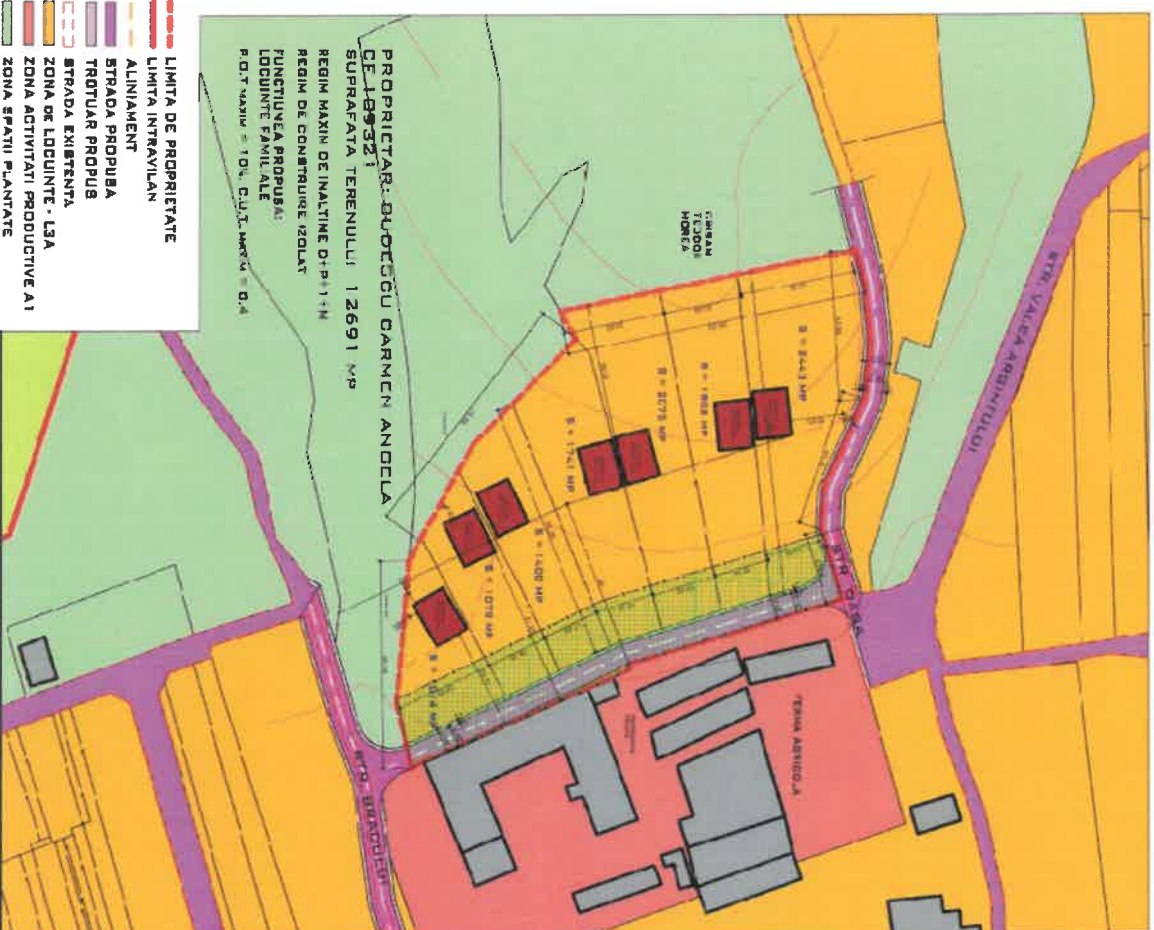
p. Arhitect Sef,
Adriana Gheorghescu



Intocmit,
Sorin Cristian



**PUZ - MODIFICARE ZONA FUNCTIONALA DIN
ZONA PENTRU AGREMENT SI SPORT IN
ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE JOASE**



- LIMITA DE PROPRIETATE
- LIMITA INTRAVILAN
- ALINIAMENT
- STRADA PROPUISA
- TROTUAR PROPUIS
- STRADA EXISTENTA
- ZONA DE LOCUINTE - LSA
- ZONA ACTIVITATI PRODUCTIVE A1
- ZONA SPATII PLANTATE
- AGREMENT SI SPORT - VS
- ZONA TERENURI AGRICOLE
- ZONA DE PROTECTIE SANITARA
- ZONA DE PROTECTIE SANITARA LA INTERSECTIA CU STRAZILE EXISTENTE

LAURA IDANA BALUDA BUREAU INVESTIȚII DE ARHITECTURĂ	SENTEȚIAR: GEN. LUCIANEȘ	BUDESCU CARMEN ANDELA PUZ - MODIFICARE ZONA FUNCTIONALA DIN ZONA PENTRU AGREMENT SI SPORT IN ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE JOASE	PROIECTANT: LAURA IDANA BALUDA	MR. P. ANISA AD3
CLP: 24338654	BE 1/1000	JANUARIU 2020	DATE PRIMITIV: LAURA IDANA BALUDA	

PROIECT DE HOTARARE

privind aprobarea planului urbanistic zonal:

**„ ELABORARE PUZ IN VEDEREA COMPLETARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE
APROBATE IN ZONA PENTRU AGREMENT SI SPORT”**

Primarul municipiului Alba Iulia,

Având în vedere referatul de aprobare al primarului municipiului Alba Iulia;

Având în vedere prevederile art.2(2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale art.25(1), art.47(1),(2),(3),(5) și art.48(1),(2),(3) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului, cu modificările și completările ulterioare;

Avand in vedere prevederile secțiunii a 6-a, art. 57-61 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului, cu modificarile si completarile ulterioare;

Avand in vedere Planul Urbanistic General al Municipiul Alba Iulia aprobat cu HCL 158/2014, Planul Urbanistic Zonal Alba-Micesti aprobat prin HCL 108/2008, Planul Urbanistic Zonal Seigau aprobat prin HCL 159/2011, Planul Urbanistic Zonal Dealul Furcilor aprobat prin HCL 52/1996;

Avand in vedere prevederile art. (10), (11), secțiunea a 3-a, secțiunea a 4-a, anexa 1 din Ordinului 2701/2010 privind Metodologia de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism;

Avand in vedere prevederile cap. III, art. (2), (10), (11), cap. IV, secțiunea a 2-a, secțiunea a 3-a, anexa 1, anexa 2, anexa 3, anexa 4 din Regulamentul Local privind implicarea publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si urbanism aprobat cu HCL 28/11.02.2011;

În temeiul prevederilor art. 129(2), lit. “c”, coroborat cu art. 129(6), lit. “c”, ale art. 139(3), lit. “e” si ale art. 196(1), lit. “a” din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;

Propune Consiliului Local să adopte prezenta:

HOTĂRÂRE:

Art.1: Se însușește raportul privind informarea si consultarea publicului nr. 31502/22.03.2021.

Aprobă Planul Urbanistic Zonal „ ELABORARE PUZ IN VEDEREA COMPLETARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE APROBATE IN ZONA PENTRU AGREMENT SI SPORT ”, ALBA IULIA, VIORILOR, FN, solicitant **STEFANUT ILIE, POPESCU MIRCEA ADRIAN, POPESCU ANDREEA, NICULA MARIUS, NICULA IONELA NICULINA**, conform planului de situatie anexat.

Art.2: Se stabilește, pentru documentația de urbanism PUZ de la art. 1, perioada de valabilitate pana la aprobarea unei alte documentatii de urbanism pe terenul reglementat.

Art.3: Sarcinile din prezenta hotărâre vor fi duse la îndeplinire de Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului din aparatul de specialitate al Primarului municipiului Alba Iulia.

Art.4: Prezenta hotarare poate fi contestata in conditiile legii 554/2004 a contenciosului administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare.

Art.5: Hotărârea se comunică:

- Primarului municipiului Alba Iulia
- Instituției Prefectului – Județul Alba
- Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului
- Serviciul public comunitar pentru cadastru și agricultură
- Direcția Tehnică, Dezvoltare
- Direcția Venituri
- Birou Evidență Patrimoniu și Sistem Informatic Geografic

INIȚIATOR
PRIMAR
PLEȘA GABRIEL CODRU

AVIZAT
SECRETAR GENERAL
MARCEL JELER

Nr. 45905/2104.2021**REFERAT DE APROBARE***privind aprobarea planului urbanistic zonal:***„ELABORARE PUZ IN VEDEREA COMPLETARII REGLEMENTARILOR
URBANISTICE APROBATE IN ZONA PENTRU AGREMENT SI SPORT”**

In scopul asigurarii unei dezvoltari urbane durabile si integrate a mun. Alba Iulia, cu respectarea prevederilor Legii nr. 350/2001 – privind amenajarea teritoriului si urbanismul, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, precum si a Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001, prin prezentul proiect de hotarare se propune avizarea si/sau aprobarea unor documentatii de urbanism care se impart in doua categorii, dupa cum urmeaza:

- Plan urbanistic zonal, care constituie instrumentul de planificare urbana de reglementare specifica prin care se coordoneaza dezvoltarea urbanistica integrata a unor zone din localitate.

PRIMAR
PLEȘA GABRIEL CODRU

CABINET PRIMAR**Primăria Municipiului Alba Iulia, Str. Calea Moșilor Nr. 5A, Alba Iulia, Județul Alba, 510134**

Tel: +40 (0) 258 819 462, Fax: +40 (0) 258 812 545

Internet: www.apulum.ro, E-mail: office@apulum.roFacebook: www.facebook.com/primariaalbaiulia

Judetul Alba
Primaria Municipiul Alba Iulia
Serviciul Urbanism
Nr. 32537 din 23.03.2021

12. Raport de specialitate

STEFANUT ILIE, POPESCU MIRCEA ADRIAN, POPESCU ANDREEA, NICULA MARIUS, NICULA IONELA NICULINA solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea documentatiei PUZ – ELABORARE PUZ IN VEDEREA COMPLETARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE APROBATE IN ZONA PENTRU AGREMENT SI SPORT, ALBA IULIA, STR. VIORILOR, FN**

Documentatia a fost intocmita de: SC BARBIERI PROIECT SRL

OBIECTUL P.U.Z.-ului: Documentatia propune modificarea zonei functionale din V3 in L3A in vederea construirii de locuinte individuale si creare drum acces.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilan localitatii Alba Iulia.

Natura proprietatii: privata a persoanelor fizice.

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

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: arabil = 7729 m²

Funciunea aprobata/reglementata – conform PUZ aprobat, UTR = V – ZONA SPATIILOR PLANTATE; V3 - Spații plantate pentru agrement și sport (exclusiv cele din CP 2): spatii pentru picnic, petrecerea timpului liber, terenuri sportive./ L3A – subzona locuintelor individuale si semicolective cu P, P+1 si P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat si izolat situate in afara ariilor protejate

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat/cuplat/insiruit.

Regimul de aliniere a terenului fata de strada: la str. Viorilor cu profil modernizat de 8m.

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada: fata de strada reglementata 3.5m conform plansei reglementari aferenta PUZ.

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

Regim maxim de inaltime aprobat/propus: se recomanda P+1 sau P+M/ P, P+1, P+M

POT max. = 40%

CUT max. = 1.2

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Pentru accesul la loturi se va realiza o stradă pe teren proprietate privata al beneficiarilor cu profil carosabil de 7m (6m carosabil si 1m trotuar in partea dinspre loturi), acesta se continua si la drumul de exploatare situat in partea de nord a terenului care face legatura cu strada Viorilor pe aceasta directie si cu strada Bayone situata in partea de nord a terenului studiat. In interiorul parcelelor se vor prevedea 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.

AVIZ Comisia de organizare si dezvoltare urbanistica: AMANARE

Data: 16.03.2021

Conditii: nu sunt.

AVIZ Comisia tehnica de urbanism: AMANARE

Data: 19.03.2021

Conditii: nu sunt.

Alba Iulia, 23.03.2021

p. Arhitect Sef,

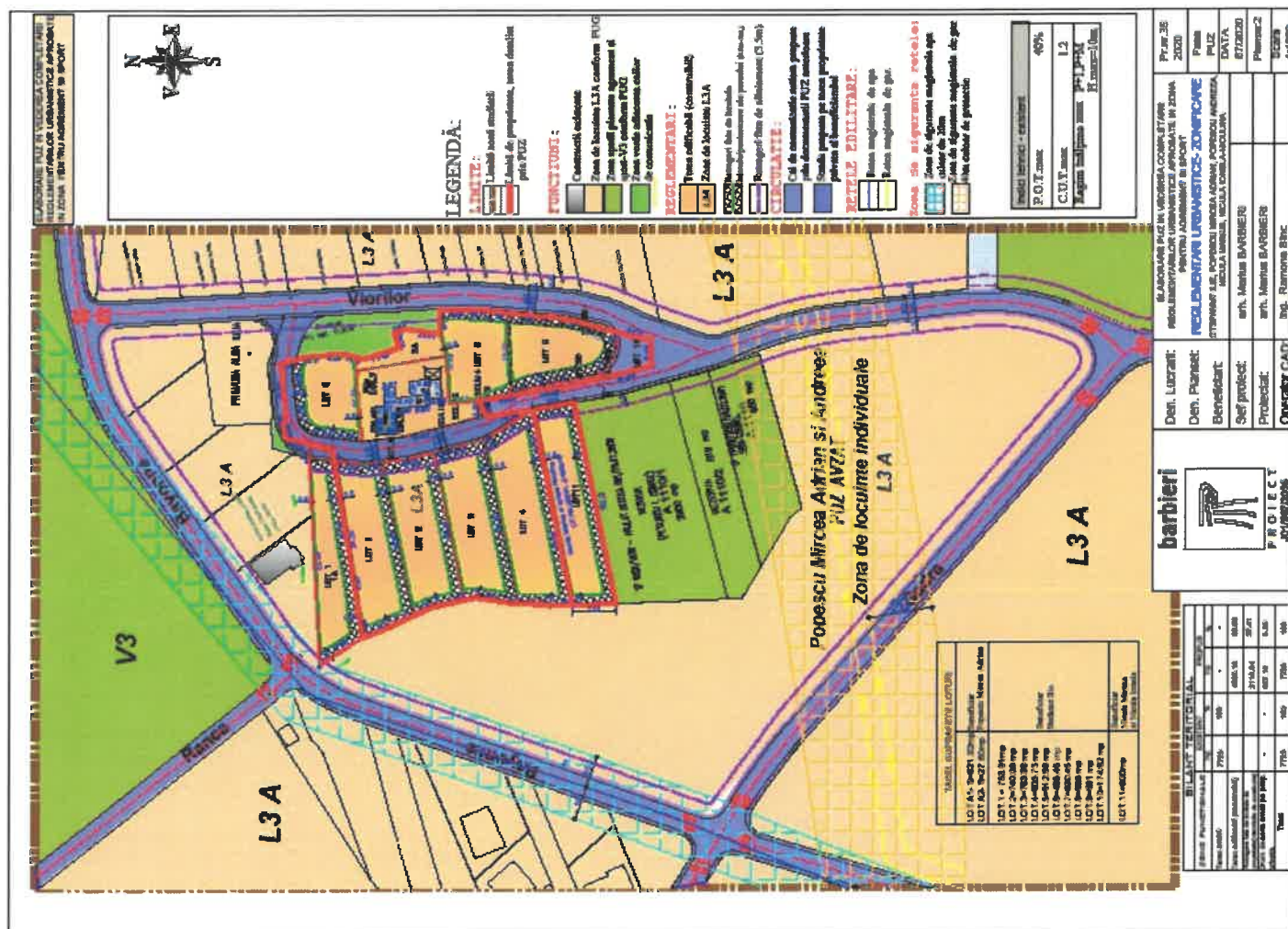
Adriana Gheorghescu



Intocmit,

Sorin Cristian





PUZ AVIZARE

PROIECT DE HOTARARE NR. 17

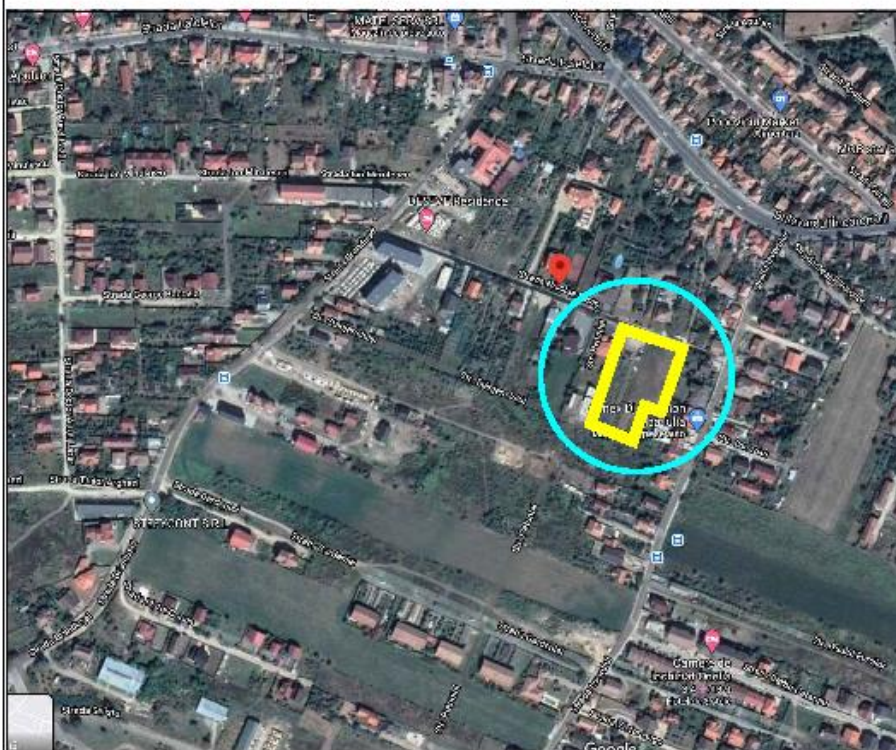
ART. 1 AVIZEAZA PLAN URBANISTIC ZONAL:

**ELABORARE PUZ - PARCELARE, CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE
SI REGLEMENTARE STRADA ACCES**

ALBA IULIA, STR. NICOLAE LABIS

COSTEA ROMULUS IULIAN, GRANATE VIORICA

ALBA IULIA



 LIMITA TEREN STUDIAT

Verificator / Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza Nr./ Data
	Den. Lucrari:	ELABORARE P.U.Z. PENTRU PARCELARE, CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI REGLEMENTARE STRADA ACCES		
	Den. Planset:	Loc. Alba Iulia str. Nicolae Labiz, ft. pad. Alba		
	Beneficiar:	COSTEA ROMULUS-IULIAN, GRANATE VIORICA		
	Sef proiect:	arh. Marius BARBIERI		Nr. pr.8 2020
	Proiectat:	arh. Marius BARBIERI		Faza: P.U.Z
	Desenat:	Ing. Ramona SINC		Plansa: A 01
				Scara: 1: 5000

ELABORARE P.U.Z. PENTRU PARCELARE, CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE SI REGLEMENTARE STRADĂ ACCES

Loc.Alba Iulia str.Nicolae Labiș, fn, jud.Alba



LEGENDĂ:

LIMITE:

- Limită zonă studiată
- Limită de proprietate, teren detaliat prin PUZ
- Limită PUZ aprobat

FUNCTIUNI:

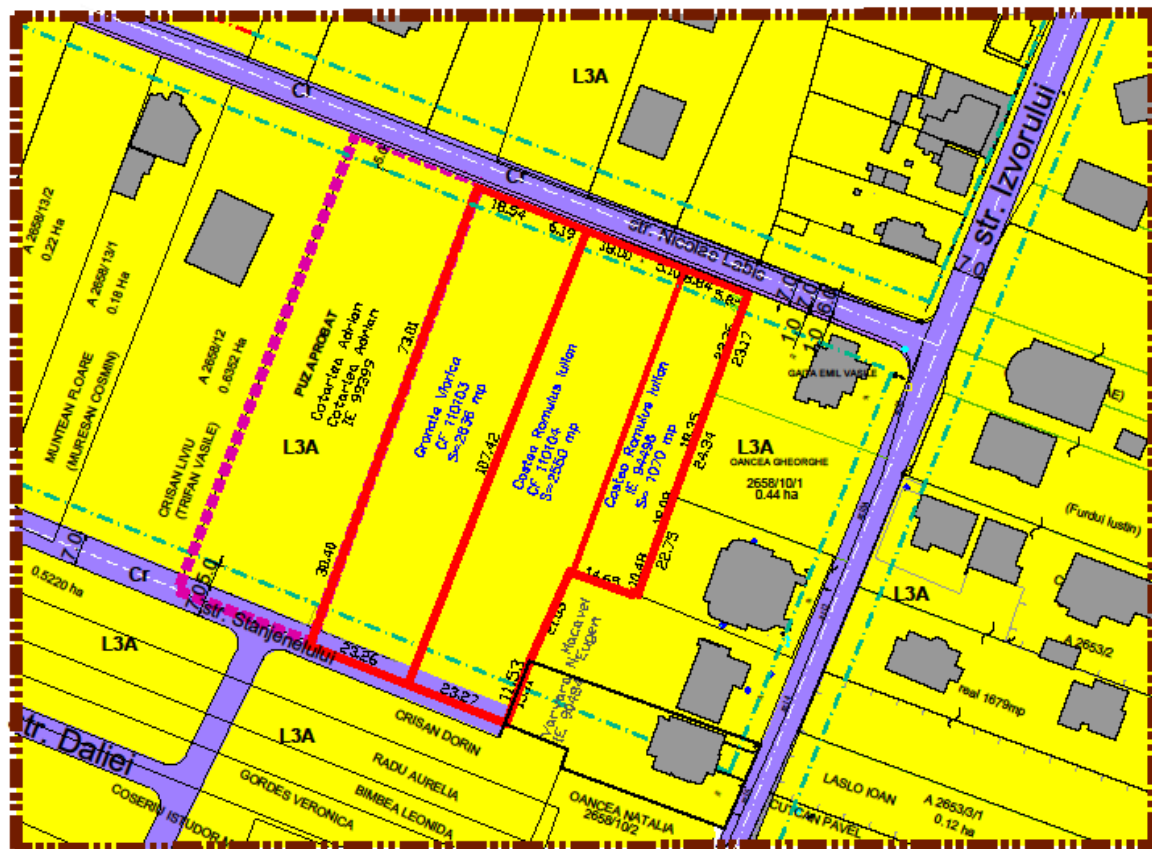
- Terenuri situate conform PUG în UTRL3A
-subzona locuințelor individuale și semicolective
- Locuințe existente

CIRCULAȚIE:

- Străzi existente
- Trotuar

ECHIPARE EDILITARĂ:

- Retea de apa-existenta
- Retea de canalizare-existenta
- Retea de gaz-existenta
- Retea de energie electrica-existenta



BILANT TERITORIAL (mp)	
Teren arabil	6256
TOTAL	6256

Indici tehnici - conf.PUG	
P.O.T.max	40%
C.U.T.max	0.4 -pentru înălțimi - P 1.2 -pentru înălțimi - P+1+M

Indici tehnici - existent	
P.O.T.existent	0
C.U.T.existent	0
Regim înălțime existent	0

Verificator / Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza Nr. / Data
	Den. Lucrării:	ELABORARE P.U.Z. PENTRU PARCELARE, CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE SI REGLEMENTARE STRADĂ ACCES Loc.Alba Iulia str.Nicolae Labiș, fn, jud.Alba		
	Den. Plansei:	SITUATIA EXISTENTA		
	Beneficiar:	COSTEA ROMULUS-IULIAN, GRANATE VIORICA		
	Sef proiect:	arh. Marius BARBIERI		Nr. pr.: 8/2021
	Proiectat:	arh. Marius BARBIERI		Data: 03.2021
Desenat:	ing. Ramona Sinc			Faza: PUZ
				Scara: 1:1000
				Plansa: 1

ELABORARE P.U.Z. PENTRU PARCELARE, CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE SI REGLEMENTARE STRADĂ ACCES

Loc.Alba Iulia str.Nicolae Labiș, fn, jud.Alba



LEGENDĂ:

LIMITE:

- Limită zonă studiată
- Limită de proprietate, teren detaliat prin PUZ
- Limită retragere față de aliniament
- Limită PUZ aprobat
- Limită retragere față de limitele parcelei

FUNCTIUNI:

- Terenuri situate conform PUG în UTR.L3A
-subzona locuințelor individuale și semicolective cu P+1+M

- Locuințe existente

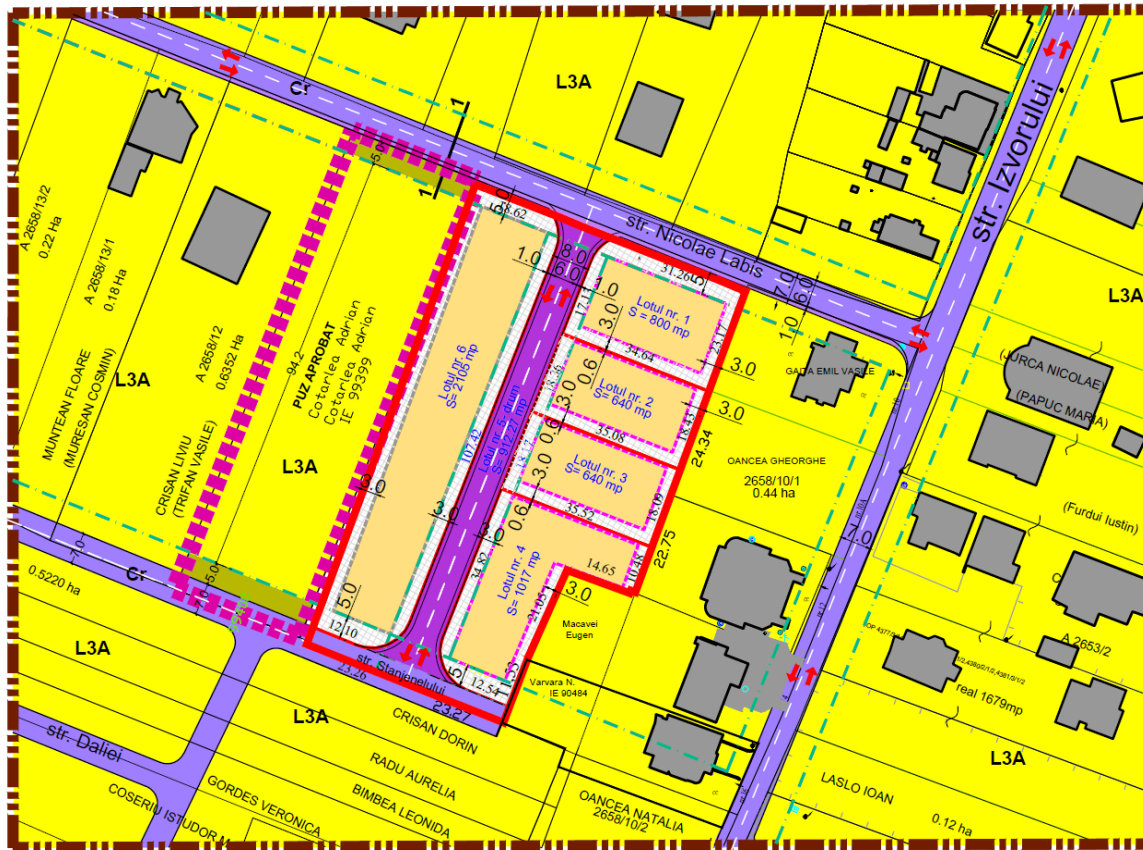
REGLEMENTĂRI:

UTR-L3A-Zonă de locuințe individuale

- Teren edificabil (construibil)
- Retrageră față de limitele parcelei

CIRCULAȚIE:

- Străzi existente
- Sadă propusă pe teren proprietate privată al
beneficiarului (profil crosabil 8m, 1m trotuar în abele părți ale carosabilului)
- Trotuar



BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
Teren arabil	6256	100	-	-
Teren edificabil(construibil)	-	-	3410,39	54,51
Retragere fata de limitele parcelei	-	-	1785,72	28,54
Teren aferent realizării străzii propușe pe teren proprietate privată	-	-	878.47	14,04
Teren cedat pt. dezv. străzii Stănișelului	-	-	181.42	2,89
Total	6256	100	6256	100

Indici tehnici - conf.PUG

P.O.T.max	40%
C.U.T.max	0.4 - pentru înălțimi - P 1.2 - pentru înălțimi - P+1+M

Indici tehnici - propusi - PUZ

P.O.T.max	40%
C.U.T.max	0.4 - pentru înălțimi - P 1.2 - pentru înălțimi - P+1+M

Verificator / Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza Nr./ Data
	Den. Lucrării:	ELABORARE P.U.Z. PENTRU PARCELARE, CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE SI REGLEMENTARE STRADĂ ACCES Loc.Alba Iulia str.Nicolae Labiș, fn, jud.Alba		
	Amplasament:			
	Den. Plansei:	REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE		
	Beneficiar:	COSTEA ROMULUS-ILIAN, GRANATE VIORICA		
	Sef proiect:	arh. Marius BARBIERI		
	Proiectat:	arh. Marius BARBIERI		
	Desenat:	ing. Ramona Sinc		
				Nr. pr.: 8/2021
				Data: 03.2021
				Faza: PUZ
				Scara: 1:1000
				Plansa: 2

ELABORARE P.U.Z. PENTRU PARCELARE, CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE SI REGLEMENTARE STRADĂ ACCES

Loc.Alba Iulia str.Nicolae Labiș, fn, jud.Alba



LEGENDĂ:

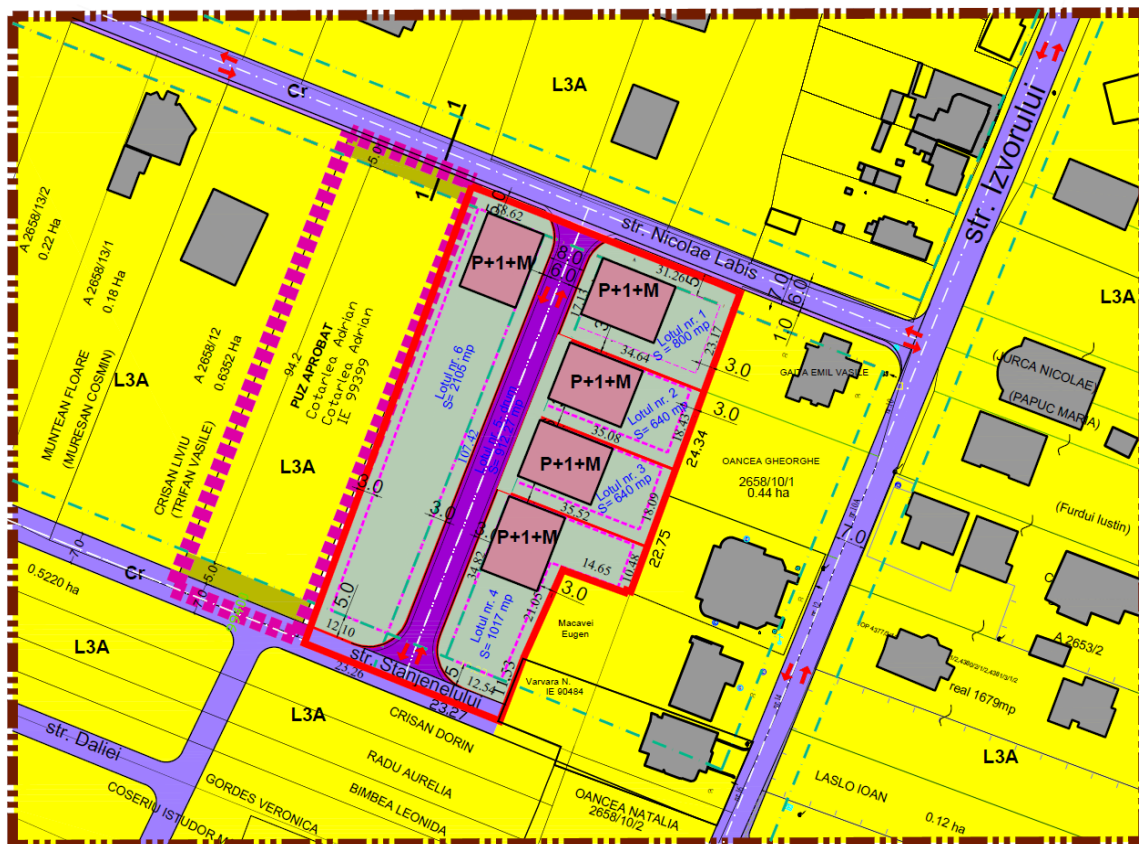
LIMITE:

- Limită zonă studiată
- Limită de proprietate, teren detaliat prin PUZ
- Limită retragere față de aliniament
- Limită PUZ aprobat
- Limită retragere față de limitele parcelei

FUNCTIUNI:

- Terenuri situate conform PUG în UTR.L3A -subzona locuințelor individuale și semicolective cu max.P+1+M
- Construcții propuse
- Zonă verde
- Străzi existente
- Sadă propusă pe teren proprietate privată al beneficiarului (profil crosabil 8m, 1m trouar în abbele părți ale carosabilului)
- Trotuar

CIRCULAȚIE:



BILANT TERITORIAL				
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Teren arabil	6256	100	-	-
Teren edificabil(construibil)	-	-	3410,39	54,51
Retragere fata de limitele parcelei	-	-	1785,72	28,54
Teren aferent realizării străzii propuse pe teren proprietate privată	-	-	878,47	14,04
Teren cedat pt. dezv. străzii Stănelușului	-	-	181,42	2,89
Total	6256	100	6256	100

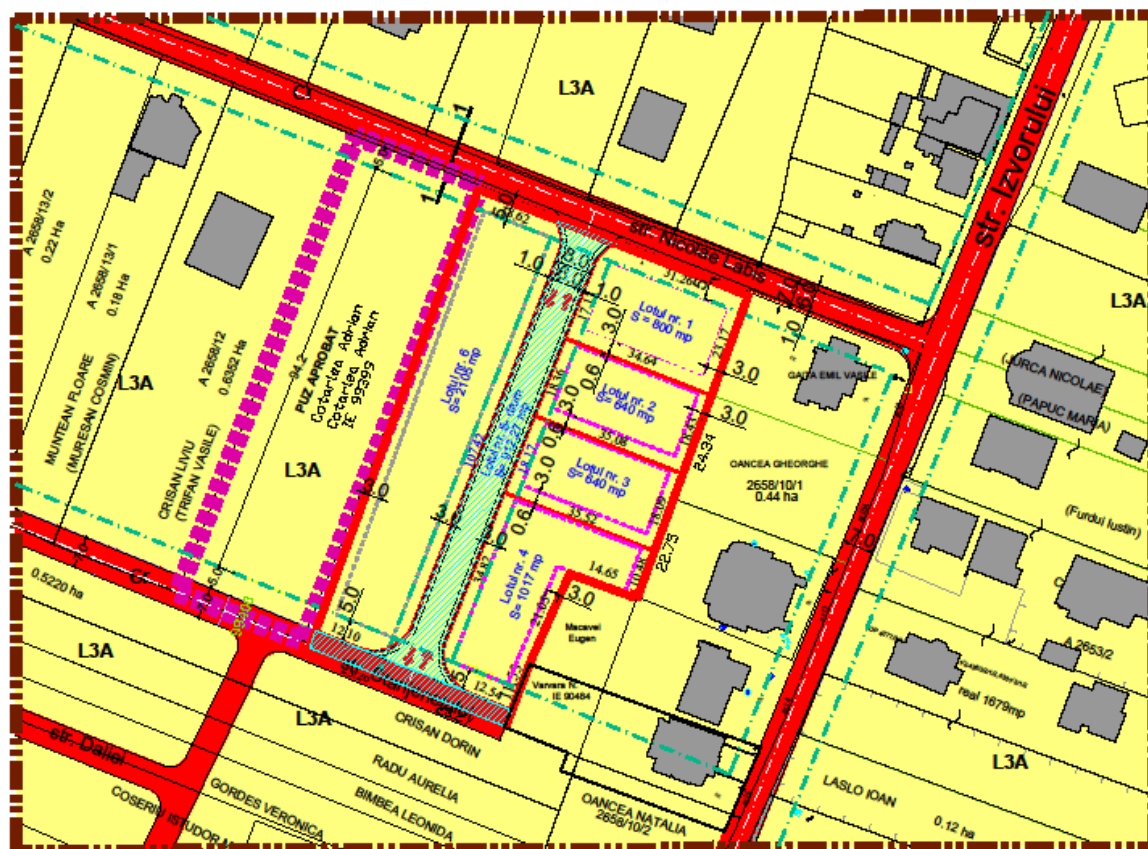
Indici tehnici - conf.PUG	
P.O.T.max	40%
C.U.T.max	0.4 -pentru înălțimi - P 1.2 - pentru înălțimi - P+1+M

Indici tehnici - propusi - PUZ	
P.O.T.max	40%
C.U.T.max	0.4 -pentru înălțimi - P 1.2 - pentru înălțimi - P+1+M

Verificator / Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza Nr./ Data
	Den. Lucrării:	ELABORARE P.U.Z. PENTRU PARCELARE, CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE SI REGLEMENTARE STRADĂ ACCES Loc.Alba Iulia str.Nicolae Labiș, fn, jud.Alba		
	Amplasament:			
	Den. Plansei:	POSSIBILITATI DE MOBILARE		
	Beneficiar:	COSTEA ROMULUS-IULIAN, GRANATE VIORICA		
	Sef proiect:	arh. Marius BARBIERI		
	Proiectat:	arh. Marius BARBIERI		
	Desenat:	ing. Ramona Sinc		
				Nr. pr.: 8/2021 Data: 03.2021 Faza: PUZ Scara: 1:1000 Plansa: 4

ELABORARE P.U.Z. PENTRU PARCELARE, CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE SI REGLEMENTARE STRADĂ ACCES

Loc.Alba Iulia str.Nicolae Labiș, fn, jud.Alba



LEGENDĂ:

LIMITE:

- Limită zonă studiată
- Limită de proprietate, teren detaliat prin PUZ
- Limită retragere față de aliniament
- Limită retragere față de limitele parcelei
- Limită PUZ aprobat



PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR:

DOMENIU PUBLIC

- Terenuri din domeniu public al statului de interes local

DOMENIU PRIVAT

- Terenuri din proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice

UNITĂȚI ADMINISTRATIV TERITORIALE:

- UTR-L Subzona locuințelor individuale și semicolective cu maxim P+1+M

CIRCULAȚIA TERENURILOR:

- Teren ce va destinat pentru realizarea străzii pe terenul beneficiarului s-1054mp la care i se va schimba categoria de folosință în drum

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
Teren arabil	6256	100	-	-
Teren edificabil(construibil)	-	-	3410,39	54,51
Retragere fata de limitele parcelei	-	-	1785,72	28,54
Teren aferent realizării străzii propuse pe teren proprietate privată	-	-	878,47	14,04
Teren cedat pt. devz. străzii Stănelului	-	-	181,42	2,89
Total	6256	100	6256	100

Indici tehnici - conf.PUG

P.O.T.max	40%
C.U.T.max	0.4 - pentru înălțimi - P 1.2 - pentru înălțimi - P+1+M

Indici tehnici - propusi - PUZ

P.O.T.max	40%
C.U.T.max	0.4 - pentru înălțimi - P 1.2 - pentru înălțimi - P+1+M

Verificator / Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza Nr. / Data
barbieri				
Amplasament:	ELABORARE P.U.Z. PENTRU PARCELARE, CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE SI REGLEMENTARE STRADĂ ACCES Loc.Alba Iulia str.Nicolae Labiș, fn, jud.Alba			Nr. pr.: 8/2021
Den. Plansei:	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR			Data: 03.2021
Beneficiar:	COSTEA ROMULUS-IULIAN, GRANATE VIORICA			Faza: PUZ
Sef proiect:	arh. Marius BARBIERI			Scara: 1:1000
Proiectat:	arh. Marius BARBIERI			Plansa: 2
Desenat:	ing. Ramona Sinc			

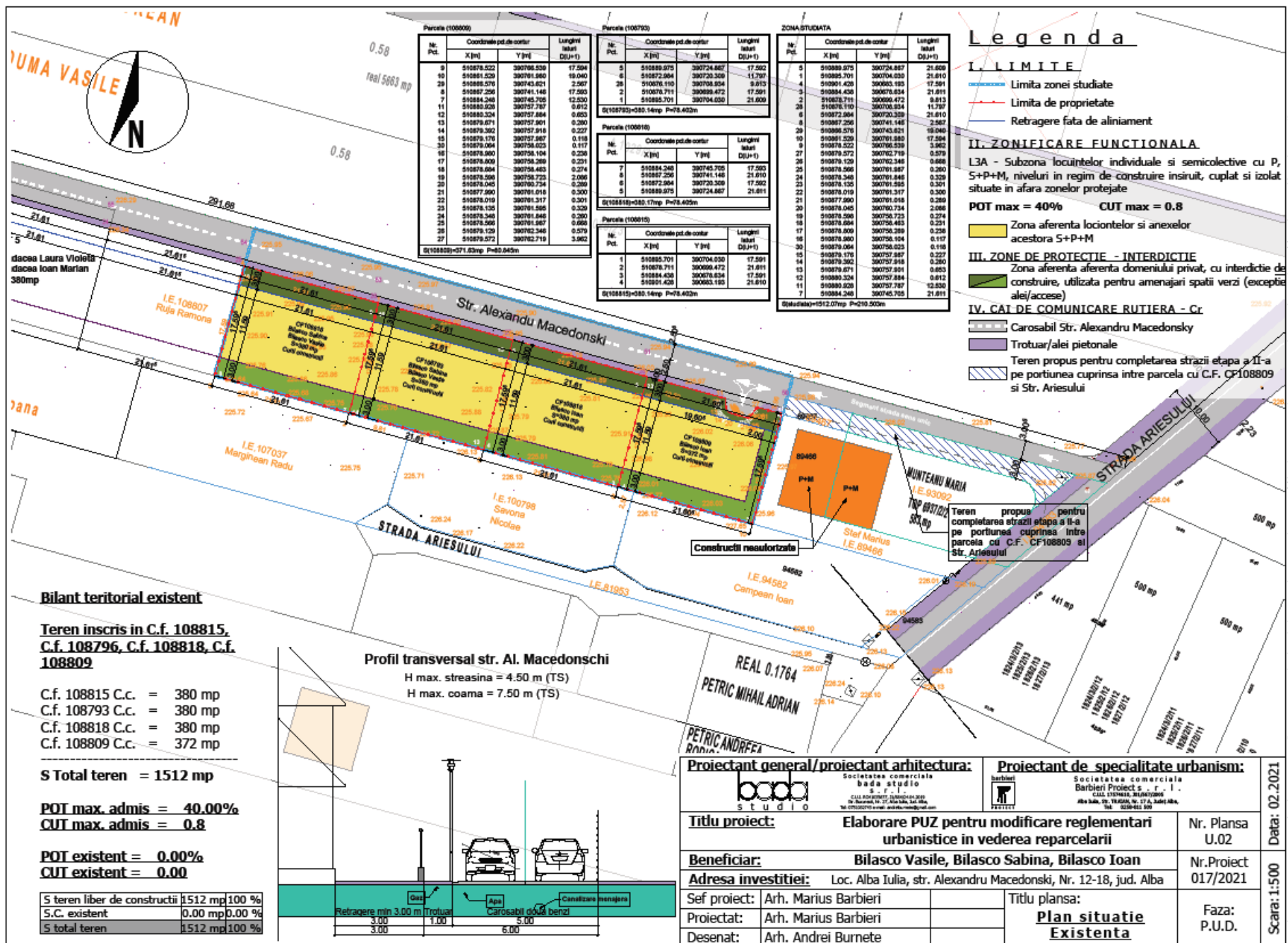
PROIECT DE HOTARARE NR. 18

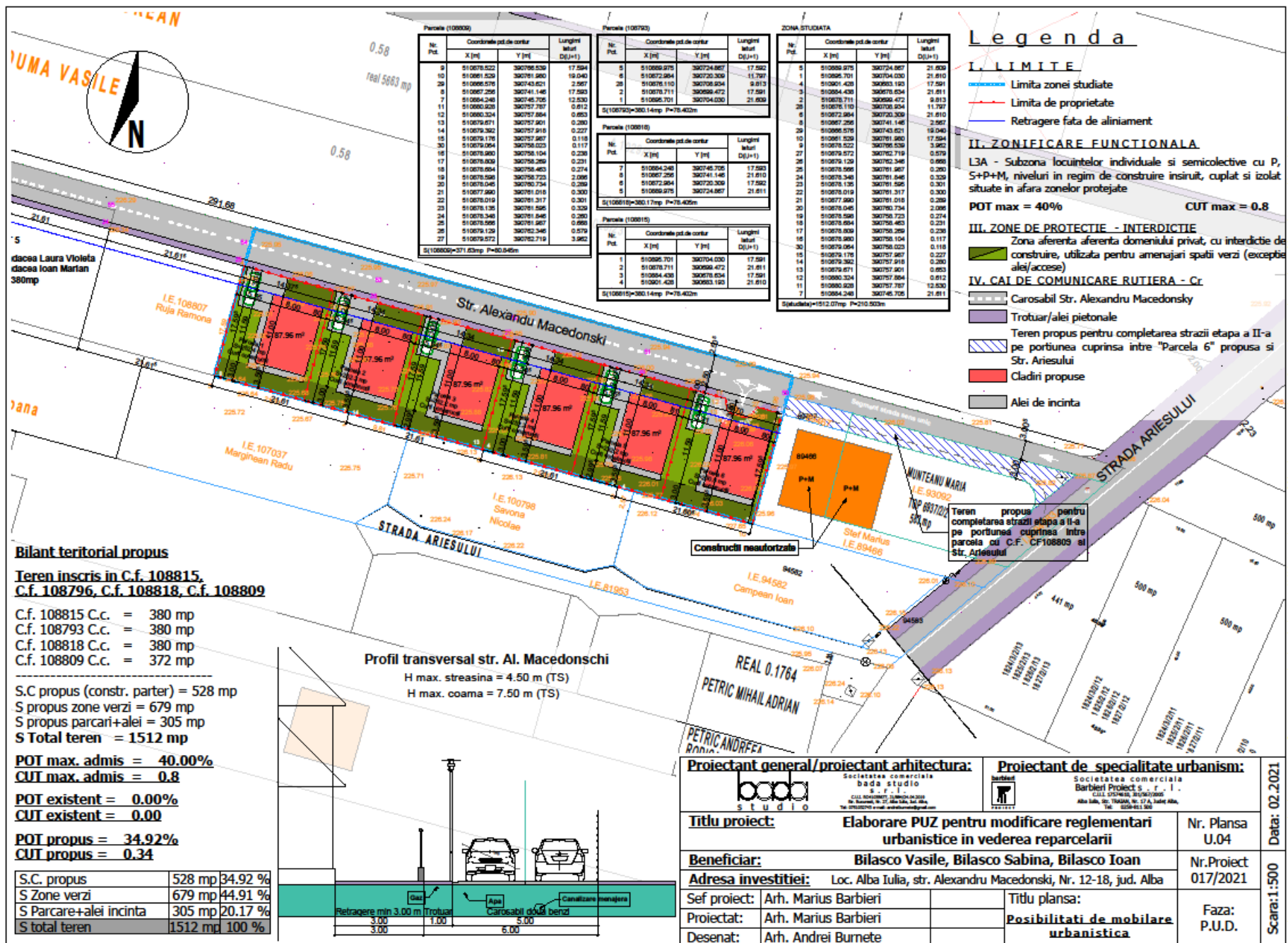
ART. 1 AVIZEAZA PLAN URBANISTIC ZONAL:

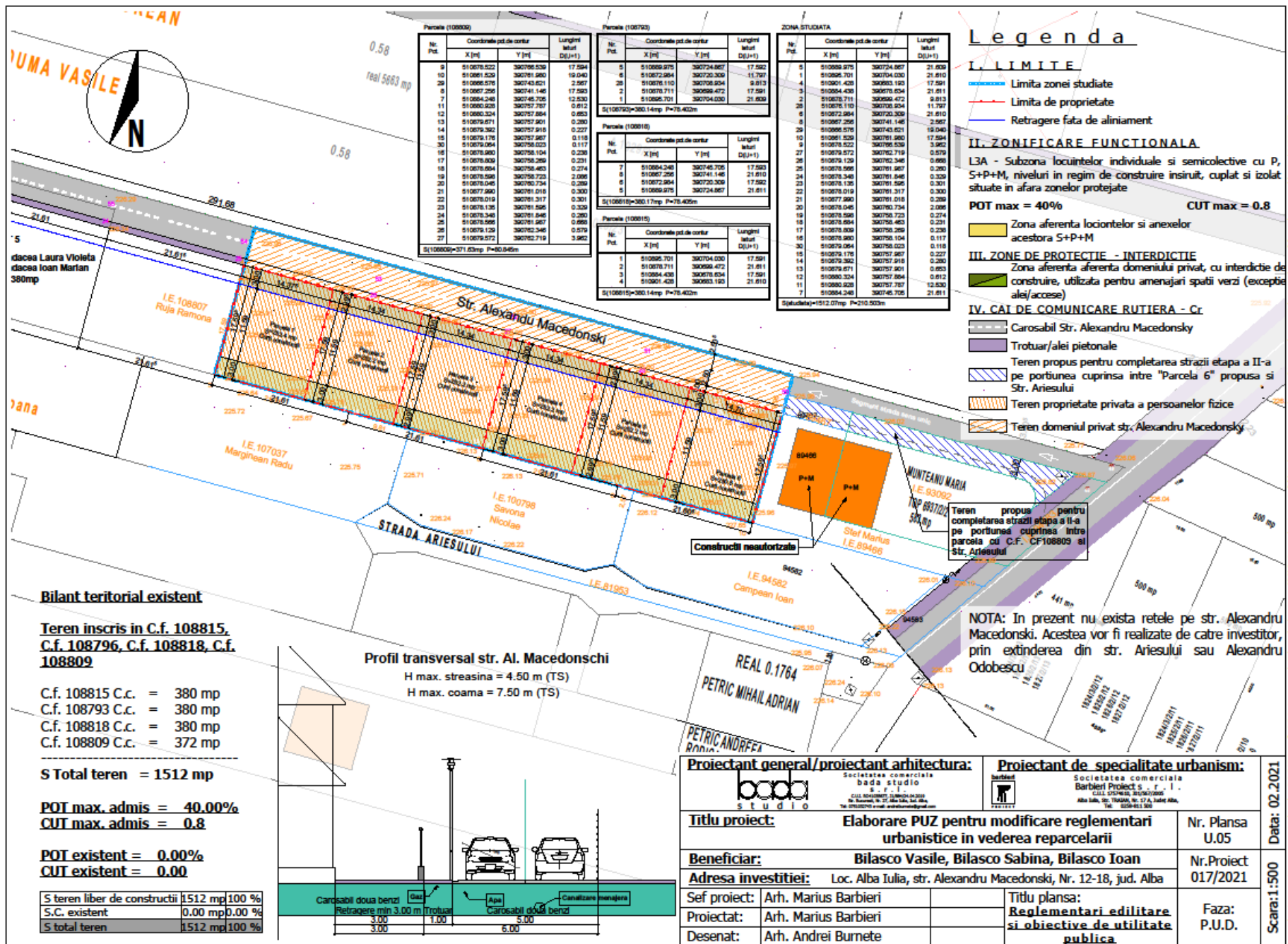
**ELABORARE PUZ – MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE IN
VEDEREA REPARCELARII**

ALBA IULIA, STR. ALEXANDRU MACEDONSKI NR. 12-18

BILASCO VASILE, BILASCO SABINA, BILASCO IOAN







PROIECT DE HOTARARE NR. 19

ART. 1 AVIZEAZA PLAN URBANISTIC ZONAL:

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

ALBA IULIA, STR.ALEEA BAISOARA, STR. ANA BLANDIANA

HATIEGAN RAMONA NICOLETA pentru SC LA BOLTA SATULUI SRL



LEGENDA

—	Limita Zona studiata
—	Limita amplasament studiat
—	Limita parcela
■	Locuitorie existente unitare - D-P-E-M autoritate cu nr. 875, 876, 877, 878, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888 de la 12.2009 - modificata, propusa pentru functionare si modificarea locuitorie unitare in locuitorie colective
■	Circulatii rutiere
■	Zona pentru locuitorie-regim inchis de inchidere

S.C. BIROUL DE PROIECTARE STRAJAN S.R.L.			
Locuitorie	875	Proiect Nr.	100
Locuitorie	876	Proiect Nr.	100
Locuitorie	877	Proiect Nr.	100
Locuitorie	878	Proiect Nr.	100
Locuitorie	880	Proiect Nr.	100
Locuitorie	881	Proiect Nr.	100
Locuitorie	882	Proiect Nr.	100
Locuitorie	883	Proiect Nr.	100
Locuitorie	884	Proiect Nr.	100
Locuitorie	885	Proiect Nr.	100
Locuitorie	886	Proiect Nr.	100
Locuitorie	887	Proiect Nr.	100
Locuitorie	888	Proiect Nr.	100
Locuitorie	889	Proiect Nr.	100
Locuitorie	890	Proiect Nr.	100
Locuitorie	891	Proiect Nr.	100
Locuitorie	892	Proiect Nr.	100
Locuitorie	893	Proiect Nr.	100
Locuitorie	894	Proiect Nr.	100
Locuitorie	895	Proiect Nr.	100
Locuitorie	896	Proiect Nr.	100
Locuitorie	897	Proiect Nr.	100
Locuitorie	898	Proiect Nr.	100
Locuitorie	899	Proiect Nr.	100
Locuitorie	900	Proiect Nr.	100
Locuitorie	901	Proiect Nr.	100
Locuitorie	902	Proiect Nr.	100
Locuitorie	903	Proiect Nr.	100
Locuitorie	904	Proiect Nr.	100
Locuitorie	905	Proiect Nr.	100
Locuitorie	906	Proiect Nr.	100
Locuitorie	907	Proiect Nr.	100
Locuitorie	908	Proiect Nr.	100
Locuitorie	909	Proiect Nr.	100
Locuitorie	910	Proiect Nr.	100
Locuitorie	911	Proiect Nr.	100
Locuitorie	912	Proiect Nr.	100
Locuitorie	913	Proiect Nr.	100
Locuitorie	914	Proiect Nr.	100
Locuitorie	915	Proiect Nr.	100
Locuitorie	916	Proiect Nr.	100
Locuitorie	917	Proiect Nr.	100
Locuitorie	918	Proiect Nr.	100
Locuitorie	919	Proiect Nr.	100
Locuitorie	920	Proiect Nr.	100
Locuitorie	921	Proiect Nr.	100
Locuitorie	922	Proiect Nr.	100
Locuitorie	923	Proiect Nr.	100
Locuitorie	924	Proiect Nr.	100
Locuitorie	925	Proiect Nr.	100
Locuitorie	926	Proiect Nr.	100
Locuitorie	927	Proiect Nr.	100
Locuitorie	928	Proiect Nr.	100
Locuitorie	929	Proiect Nr.	100
Locuitorie	930	Proiect Nr.	100
Locuitorie	931	Proiect Nr.	100
Locuitorie	932	Proiect Nr.	100
Locuitorie	933	Proiect Nr.	100
Locuitorie	934	Proiect Nr.	100
Locuitorie	935	Proiect Nr.	100
Locuitorie	936	Proiect Nr.	100
Locuitorie	937	Proiect Nr.	100
Locuitorie	938	Proiect Nr.	100
Locuitorie	939	Proiect Nr.	100
Locuitorie	940	Proiect Nr.	100
Locuitorie	941	Proiect Nr.	100
Locuitorie	942	Proiect Nr.	100
Locuitorie	943	Proiect Nr.	100
Locuitorie	944	Proiect Nr.	100
Locuitorie	945	Proiect Nr.	100
Locuitorie	946	Proiect Nr.	100
Locuitorie	947	Proiect Nr.	100
Locuitorie	948	Proiect Nr.	100
Locuitorie	949	Proiect Nr.	100
Locuitorie	950	Proiect Nr.	100
Locuitorie	951	Proiect Nr.	100
Locuitorie	952	Proiect Nr.	100
Locuitorie	953	Proiect Nr.	100
Locuitorie	954	Proiect Nr.	100
Locuitorie	955	Proiect Nr.	100
Locuitorie	956	Proiect Nr.	100
Locuitorie	957	Proiect Nr.	100
Locuitorie	958	Proiect Nr.	100
Locuitorie	959	Proiect Nr.	100
Locuitorie	960	Proiect Nr.	100
Locuitorie	961	Proiect Nr.	100
Locuitorie	962	Proiect Nr.	100
Locuitorie	963	Proiect Nr.	100
Locuitorie	964	Proiect Nr.	100
Locuitorie	965	Proiect Nr.	100
Locuitorie	966	Proiect Nr.	100
Locuitorie	967	Proiect Nr.	100
Locuitorie	968	Proiect Nr.	100
Locuitorie	969	Proiect Nr.	100
Locuitorie	970	Proiect Nr.	100
Locuitorie	971	Proiect Nr.	100
Locuitorie	972	Proiect Nr.	100
Locuitorie	973	Proiect Nr.	100
Locuitorie	974	Proiect Nr.	100
Locuitorie	975	Proiect Nr.	100
Locuitorie	976	Proiect Nr.	100
Locuitorie	977	Proiect Nr.	100
Locuitorie	978	Proiect Nr.	100
Locuitorie	979	Proiect Nr.	100
Locuitorie	980	Proiect Nr.	100
Locuitorie	981	Proiect Nr.	100
Locuitorie	982	Proiect Nr.	100
Locuitorie	983	Proiect Nr.	100
Locuitorie	984	Proiect Nr.	100
Locuitorie	985	Proiect Nr.	100
Locuitorie	986	Proiect Nr.	100
Locuitorie	987	Proiect Nr.	100
Locuitorie	988	Proiect Nr.	100
Locuitorie	989	Proiect Nr.	100
Locuitorie	990	Proiect Nr.	100
Locuitorie	991	Proiect Nr.	100
Locuitorie	992	Proiect Nr.	100
Locuitorie	993	Proiect Nr.	100
Locuitorie	994	Proiect Nr.	100
Locuitorie	995	Proiect Nr.	100
Locuitorie	996	Proiect Nr.	100
Locuitorie	997	Proiect Nr.	100
Locuitorie	998	Proiect Nr.	100
Locuitorie	999	Proiect Nr.	100
Locuitorie	1000	Proiect Nr.	100

NOTE:

N

DESCRIERE PROIECT:

ELABORARE PUZ PENTRU MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE AFERENTE PUZ APROBAT CU MCL 100/2009

BENEFICIAR:

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

PROIECTANT GENERAL:

S.C. BIROUL DE PROIECTARE STRAJAN S.R.L.

PROIECTANT SPECIALIZAT:

S.C. BIROUL DE PROIECTARE STRAJAN S.R.L.

S-soft Romania I. Nr. 88, Alina Iulia, Alina, Romania, Cod Postal 501114

COORDONATOR PROIECT:

AN. IULIA STRAJAN

VERIFICATOR:

AN. IULIA STRAJAN

PLAN DE SITUATIE EXISTENT

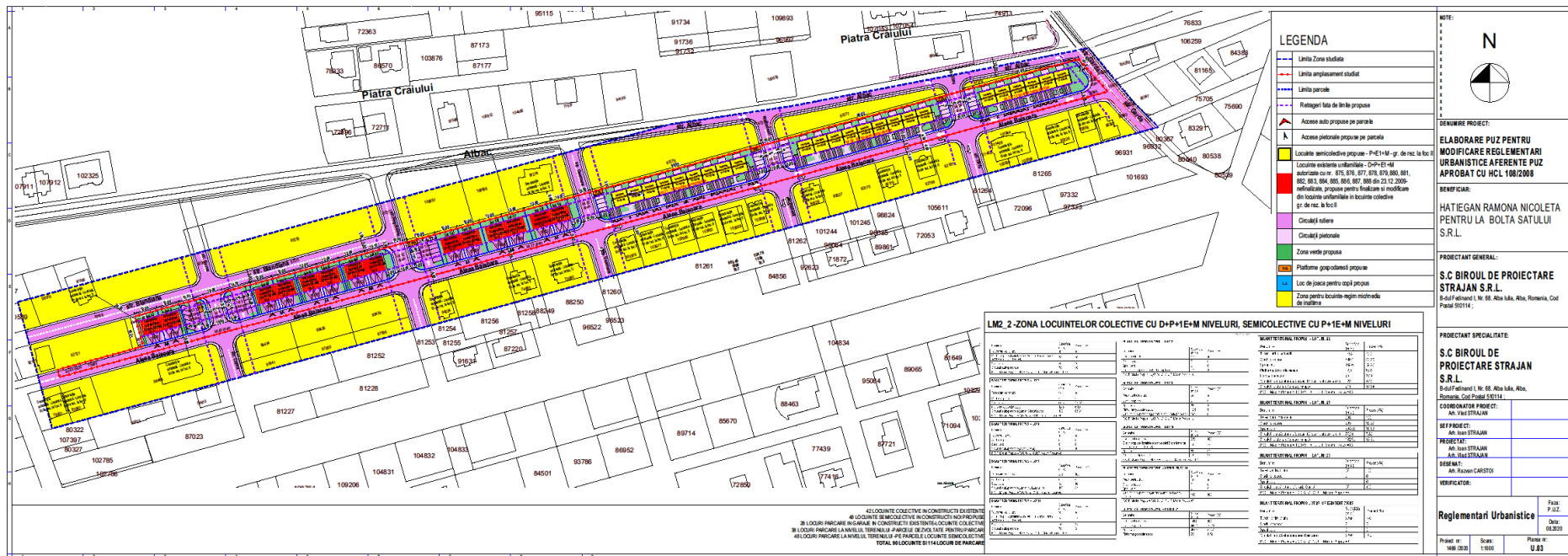
Proiect Nr. 100/2009

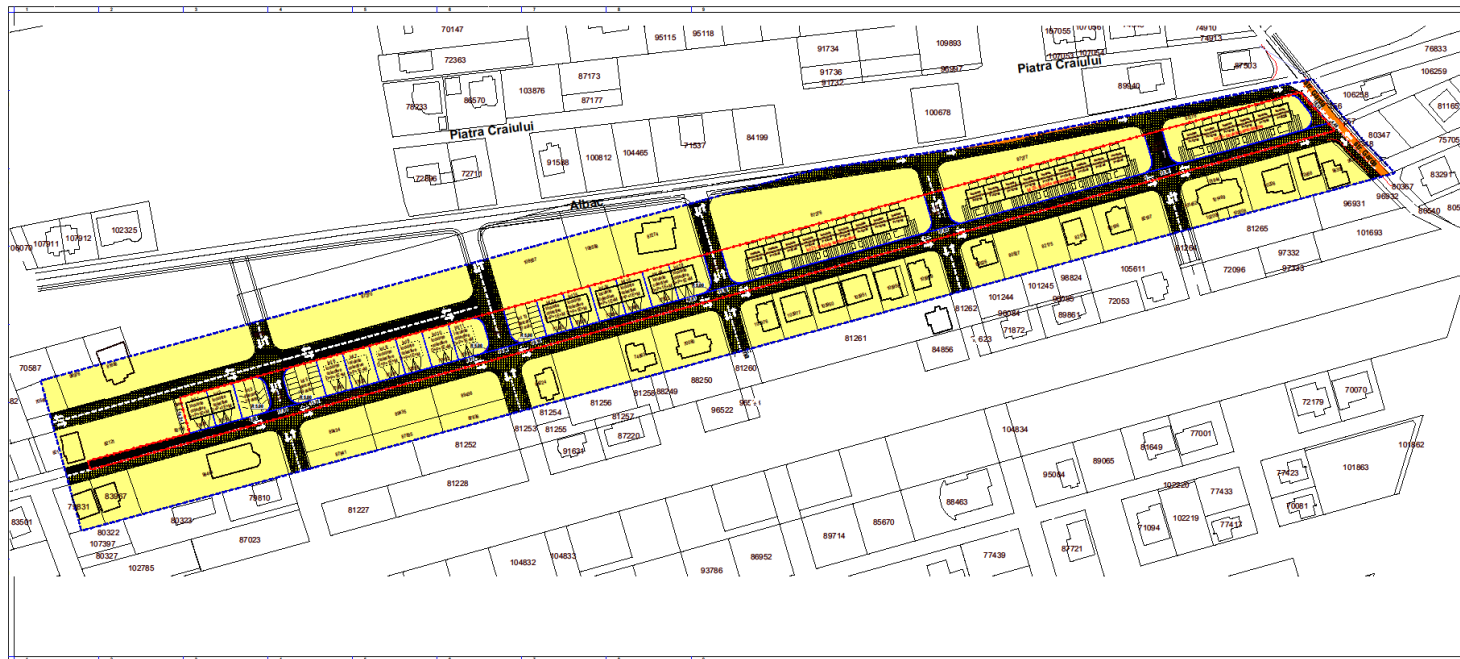
Scara: 1:500

Faza: P.U.S.

Data: 05.03.2009

Proiectat de: U.82





LEGENDA	
	Limita Zona studiata
	Limita amplasament studiat
	Limita parcela
	Terenuri proprietate pînă la persoana fizică sau juridică
	Terenuri din domeniul public al mun. Alba Iulia
	Terenuri ce se întorc la domeniul public al mun. Alba Iulia

NOTE:	
DENUMIRE PROIECT:	
ELABORARE PUZ PENTRU MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE AFERENTE PUZ APROBAT CU MCL 100/2009	
BENEFICIAR:	
HATIEGAN RAMONA NICOLETA PENTRU LA BOLTA SATULUI S.R.L.	
PROIECTANT GENERAL:	
S.C. BIROUL DE PROIECTARE STRAJAN S.R.L. S-cif. 6050401, Nr. 88, Alba Iulia, Alba, Romania, Cod Postal 501114.	
PROIECTANT SPECIALIZAT:	
S.C. BIROUL DE PROIECTARE STRAJAN S.R.L. S-cif. 6050401, Nr. 88, Alba Iulia, Alba, Romania, Cod Postal 501114.	
COORDONATOR PROIECT:	
Ar. Vasile STRAJAN	
PROIECTANT:	
Ar. Vasile STRAJAN	
Ar. Vasile STRAJAN	
DESEINAT:	
Ar. Vasile STRAJAN	
VERIFICATOR:	
Obiective de utilitate publica (propos)	
Proiect nr. 100/2009	Scara 1:500
Faza P.U.Z.	Data 05.03.2010
Proiect nr. 100/2009	

PROIECT DE HOTARARE NR. 20

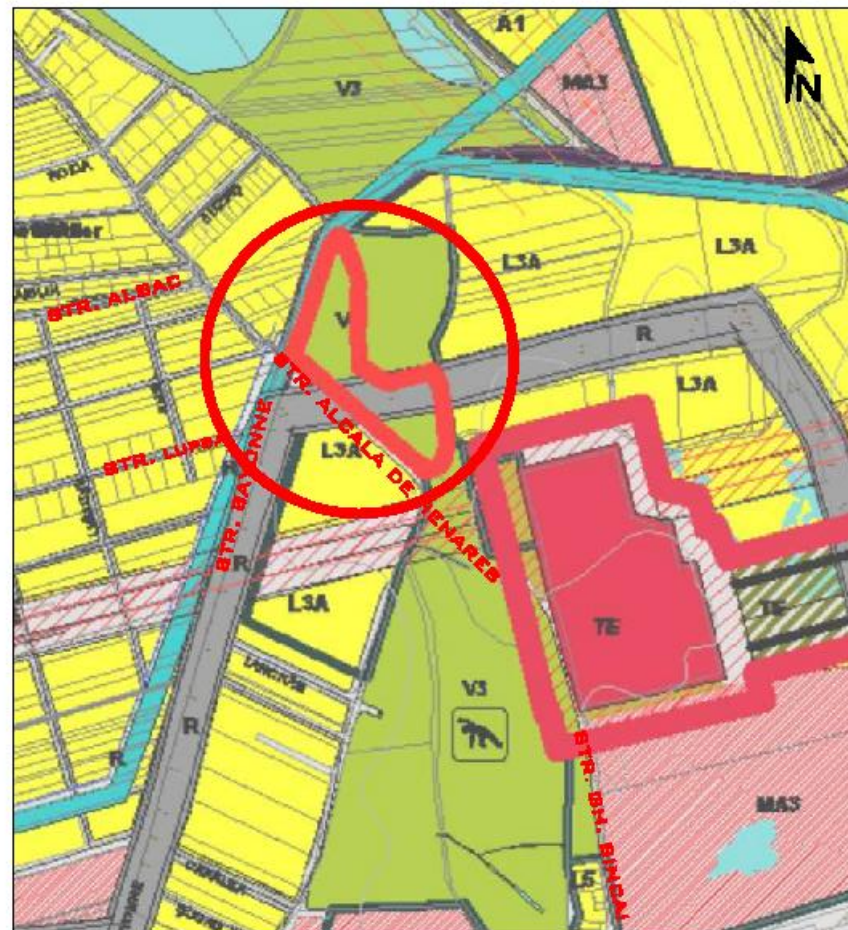
ART. 1 AVIZEAZA PLAN URBANISTIC ZONAL

**ELABORARE PUZ IN VEDEREA COMPLETARII
REGLEMENTARILOR URBANISTICE APROBATE IN ZONA PENTRU
AGREMENT SI SPORT**

ALBA IULIA, STR. BAYONNE, STR. VIORILOR, FN

**FARA DANIEL, FARA SIMONA DIANA, POPESCU MIRCEA ADRIAN,
POPESCU ANDREEA, ARHIEPISCOPIA ROMANO CATOLICA**

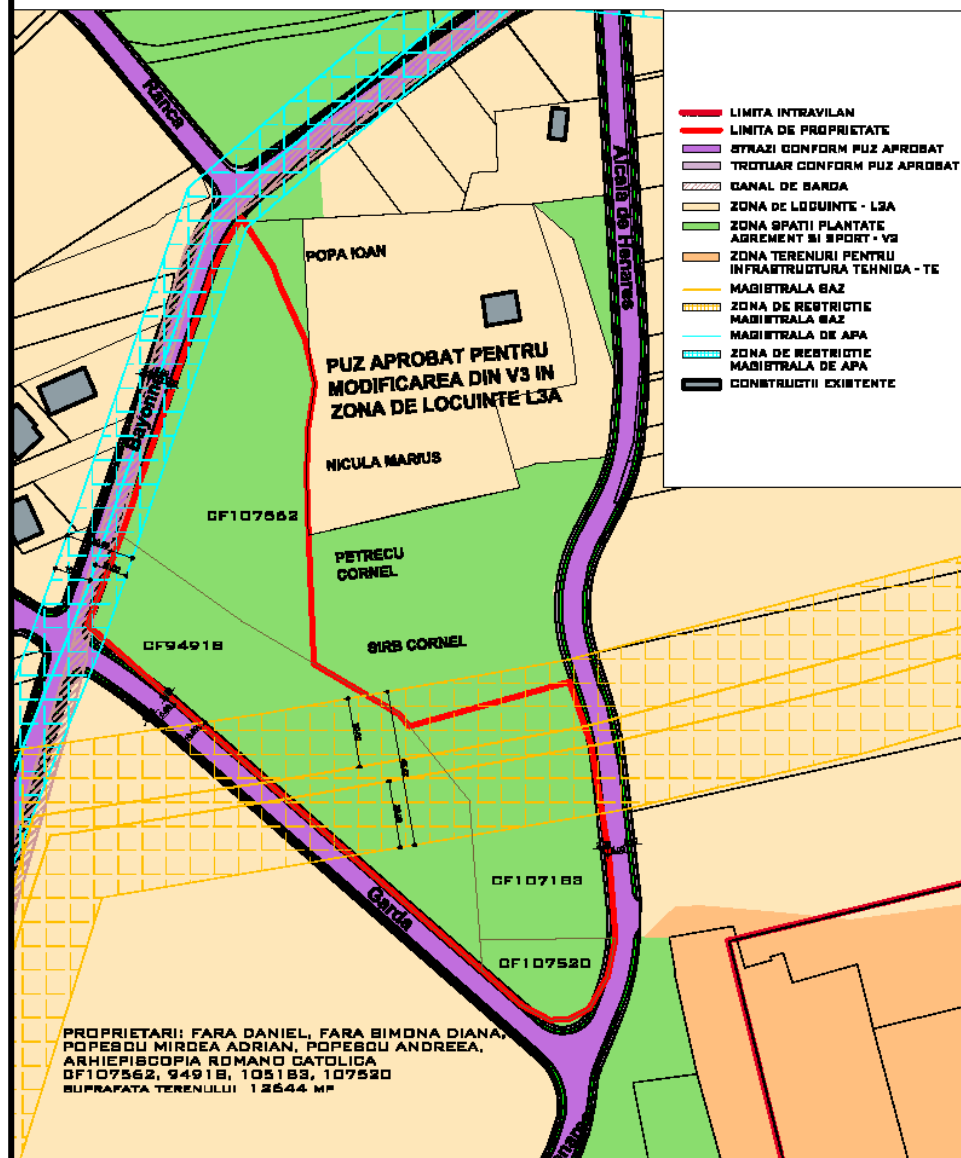
PUZ - COMPLETAREA REGLEMENTARILOR URBANISTICE APROBATE IN ZONA PENTRU AGREMENT SI SPORT



PROPRIETARI: FARA DANIEL, FARA SIMONA DIANA,
POPESCU MIRCEA ADRIAN, POPESCU ANDREEA,
ARHIEPISCOPIA ROMANO CATOLICA
CF107562, 94918, 105183, 107520
BUPRAFATA TERENULUI 12644 MP

LAURA IDANA BAURDA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA  011. 84998654	BENEFICIAR:	FARA DANIEL, FARA SIMONA DIANA, POPESCU MIRCEA ADRIAN, POPESCU ANDREEA	NR. PR. 10-19 STUDIU OPORTUNITATE NR. PLANSA A01
	CON. LUCRARE:	PUZ - COMPLETAREA REGLEMENTARILOR URBANISTICE APROBATE IN ZONA PENTRU AGREMENT SI SPORT	
	CON. PLANSA:	INDAGARE IN LOCALITATE	
	APRILIE 2019	SEF PROIECT: LAURA IDANA BAURDA	
		PROIECTAT: LAURA IDANA BAURDA	
		DESINAT: LAURA IDANA BAURDA	

PUZ - COMPLETAREA REGLEMENTARILOR URBANISTICE APROBATE IN ZONA PENTRU AGREMENT SI SPORT

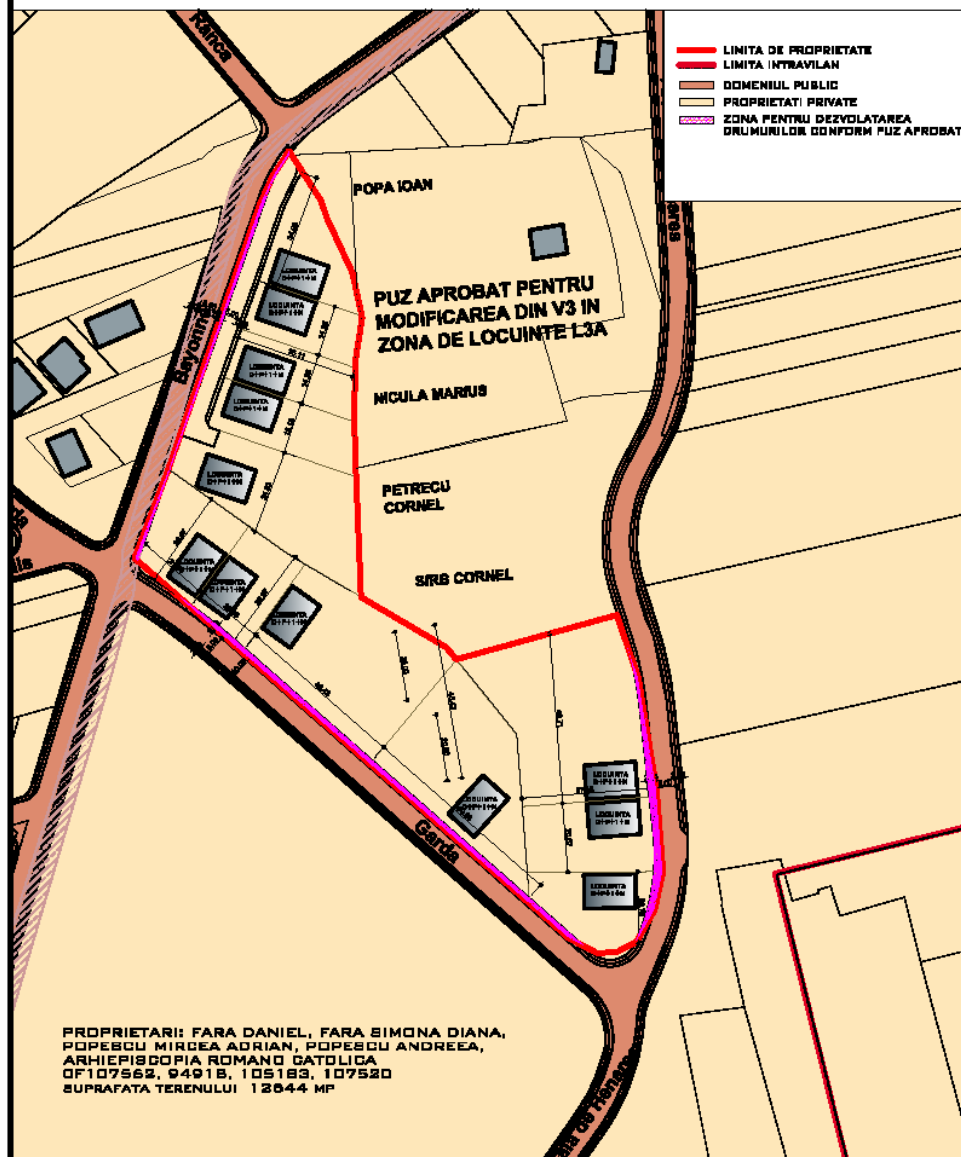


- LIMITA INTRAVILAN
- LIMITA DE PROPRIETATE
- STRAZI CONFORM PUZ APROBAT
- TROTUAR CONFORM PUZ APROBAT
- CANAL DE BORDA
- ZONA DE LOCUINTE - L3A
- ZONA SPATII PLANTATE
AGREMENT SI SPORT - V2
- ZONA TERENURI PENTRU
INFRASTRUCTURA TEHNICA - TE
- MAGISTRALA SAZ
- ZONA DE RESTRICTIE
MAGISTRALA SAZ
- MAGISTRALA DE APA
- ZONA DE RESTRICTIE
MAGISTRALA DE APA
- CONSTRUCTII EXISTENTE

LAURA IOANA SAURDA SIRD INDIVIDUAL DE ARHITECTURA 01/04/2019 D.P. 24558854	BENEFICIAR: FARA DANIEL, FARA BIMONA DIANA, POPESCU MIRCEA ADRIAN, POPESCU ANDREEA, ARHIEPISCOPIA ROMANO CATOLICA	NR. PR. 10-19 PUZ
	DEN. LUCRARE: PUZ - COMPLETAREA REGLEMENTARILOR URBANISTICE APROBATE IN ZONA PENTRU AGREMENT SI SPORT	
	DEN. PLANSA: SITUATIA EXISTENTA	
	APRILIE 2019 SD 1/1000 PROIECTAT: LAURA IOANA SAURDA DESENAT: LAURA IOANA SAURDA	NR. PLANSA AD3

[illegible][illegible]

PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI REGLEMENTARE STRADA DE ACCES



REGIM MAXIM DE INALTIME D+P+1+M
REGIM DE CONSTRUIRE IZOLAT
FUNCTIUNEA PROPUASA:
LOCUINTE FAMILIALE
P.O.T MAXIM = 40%, G.U.T. MAXIM = 1.2

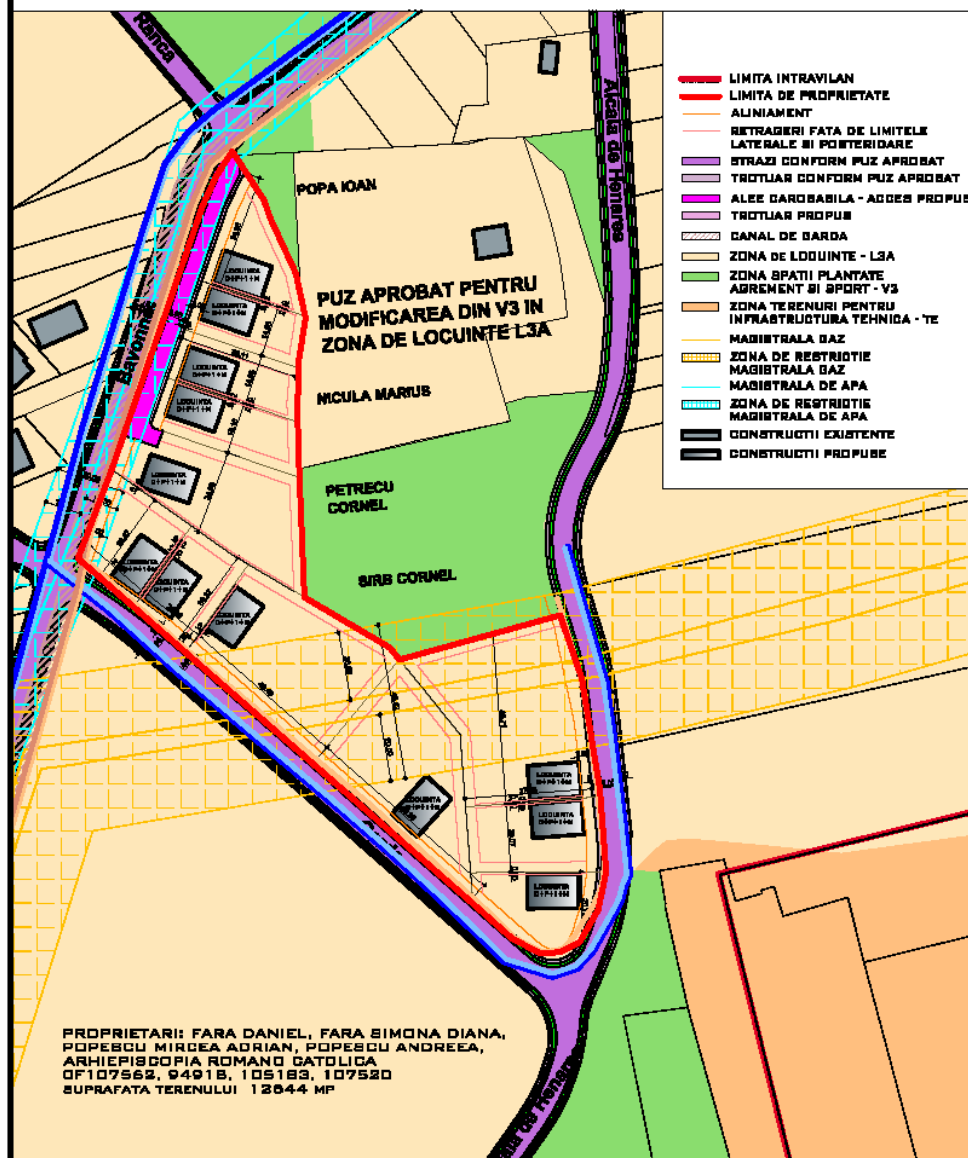
LAURA IDANA BAURDA
BROU INDIVIDUAL
DE ARHITECTURA
0766049601
S.I.P. 24336654

BENEFICIAR:
DEN. LUCRARE:
DEN. PLANSA:
APRILIE 2019
RD 1/1000

TEREN DANIEL, FARA MIRCEA ADRIAN, FARA MIRCEA ANDREEA, POPOSCU MIRCEA ADRIAN, POPOSCU ANDREEA, ARHIEPISCOPIA ROMANA CATOLICA
P.U. - MODIFICAREA DIN V3 IN ZONA DE LOCUINTE L3A
PROPRIETATEA ASUPRA TERENULUI
SEF PROIECT: LAURA IDANA BAURDA
PROIECTATI: LAURA IDANA BAURDA
DESEINATI: LAURA IDANA BAURDA

NR. PL.
10-16
PUZ
NR. PLANSA
A04

PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI REGLEMENTARE STRADA DE ACCES



— ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA
— ALIMENTARE CU APA
— ALIMENTARE CU GAZ
— CANALIZARE

LAURA IOANA BAURDA
BROU INDIVIDUAL
DE ARHITECTURA

07/04/2024 nr. 04/1/24

S.I.F. 24386654

BENEFICIAR:
DEN. LUORARE:

DEN. PLANSA:
APRILIE
2019

RD 1/1000

PROIECTANT:
DEN. PLANSA:

REGLEMENTARI EOLITARE
SEF PROIECT: LAURA IOANA BAURDA
PROIECTANT: LAURA IOANA BAURDA

DESEINAT: LAURA IOANA BAURDA

NR. PL.
10-16
PUZ

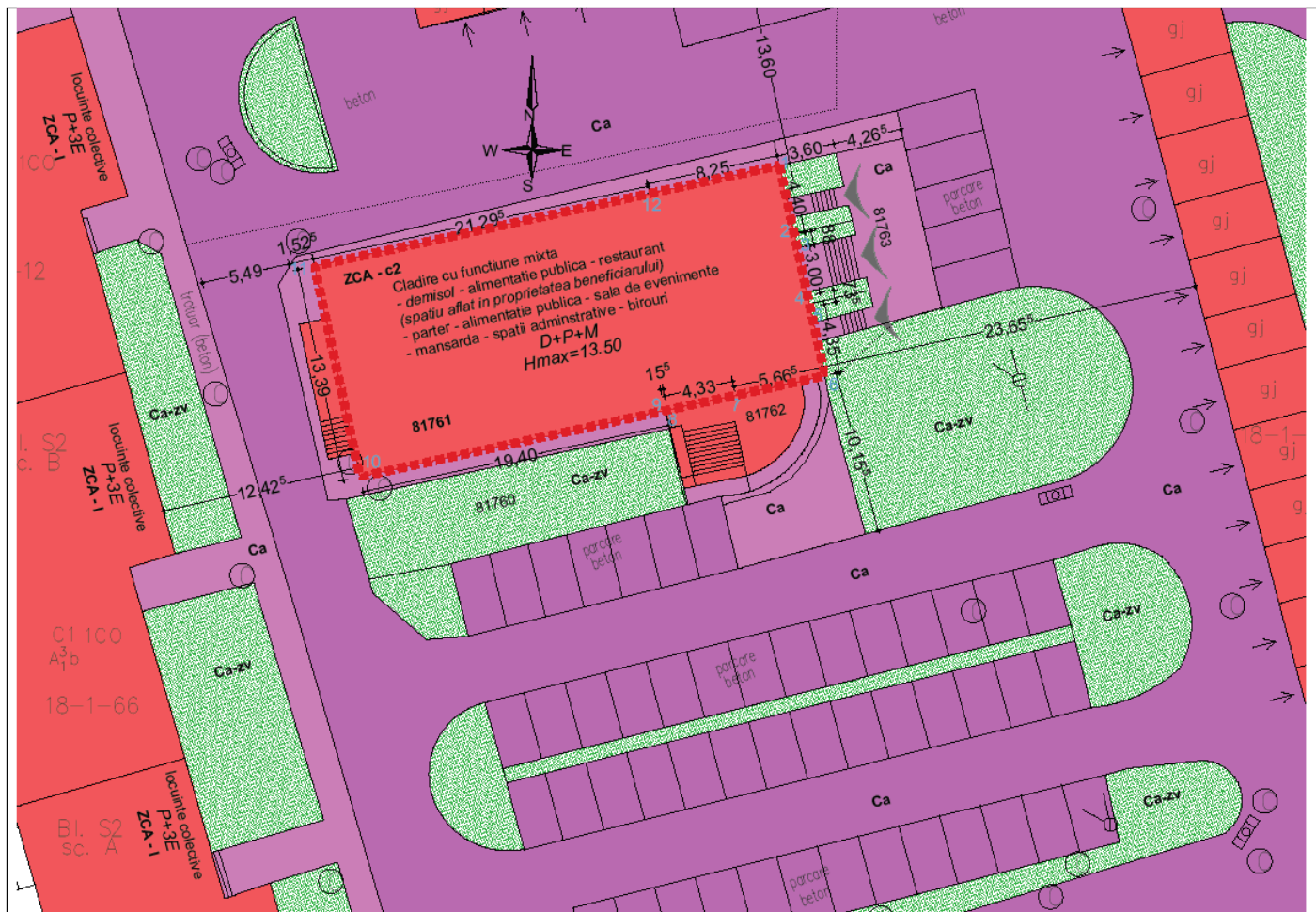
NR. PLANSA
A08

PUD

PROIECT DE HOTARARE NR. 21

ART. 1 APROBA PLAN URBANISTIC DE DETALIU:

**SCHIMB DE DESTINATIE DIN APARTAMENT (PIVNITA) IN SPATIU
ALIMENTATIE PUBLICA - RESTAURANT
ALBA IULIA , STR. VASILE ALECSANDRI NR. 2
BUMBU IOAN GRUIA**



LEGENDA

Limita de proprietate

Ca - zona cai de comunicații

Ca - zona de circulație auto și pietonală - domeniul public

Ca-zv Spații verzi amenajate

ZCA zona centrală situată în exteriorul ariei protejate

ZCA 2c clădiri cu regim maxim de înălțime P+6

clădire analizată
- demisol - alimentație publică - restaurant (spațiu aflat în proprietatea beneficiarului)
- parter - alimentație publică - sala de evenimente
- mansarda - spații administrative - birouri

ZCA - I locuințe colective

Acces spațiu analizat demisol - apartament (spațiu aflat în proprietatea beneficiarului)

INVENTAR DE COORDONATE		
Pts.	Nx(E)	Ex(E)
1.	502281.155	320159.414
2.	502276.836	320154.607
3.	502275.976	320154.794
4.	502271.046	320155.426
5.	502272.263	320155.589
6.	502268.076	320155.589
7.	502268.873	320155.571
8.	502265.884	320155.114
9.	502265.921	320155.526
10.	502261.803	320157.63
11.	502274.889	320154.789
12.	502279.391	320155.612

S = 394.53 mp

BILANT TERITORIAL		EXISTENT		PROPUȘ	
		m ²	%	m ²	%
Soluri		395	100,00	395	100,0
Soluri construite		395		395	
Soluri construite		395	100,00	395	100,0
Soluri construite		1185		1185	
Soluri - circulație auto		0,00	0,00	0,00	0,00
Soluri - circulație pietonală		0,00	0,00	0,00	0,00
Soluri verzi		0,00	0,00	0,00	0,00
POT		100%		100%	
CUT		3		3	

Imobilul analizat se află în intravilanul mun. Alba Iulia și are o formă aproximativ dreptunghiulară, având acces pe trei laturi. În spațiul aflat în proprietatea beneficiarului, accesul se realizează pe latura de est.

În prezent, în cadrul parcelei analizate există funcțiunea de alimentație publică (sala de evenimente) la parter, spații administrative (birouri) la mansarda și apartament în demisol.

Pe baza investiției propuse, se dorește schimbarea funcțiunii spațiului din demisol (aflat în proprietatea beneficiarului), din apartament în alimentație publică - restaurant.

CF nr 81761 - imobil în care se găsește spațiul analizat, aflat în proprietatea beneficiarului
CF nr 81761-C1-U4 - spațiu demisol, aflat în proprietatea beneficiarului
Stere = 395mp

Sc existentă = 395mp

Sd existentă = 1185mp (din care 395mp la demisol, suprafața aflată în proprietatea beneficiarului)

POT existent = 100% - se păstrează

CUT existent = 3 - se păstrează

apartament demisol (aflat în proprietatea beneficiarului):

±0,00 = ±1,20m față de cota teren și înălțime

±0,00 = ±243,00 - cote absolute

Clădire cu funcțiune mixta:
CATEGORIA DE IMPORTANȚĂ C - normală
GRADUL DE REZISTENȚĂ LA FOC III



SC MKG ARH DESIGN OFFICE SRL
office@mkgdesign.ro
www.mkgdesign.ro
0752 625 339

sef proiect: Zoltan Freund Reschin

proiectat: Zoltan Freund Reschin

desena: Karina Man

scara: 1:200

data: 02/2021

reglementări urbanistice

beneficiar:
Bumbu Ioan Grigora
localitatea Alba Iulia, str. Eftimie Bordeu, nr. 176, jud. Alba

proiect
Schimb de destinație din apartament (pivota) în spațiu
alimentație publică - restaurant

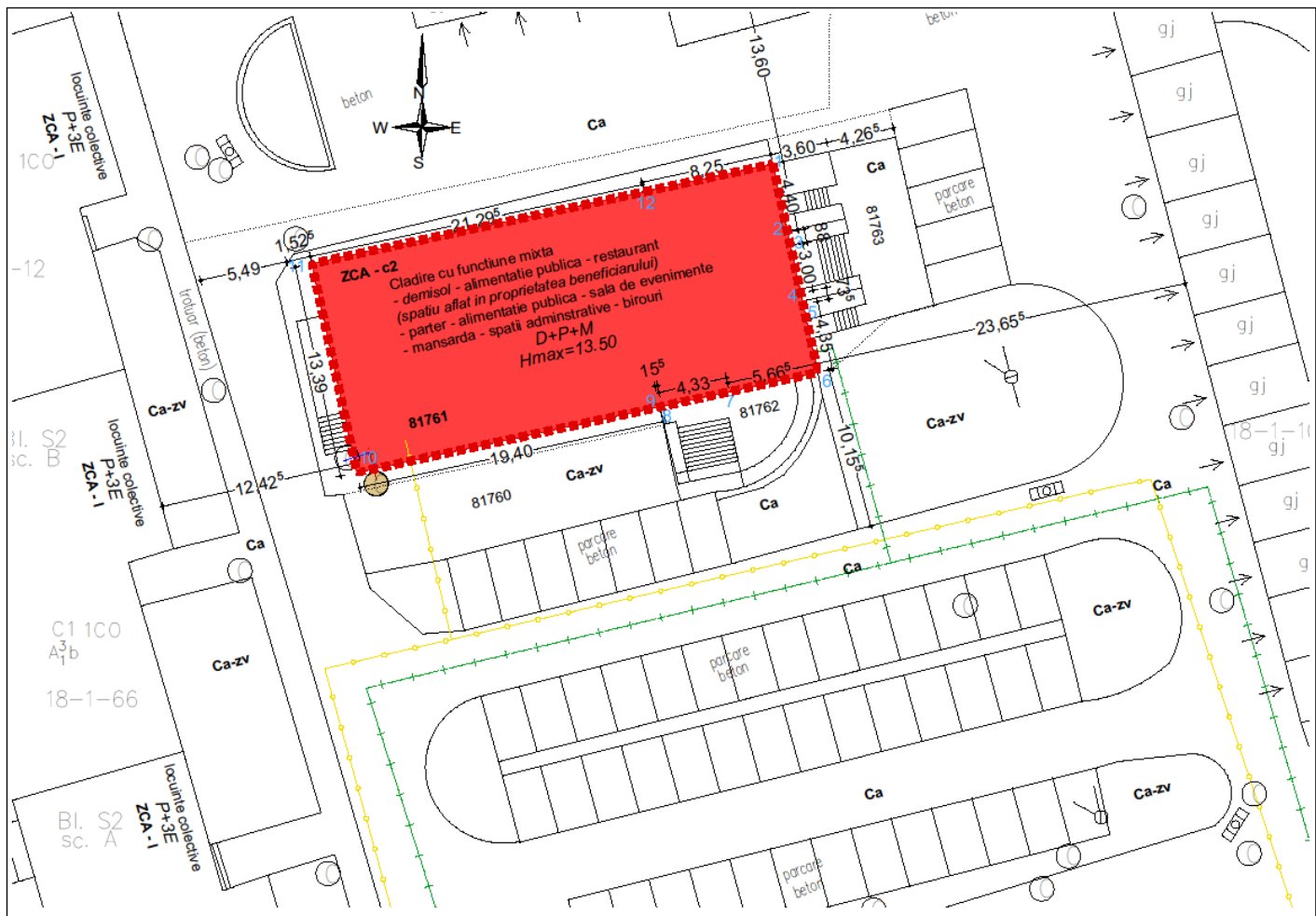
localitatea Alba Iulia, str. Eftimie Bordeu, nr. 2, ap. 4, jud. Alba

denumire planșă:
reglementări urbanistice

scara: PUD

nr. proiect: 10/2021

planșă: U02



CF nr 81761 - imobil in care se gaseste spatiul analizat, aflat in proprietatea beneficiarului
 CF nr 81761-C1-U4 - spatiu demisol, aflat in proprietatea beneficiarului
 Stere = 395mp
 Sc existenta = 395mp
 Sd existenta = 1195mp (din care 395mp la demisol, suprafata aflata in proprietatea beneficiarului)
 POT existent = 100% - se pastreaza
 CUT existent = 3 - se pastreaza
 apartament demisol (aflat in proprietatea beneficiarului):
 ±0.00 = -1.20m fata de cota teren sistematizat
 ±0.00 = +243.00 - cota absoluta
 Clădire cu funcțiune mixta:
 CATEGORIA DE IMPORTANTA C-nomala
 GRADUL DE REZISTENTA LA FOC II

INVENTAR DE COORDONATE

Pos.	Nord(X)	Est(Y)
1	5050281.136	330193.674
2	5050278.838	330194.687
3	5050275.976	330194.764
4	5050273.046	330195.429
5	5050272.248	330195.569
6	5050268.076	330195.508
7	5050266.873	330195.971
8	5050265.954	330196.74
9	5050265.921	330196.989
10	5050261.828	330197.63
11	5050274.880	330194.759
12	5050279.391	330195.612

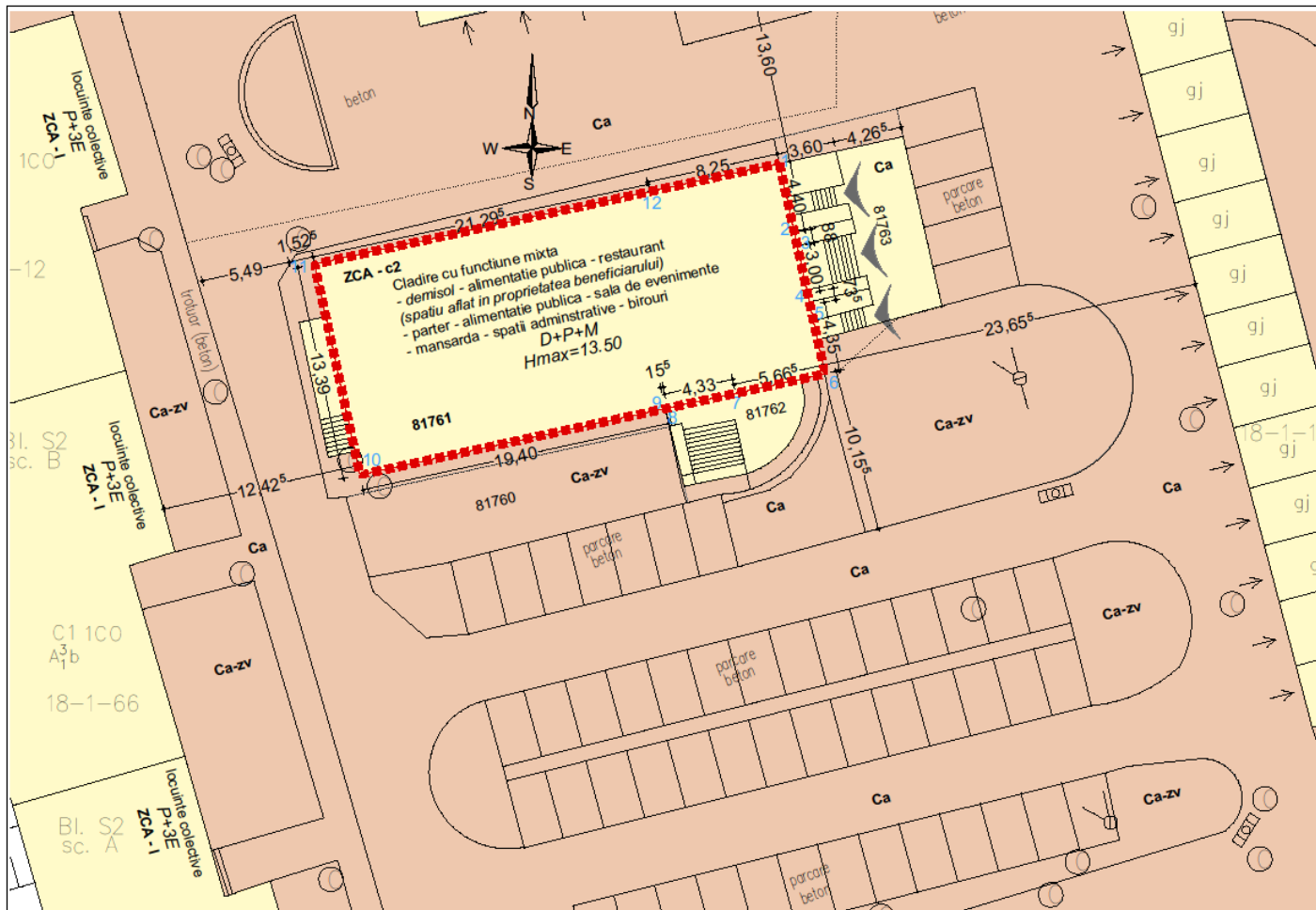
S = 304.83 mp

LEGENDA

- Limita de proprietate
- Conducta apa - existent
- Rețea canalizare - propus
- Camion de vizitare existent
- Conducta gaz - existent
- Alimentare curent existenta

Acces spatiu analizat demisol - apartament (spatiu aflat in proprietatea beneficiarului)

	SC MKG ARH DESIGN OFFICE SRL office@mkgdesign.ro www.mkgdesign.ro 0752 625 339		beneficiar:	Bumbu Ioan Guia	scara:	PUD
	proiectat: Ing. Radu Enache desenat: Ing. Radu Enache		proiect:	Schimb de destinație din apartament (pivota) în spațiu alimentatie publica - restaurant (localitatea Alba Iulia, str. Carol I, nr. 2, et. 4, par. 10)	nr. proiect:	10/2021
			denumire planșă:	reglementari echipare editara	planșă:	U03



CF nr 81761 - imobil in care se gaseste spatiul analizat, aflat in proprietatea beneficiarului
CF nr 81761-C1-U4 - spatiu demisol, aflat in proprietatea beneficiarului
Steren = 395mp

Sc existenta = 395mp
Sd existenta = 1185mp (din care 395mp la demisol, suprafata aflata in proprietatea beneficiarului)

POT existent = 100% - se pastreaza
CUT existent = 3 - se pastreaza

apartament demisol (aflat in proprietatea beneficiarului):
 $\pm 0.00 = -1.20m$ fata de cota teren sistematizat
 $\pm 0.00 = +243.00$ - cote absolute

Clădire cu funcțiune mixta;
CATEGORIA DE IMPORTANTA C - normala
GRADUL DE REZISTENTA LA FOC III

INVENTAR DE COORDONATE		
Nr.	Nx(E)	Sy(N)
1	500281.135	300183.674
2	500274.838	300194.607
3	500275.976	300194.736
4	500273.048	300195.426
5	500272.263	300195.599
6	500265.076	300195.599
7	500264.873	300195.971
8	500265.954	300195.74
9	500265.921	300195.589
10	500261.803	300197.48
11	500274.889	300194.736
12	500274.361	300185.812

S = 394.83 mp

LEGENDA

- Limita de proprietate
- Terenuri proprietate privata ale persoanelor fizice sau juridice
- Terenuri proprietate publica de interes local
- Acces spatiu analizat demisol - apartament (spatiu aflat in proprietatea beneficiarului)

	SC MKG ARH DESIGN OFFICE SRL office@mkgdesign.ro www.mkgdesign.ro 0752 625 339		beneficiar: Bumbu Ioan Guia localitatea Alba Iulia, str. Carol Pacurar, nr 716, jud. Alba	scara: 1:200
	proiectat: Zsolt Freund Fleschin Karina Men	desenat: Karina Men	proiect: Schimb de destinatie din apartament (pivnita) in spatiu alimentare publica - restaurant localitatea Alba Iulia, str. Carol Pacurar, nr 2, ap. 4, jud. Alba	nr. proiect: 10/2021
			denumire planșă: proprietatea asupra terenurilor	planșă: U04



nu se realizeaza interventii la envelopanta cladirii

 SC MKG ARH DESIGN OFFICE SRL office@mkgdesign.ro www.mkgdesign.ro 0752 625 339				beneficiar: Bumbu Ioan Grăia localitatea Alba Iulia, str. Emil Racoviță, nr 75, jud. Alba	faza: PUD
sef proiect:	Zsolt Freund Fleischlin		scara:	proiect: Schimb de destinație din apartament (pivnita) in spațiu alimentatie publica - restaurant localitatea Alba Iulia, str.Vasile Alecsandri, nr 2, ap.4, jud. Alba	nr.proiect: 10/2021
proiectat:	Zsolt Freund Fleischlin Karina Man		data: 02/2021	denumire plansa: reglementari urbanistice - volumetrie	plansa: U02*
desenat:	Karina Man				

PROIECT DE HOTARARE NR. 22

ART. 1 APROBA PLAN URBANISTIC DE DETALIU:

CONSTRUIRE LOCUINTE SEMICOLECTIVE

ALBA IULIA, STR. MARASESTI NR. 80

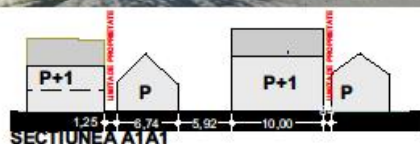
BENCHEA DANIEL, BENCHEA CLAUDIA



AMPLASAMENT STUDIAT

PREZENTA LUCRARE ESTE PROTEJATA PENTRU DREPTURILE DE AUTOR CONFORM LEGII 8/1996

DENUMIRE PROIECT: PUD CONSTRUIRE LOCUINTE SEMICOLECTIVE IN REGIM INSIRUIT SI CUPLAT	PROIECTANT GENERAL: SC BP FREUND SRL JOV/535/2017 37534504 	SEF PROIECT: arh. ZSOLT FREUND-FLESCHIN PROIECTAT: arh. ZSOLT FREUND-FLESCHIN DESENAT: arh. MONICA FREUND-FLESCHIN	 
BENEFICIAR: BENCHEA DANIEL AMPLASAMENT: str. Marasesti nr.80 Alba Iulia jud. Alba Romania	PROIECTANT SPECIALITATE: arh. ZSOLT FREUND-FLESCHIN	PLANSE DESENATE PLAN DE INCADRARE Faza Plansa Revizia PUD 0 -	Proiect nr: 8/2021 Scara: 1:5000 Data:



POT max=40%
CUT max=1,2

LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE/ LIMITA DE PROPRIETATE
- ALINIAMENT POSTERIOR CLADIRI
- CONSTRUCTII EXISTENTE VECINE SI ANEXE
- LOCUINTE PROPUSE PT DEMOLARE(stare mediocră)
- ACCES PIETONALE SI AUTO

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- L3A - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI SEMICOLECTIVE, CU MAXIM P+1+M NIVELURI SITUATE IN AFARA ARILOR PROTEJATE IN REGIM DE CONSTRUIRE INSIRUIT, CUPLAT SI IZOLAT
- T1- SUBZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE

CF 113922 S teren= 1412 mp
PROPRIETARA: BENCHEA DANIEL SI CLAUDIA
DOMICILIUL : MUN. ALBA IULIA, STR.MARASESTI, NR.49 JUD. ALBA
ADRESA IMOBILULUI : ALBA IULIA, STR. MARASESTI,NR.80 JUD. ALBA

CALCULUL ANALITIC AL IMOBILULUI

Pct	Nord(X)	Est(Y)
101	508990.167	391385.607
104	508984.098	391389.475
105	508979.791	391392.303
109	508968.484	391399.733
113	508961.252	391391.205
134	508959.199	391389.061
150	508952.058	391392.448
149	508945.945	391377.746
145	508935.773	391369.870
146	508925.225	391364.527
145	508932.650	391356.755
144	508933.587	391352.932
151	508925.902	391348.958
143	508934.595	391340.421
142	508943.291	391345.172
47	508950.962	391352.138
140	508958.587	391357.348
139	508952.578	391351.505
155	508965.541	391366.650
110	508922.709	391370.305

S = 1412.178 mp



DENUMIRE PROIECT:

PUD
CONSTRUIRE LOCUINTE
SEMICOLECTIVE
IN REGIM INSIRUIT SI
CUPLAT

CLASA DE IMPORTANTA - III
CATEGORIA DE IMPORTANTA - D-reducă
GRAD DE REZISTEN LA ROC - II

BENEFICIAR:

BENCHEA DANIEL

AMPLASAMENT:

str. Marasesti nr.80 Alba I
Romania

PROIECTANT GENERAL:

SC BP FREUND SRL

J01/535/2017
37534504

PROIECTANT SPECIALTATE:

arh. ZSOLT FREUND-
FLESCHEIN

SEF PROIECT:

arh. ZSOLT FREUND-FLESCHEIN

PROIECTAT:

arh. ZSOLT FREUND-FLESCHEIN

DESENAT:

arh. MONICA FREUND-FLESCHEIN

PLANSE DESENATE

SITUATIA EXISTENTA

Faza | Plansa
PUD

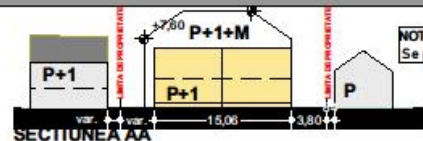
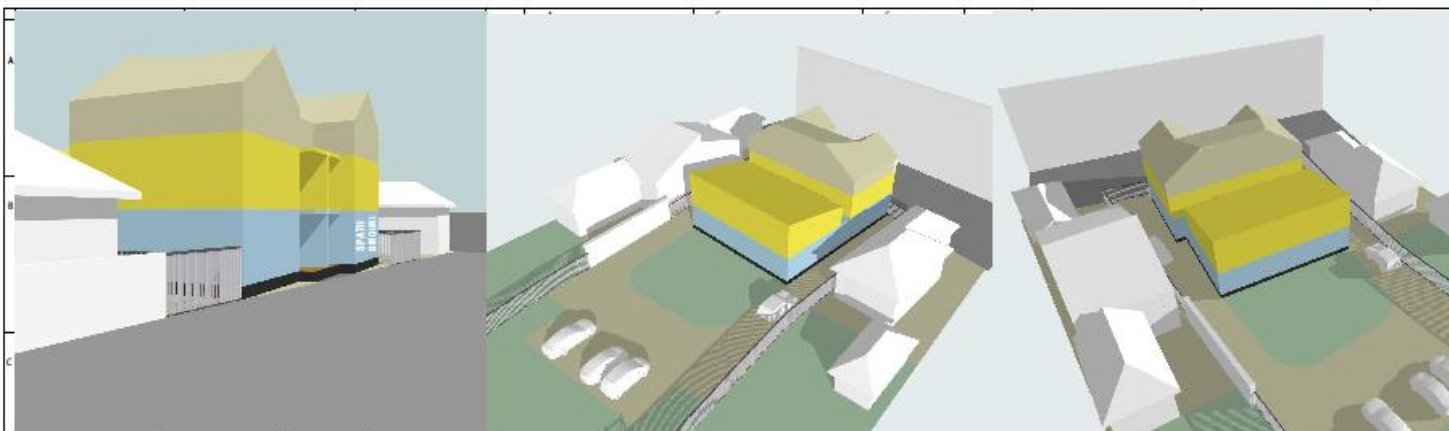
1

Proiect nr.
8/2021

Scara:
1:500

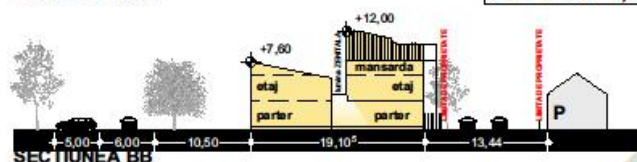
Data:

PREZENTA LUCRARE ESTE PROIECTAT PENTRU IMPLANTAREA SI CONSTRUIREA DE NOI CLADIRI CONFORM LEGII NR. 350/2001



NOTA : Se propun in jumatatea dinspre strada 3 locuinte - una la parter, doua la parter, etaj si mansarda (la parter este doar casa de scara interioara).
Se propun in partea dinspre gradina alte doua locuinte cuplate la parter si etaj, respectiv alipite la cele dinspre strada doar pe zona parterului.

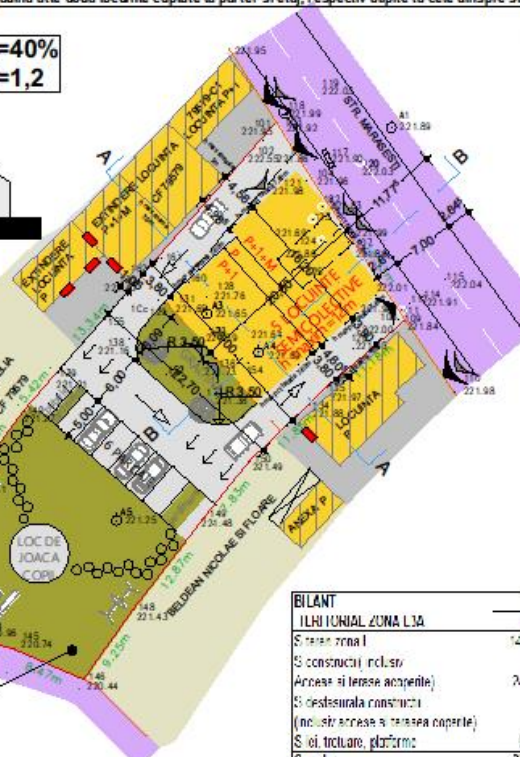
POT max=40%
CUT max=1,2



LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE/ LIMITA DE PROPRIETATE
- ALINIAMENT POSTERIOR CLADIRI
- ▲ ACCES AUTO
- ▲ ACCES PIETONAL LOCUINTE
- FERESTRE CAMERE DE LOCUIT spre spatiul studiat
- SENS UNIC DE CIRCULATIE AUTO
- ↓ ↓ SCURGEREA APELOR PLUVIALE
- CONSTRUCTII EXISTENTE VECINE SI ANEXE
- LOCUINTE PROPUSE
- SPATII VERZI PROPUSE
- CIRCULATII AUTO SI PIETONALE PROPUSE

CF 113922 S teren= 1412 mp
PROPRIETARA: BENCHEA DANIEL SI CLAUDIA
DOMICILIUL : MUN. ALBA IULIA, STR. MARASESTI, NR.49 JUD. ALBA
ADRESA IMOBILULUI : ALBA IULIA, STR. MARASESTI, NR.80 JUD. ALBA



CALCULUL ANALITIC AL IMOBILULUI

Pct.	Nord(X)	Est(Y)
101	508990.861	391385.607
104	508984.096	391389.425
105	508979.791	391392.303
105	508965.484	391399.723
111	508961.232	391391.205
124	508959.199	391389.061
150	508953.058	391392.648
149	508946.945	391377.746
145	508935.773	391369.870
146	508925.225	391354.527
145	508932.650	391356.755
144	508933.587	391352.932
151	508925.902	391348.958
143	508924.595	391340.421
142	508924.391	391346.173
41	508950.982	391357.148
140	508958.587	391357.948
139	508952.578	391351.505
155	508965.541	391366.650
130	508972.709	391376.305

S = 1412,178 mp

BILANT	EXISTENT		PROPUSE	
	MP	%	MP	%
ILUSTRAREA ZONA LSA	1412,00	100,00	1412,00	100,00
S teren zona I				
S constructii noi	247,00	17,14	310,00	21,95
Arceaz si terase acoperite				
S constructii noi	0,00	0,00	760,00	53,82
S constructii noi	0,00	0,00	464,00	32,15
S verde	215,00	15,22	548,00	38,82
POT	0,00	0,00	22,00	1,55
CUT	0,00	0,00	0,54	0,04



DENUMIRE PROIECT:

PUD
CONSTRUIRE LOCUINTE
SEMOLECTIVE
IN REGIM INSURUIT SI
CUPLAT

CLASA DE IMPORTANTA - III
CATEGORIA DE IMPORTANTA - D-reduc
GRAD DE REZISTEN LA ROC - II

BENEFICIAR:

BENCHEA DANIEL

AMPLASAMENT:

str. Marasesti nr.80 Alba I
Romania

PROIECTANT GENERAL:

SC BP FREUND SRL

J01/535/2017
37534504

PROIECTANT SPECIALTATE:

arh. ZSOLT FREUND-
FLESCHEIN

SEF PROIECT:

arh. ZSOLT FREUND-FLESCHEIN

PROIECTAT:

arh. ZSOLT FREUND-FLESCHEIN

DESENAT:

arh. MONICA FREUND-FLESCHEIN

PLANSE DESENATE

REGLEMENTARI
URBANISTICE DETALIATE

Faza | Plansa
PUD

2

Proiect nr.
8/2021

Scara:
1:500

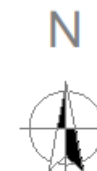
Data:

PREZENTA LOCUINTE ESTE PROIECTATA IN REGIM DE PROPRIETATE DE PROPRIETAR CONFORM LEGII NR. 347/2006

- LEGENDA**
- LIMITA ZONEI STUDIATE/ LIMITA DE PROPRIETATE
 - ALINIAMENT POSTERIOR CLADIRI
 - ▲ ACCES AUTO
 - ▲ ACCES PIETONAL
 - FERESTRE CAMERE DE LOCUIT spre spatiul studiat
 - SENS UNIC DE CIRCULATIE AUTO
 - ↓ ↓ SCURGEREA APELOR PLUVIALE
-
- CONSTRUCTII EXISTENTE VECHINE SI ANEXE
 - LOCUINTE PROPUSE
 - SPATII VERZI PROPUSE
 - CIRCULATII AUTO SI PIETONALE PROPUSE
-
- APA — RETEA DE APA
 - CAN — RETEA DE CANALIZARE
 - CAN — RETEA DE CANALIZARE
 - GAZ — RETEA DE GAZ PROPUSE SI RACORDURI
 - X — RETEA ELECTRICA



CF 113922
 PROPRIETARA: BENCHEA DANIEL SI CLAUDIA
 DOMICILIUL : MUN. ALBA IULIA, STR.MARASESTI, NR.49 JUD. ALBA
 ADRESA IMOBILULUI : ALBA IULIA, STR. MARASESTI,NR.80 JUD. ALBA



DENUMIRE PROIECT:

PUD
 CONSTRUIRE LOCUINTE
 SEMICOLECTIVE
 IN REGIM INSIRUIT SI
 CUPLAT

CLASA DE IMPORTANTA - III
 CATEGORIA DE IMPORTANTA - D-reduca
 GRAD DE REZISTEN LA ROC - II

BENEFICIAR:

BENCHEA DANIEL
 AMPLASAMENT:
 str. Marasesti nr.80 Alba I
 Romania

PROIECTANT GENERAL:

SC BP FREUND SRL
 J01/535/2017
 37534504

PROIECTANT SPECIALITATE:

arh. ZSOLT FREUND-
 FLESCHEIN

SEF PROIECT:

arh. ZSOLT FREUND-FLESCHEIN

PROIECTAT:

DESENAT:

arh. MONICA FREUND-FLESCHEIN

PLANSE DESENATE
 REGLEMENTARI ECHIPARE
 EDILITARE

Faza | Plansa
 PUD 3

Proiect nr.
 8/2021

Scara:
 1:500

Data:

PREZENTA LUCRARE ESTE PROIECTANT PENTRU DREPTUL DE AUTOR CONFORM LEGII NR. 36/2007

DENUMIRE PROIECT:

PUD
CONSTRUIRE LOCUINTE
SEMICOLECTIVE
IN REGIM INSURUIT SI
CUPLAT

CLASA DE IMPORTANTA - III
CATEGORIA DE IMPORTANTA - D-rezusa
GRAD DE REZISTEN LA ROC - II

BENEFICIAR:

BENCHEA DANIEL

AMPLASAMENT:

str. Marasesti nr.80 Alba I
Romania

PROIECTANT GENERAL:

SC BP FREUND SRL

J01/535/2017
37534504

PROIECTANT SPECIALTATE:

arh. ZSOLT FREUND-
FLESCHEIN

SEF PROIECT:
arh. ZSOLT FREUND-FLESCHEIN

PROIECTAT:
arh. ZSOLT FREUND-FLESCHEIN

DESENAT:
arh. MONICA FREUND-FLESCHEIN

PLANSE DESENATE
INSORIREA LA SOLSTITIUL
DE VARA (fatada Vsi N)

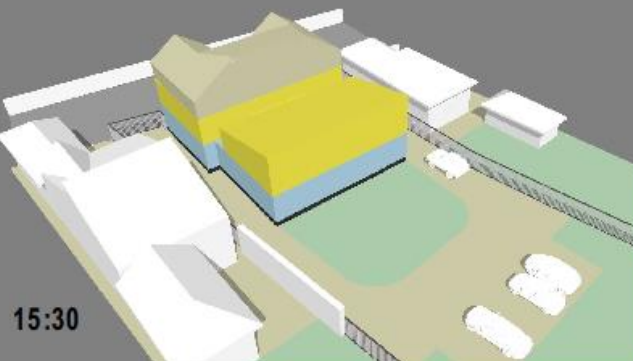
Faza | Plansa
PUD .5

Proiect nr.
8/2021

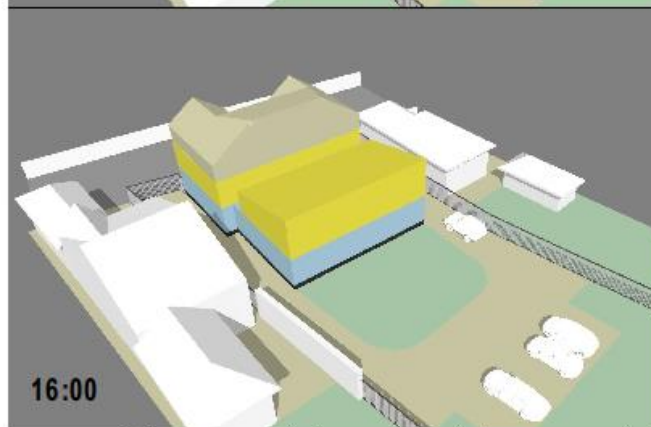
Scara:
1:500

Data:

14:30

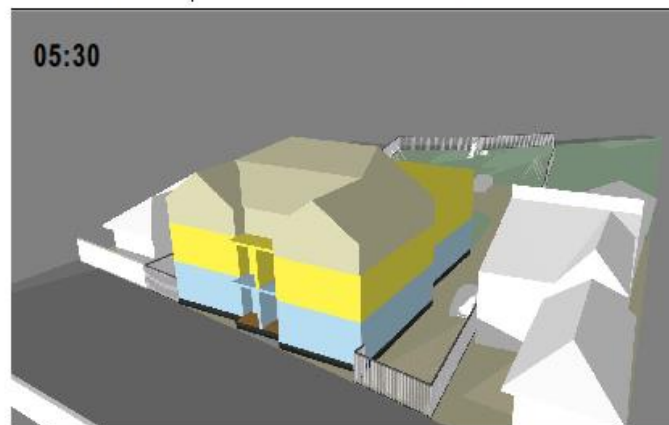


15:30



16:00

05:30



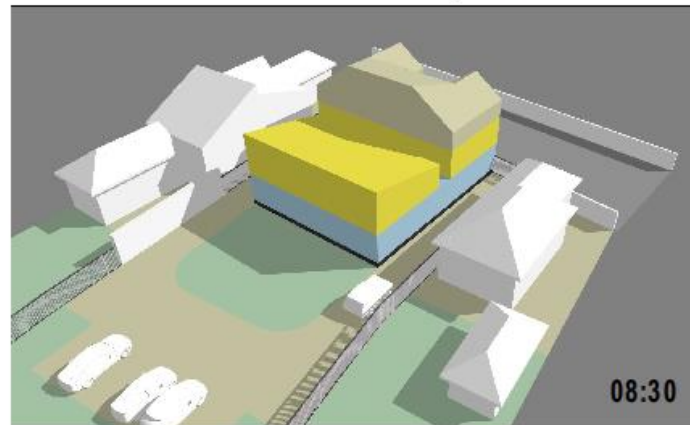
06:30



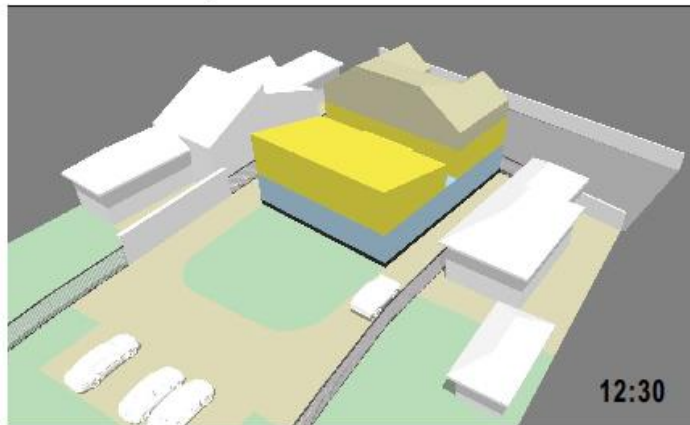
07:30



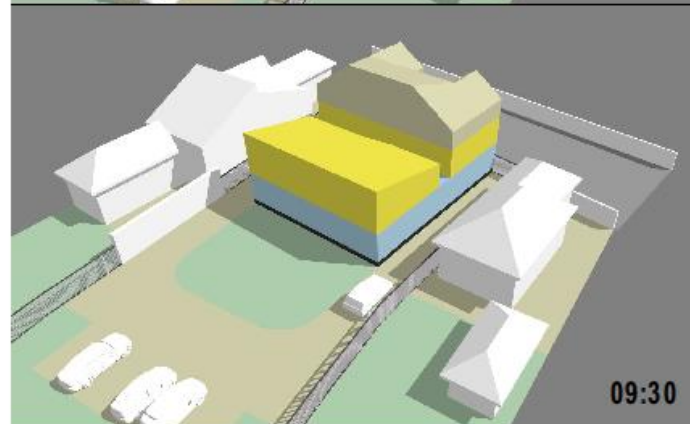
PREZENTA LUCRARE ESTE PROTEJATA PENTRU DREPTURILE DE AUTOR CONFORM LEGII NR. 8/2021



08:30



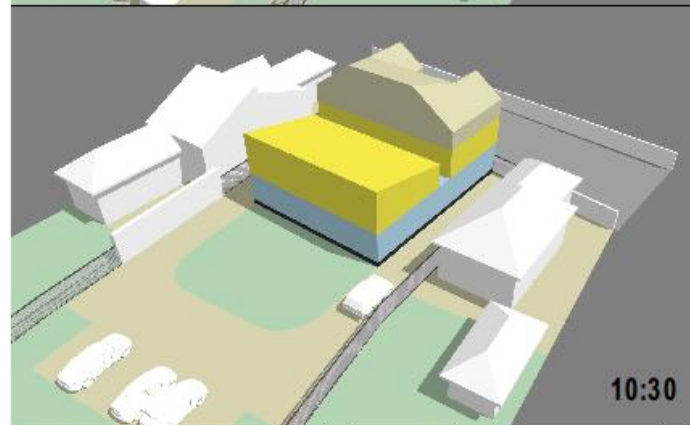
12:30



09:30



13:30



10:30



14:30

DENUMIRE PROIECT:

PUD
CONSTRUIRE LOCUINTE
SEMICOLECTIVE
IN REGIM INSURUIT SI
CUPLAT

CLASA DE IMPORTANTA - III
CATEGORIA DE IMPORTANTA - D-rezusa
GRAD DE REZISTEN LA ROC - II

BENEFICIAR:

BENCHEA DANIEL

AMPLASAMENT:

str. Marasesti nr.80 Alba I
Romania

PROIECTANT GENERAL:

SC BP FREUND SRL

J01/535/2017
37534504

PROIECTANT SPECIALITATE:

arh. ZSOLT FREUND-
FLESCHEIN

SEF PROIECT:

arh. ZSOLT FREUND-FLESCHEIN

PROIECTAT:

arh. ZSOLT FREUND-FLESCHEIN

DESENAT:

arh. MONICA FREUND-FLESCHEIN

PLANSE DESENATE

INSORIREA LA SOLSTITIUL
DE VARA (fatada Esi S)

Faza | Plansa
PUD

6

Proiect nr.
8/2021

Scara:
1:500

Data:



PREZENTA LUCRARE ESTE PROTEJATA PENTRU DREPTURILE DE AUTOR CONFORM LEGII NR. 11/2011

PUZ FINAL

PROIECT DE HOTARARE NR. 23

ART. 1 APROBA PLAN URBANISTIC ZONAL:

**ELABORARE PUZ PENTRU REGLEMENTARE STRADA, CONSTRUIRE
LOCUINTE OCLECTIVE (P+3E+4R). MODIFICARE REGLEMENTARI
APROBATE CU HCL 108/2008**

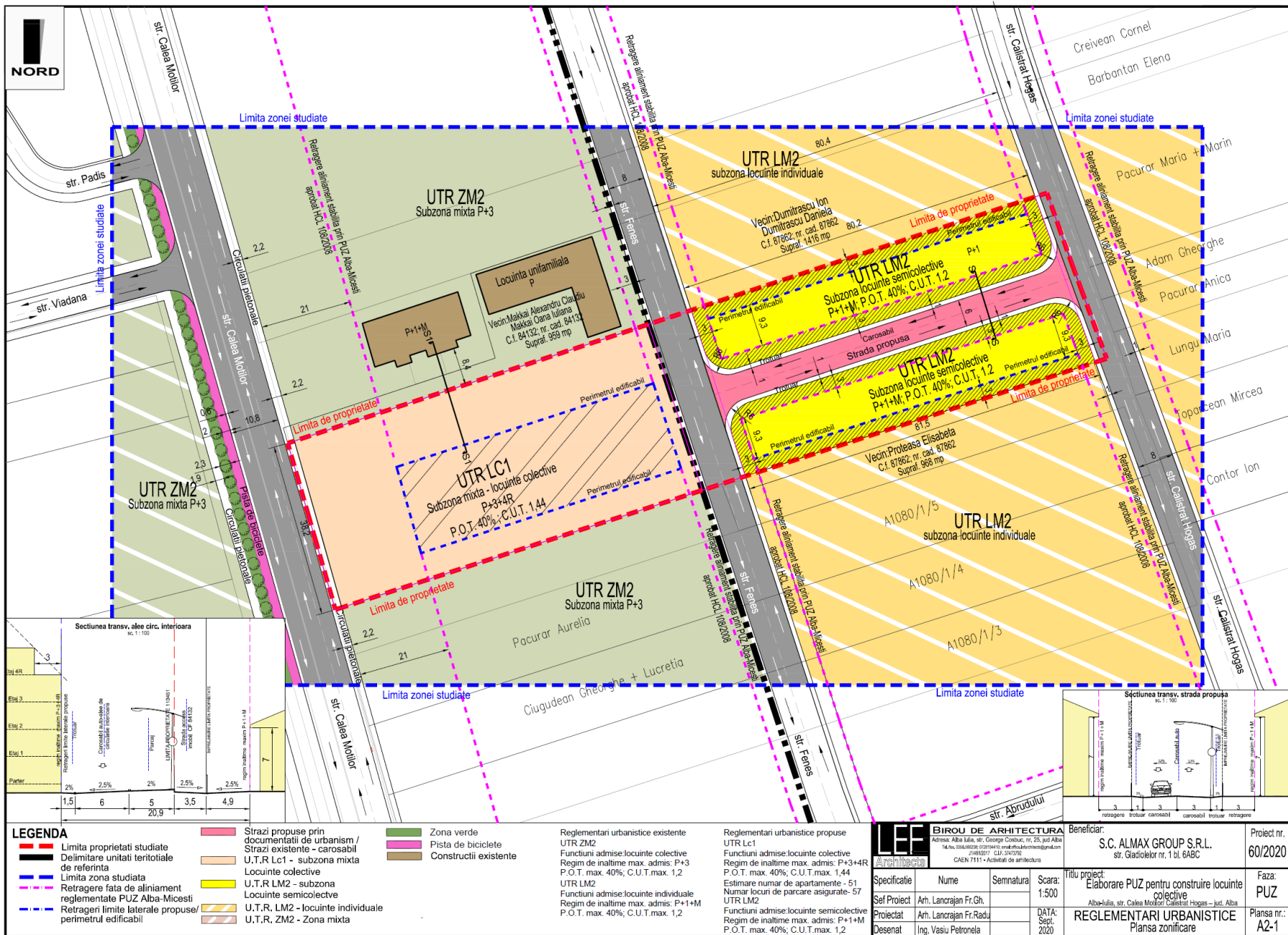
**ALBA IULIA, STR. CALEA MOTILOR, STR. CALISTRAT HOGAS
SC ALMAX GROUP SRL**



St. Calea Moșilor

 Amplasament

IEF BIROU DE ARHITECTURA Adresa: Albea Iulia, str. Georgea Dobrua, nr. 25, Jud. Alba Tel: 0361 581234, 0361 581235, 0361 581236 Județul Alba CAEN 7111 - Activități de arhitectură				Beneficiar: S.C. ALMAX GROUP S.R.L. Crisen Ioan nr. Glasdolea nr. 1 bl. 6ABC		Proiect nr. 60/2020
Architecte				Titlu proiect: Elaborare PUZ pentru construire locuințe colective Albea Iulia, str. Calea Moșilor Central Hogea – jud. Alba		Faza: PUZ
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara: 1:500	INCADRARE IN ZONA		Planșă nr.: AD
Șef Proiect	Arh. Lăcrășan Fr. Ghe.					
Proiectat	Arh. Lăcrășan Fr. Radu		DATA: Sept. 2020			
Desenat	Ing. Vănuș Petronela					



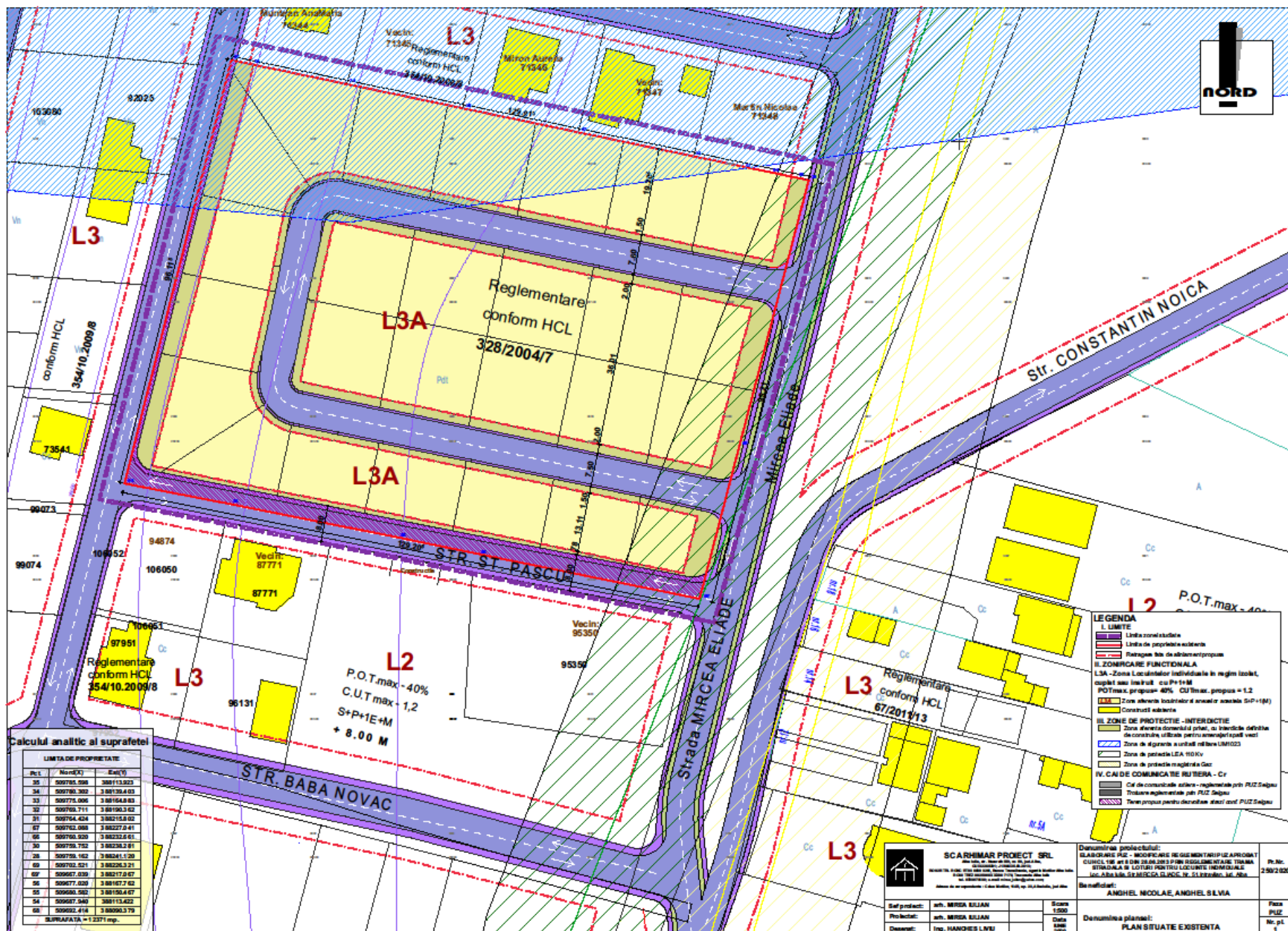
PROIECT DE HOTARARE NR. 24

ART. 1 APROBA PLAN URBANISTIC ZONAL:

**ELABORARE PUZ – MODIFICARE REGLEMENTARI PUZ APROBAT
CU HCL 195 art. 8 DIN 2013 PRIN REGLEMENTARE TRAMA
STRADALA SI LOTURI PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE**

ALBA IULIA, STR. MIRCEA ELIADE

ANGHEL NICOLAE, ANGHEL SILVIA



Calculul analitic al suprafețelor

LIMITA DE PROPRIETATE			
P.L.	Coordonate	Coordonate	Coordonate
35	500785.598	500785.598	500785.598
36	500786.392	500786.392	500786.392
37	500775.006	500775.006	500775.006
38	500770.711	500770.711	500770.711
39	500764.424	500764.424	500764.424
40	500762.068	500762.068	500762.068
41	500760.920	500760.920	500760.920
42	500759.752	500759.752	500759.752
43	500759.162	500759.162	500759.162
44	500752.521	500752.521	500752.521
45	500687.030	500687.030	500687.030
46	500677.020	500677.020	500677.020
47	500680.582	500680.582	500680.582
48	500687.540	500687.540	500687.540
49	500682.414	500682.414	500682.414

SURFAȚA = 12271 mp.

- LEGENDA**
- L. LIMITE**
- Limita construită
 - Limita de proprietate existentă
 - Regimul de folosință propus
- II. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**
- L3A - Zona Locuitorilor individuali în regim izolat, cuprinsă în limită cu P+1+M
- POTmax. propus = 40% C.U.Tmax. propus = 1.2
- L3M - Zona elementelor locuitorilor în regim de ansamblu (P+1+M)
- Construcții existente
- III. ZONE DE PROTECȚIE - INTERDICTIE**
- Zona elementelor locuitorilor, cu interdicție de construcții utilizate pentru activități comerciale
 - Zona de protecție a unității de locuit
 - Zona de protecție a unității de locuit
 - Zona de protecție a unității de locuit
- IV. CALE DE COMUNICARE INTERNA - C.V.**
- Cale de comunicație internă - reglementată prin PUZ Salgot
 - Traseu reglementat prin PUZ Salgot
 - Traseu propus pentru comunicație internă conform PUZ Salgot



SCARIMAR PROIECT SRL
Societate cu răspundere limitată
Sediul: Str. Mircea Eliade, Nr. 1, Etaj 1, Salgot
Telefon: 0238 511 111, 0238 511 112
Fax: 0238 511 113
E-mail: scarimar@scarimar.ro

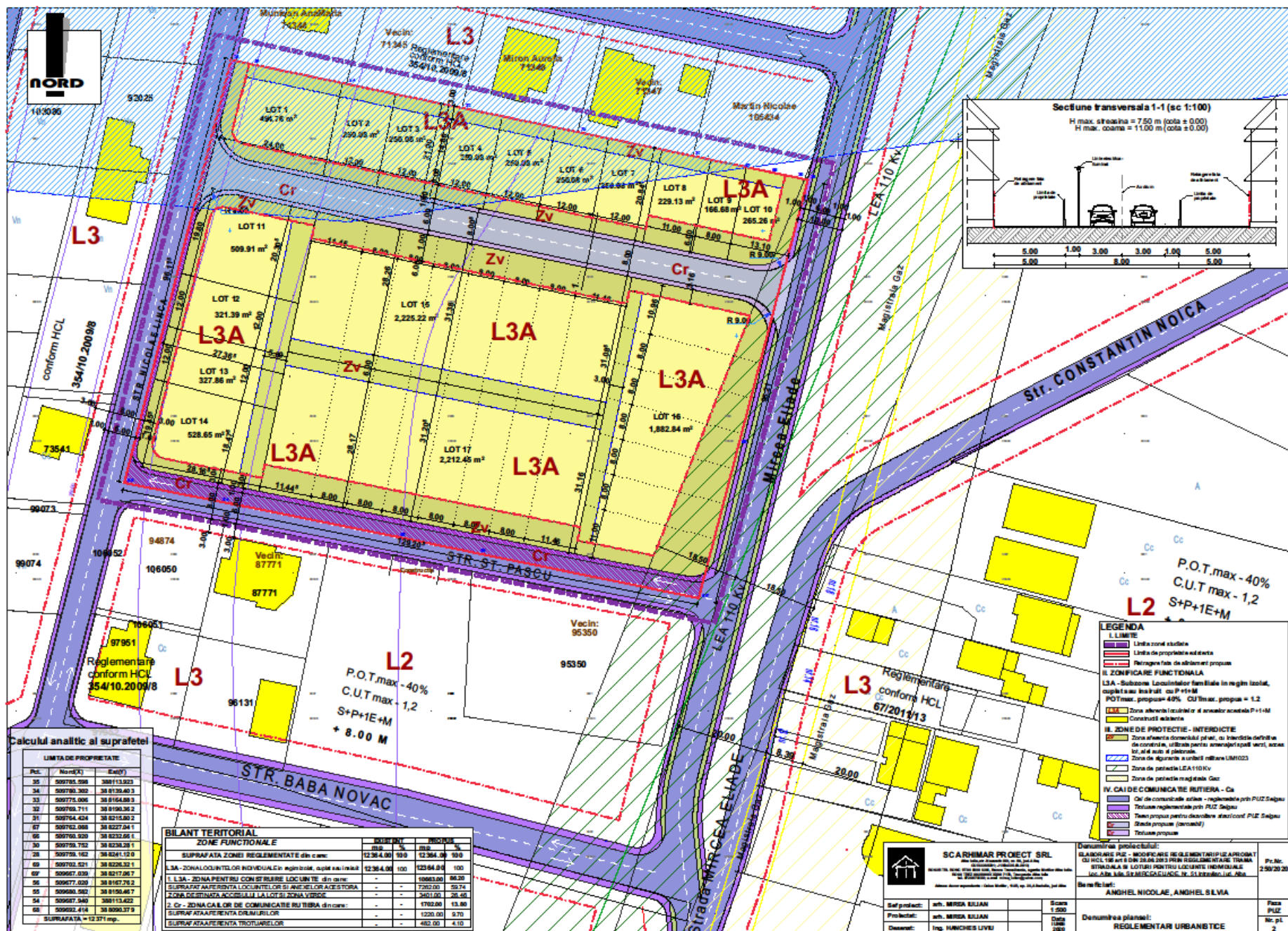
Realizat de: arh. MIRCEA ELIAN
Proiectat de: arh. MIRCEA ELIAN
Desenat de: ing. HANCIU L. MIHAIL

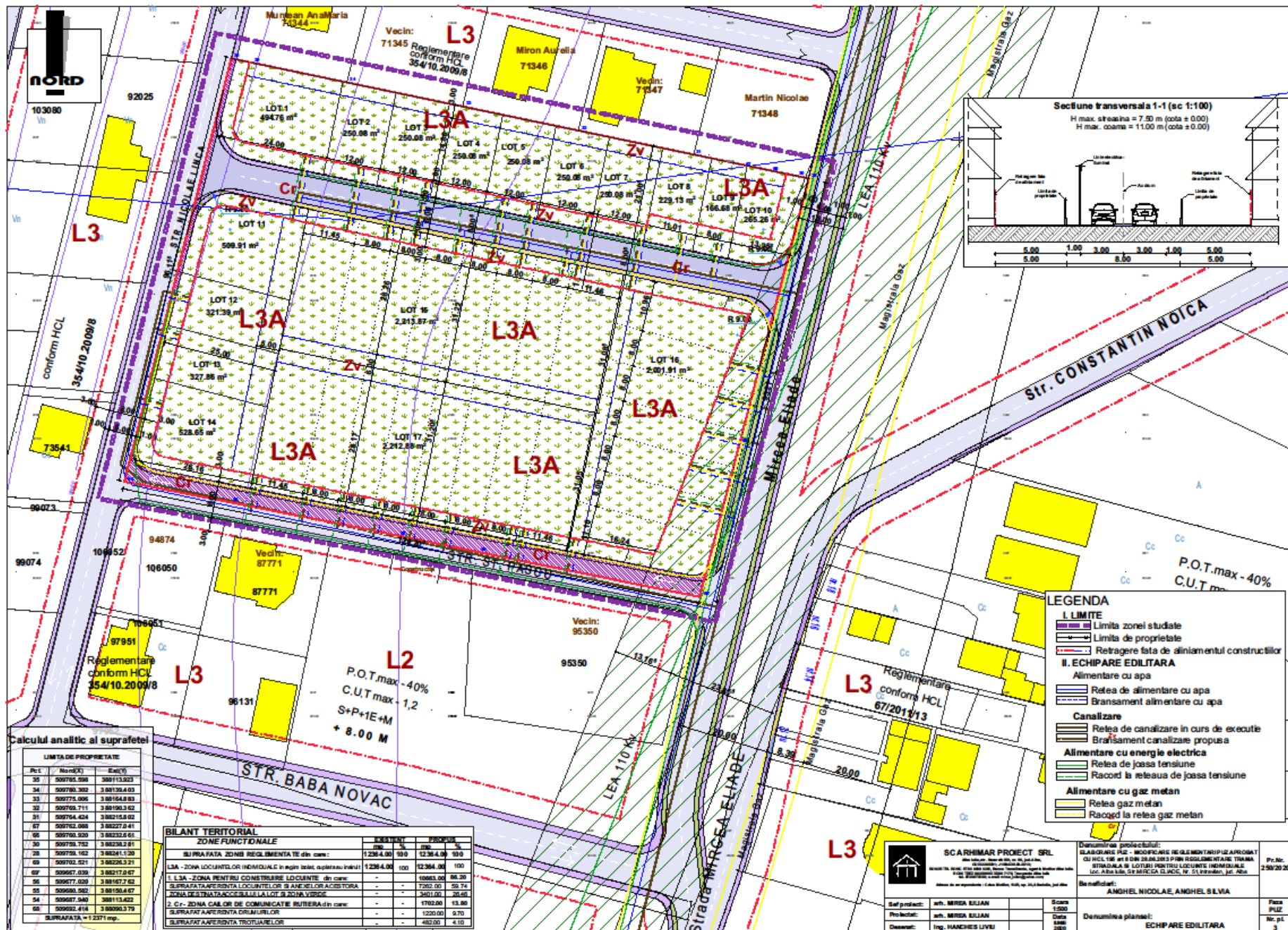
Denumirea proiectului: SCARIMAR PROIECT SRL - MODIFICARE REGLEMENTĂRII P+1+M
CUIUL 156 art. 106 alin. 2 și 3 din REGULAMENTUL TRASEU
STRADAL DE LUCRURI PENTRU LOCUIȚILE INDIVIDUALE
- Loc. Salgot, Str. Mircea Eliade, Nr. 1, Etaj 1, Salgot

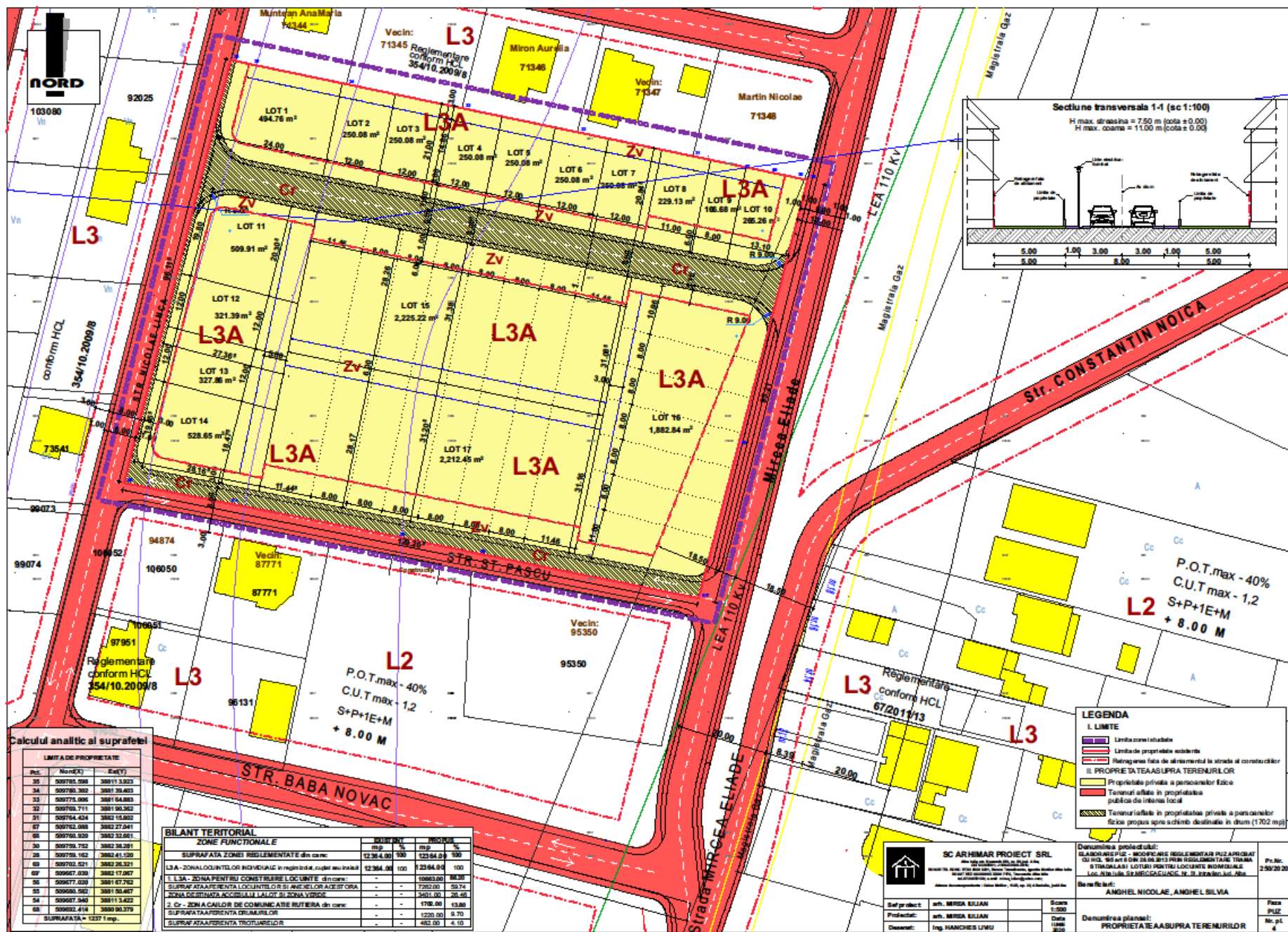
Beșchetat de: ANGELO NICOLAE, ANGELO SILVIA

Denumirea planșei: PLAN SITUATIE EXISTENTA

Scara: 1:500
Data: 2023
Faza: PUZ
Nr. pt.: 1



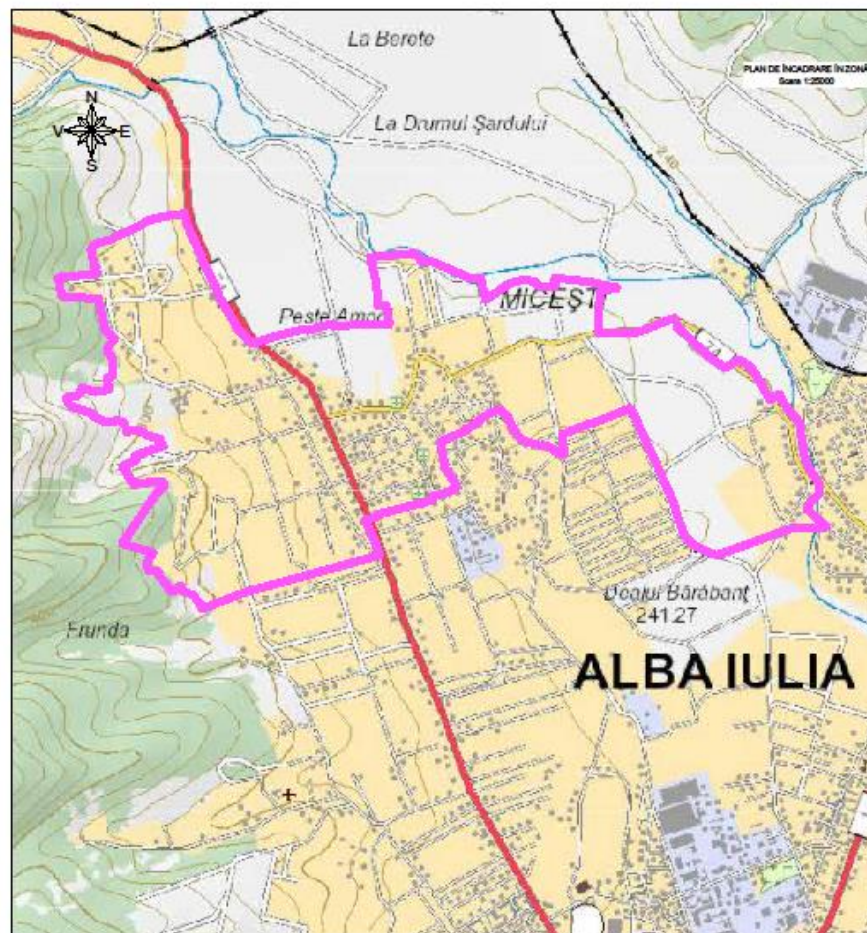




PROIECT DE HOTARARE NR. 25

ART. 1 APROBA PLAN URBANISTIC ZONAL:

**ELABORARE PUZ – MODERNIZARE STRAZI IN ZONA DE NORD A
MUNICIPIULUI ALBA IULIA (MICESTI – BARABANT) – REGLEMENTARE
URBANISTICA TRAMA STRADALA : LOT I, LOT II, LOT III
ALBA IULIA, ZONA MICESTI - BARABANT
MUNICIPIUL ALBA IULIA**



LIMITĂ ZONĂ STUDIATĂ

REVIZIA	DATA	MODIFICARE			NUME	SEMNATURA	
EXPERT				REFERAT / EXPERTIZĂ NR. / DATA			
VERIFICATOR				VERIFICATOR			
	NUME	SEMNATURA	CERINȚA		NUME	SEMNATURA	CERINȚA
 pin construct Valea, Hădeș, Str. N. Titulescu, Nr. 20, BIAS Tel/Fax 0425451013 E-mail: apin@pin.ro			Beneficiar: Municipiul Alba Iulia			Format A4	
			Proiect: Plan Urbanistic Zonal "Modernizare strazi in zona de nord a municipiului Alba Iulia (Micești-Barăbant) - Reglementare urbanistica Trama stradala LOT 1, LOT 2, LOT 3			Proiect nr. A672	
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNATURA	Scara:	Titlu planșă: Plan încadrare în teritoriu			Faza: P.U.Z.
ȘEF PROIECT	Arh. Urb. Alinică Monica		1:25000				Planșa nr. 0.1
PROIECTAT	Arh. MARIN Răzvan		Data:				
DESENAT	Arh. Ulucșan Bogdan		MAR. 2021				



LEGENDĂ LIMITE

	LIMITĂ LOT
	LIMITĂ ZONĂ STUDIATĂ

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

	ZONĂ LOCUINȚE JOASE NEPROTEJATE
--	---------------------------------

ZONA DE CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORT

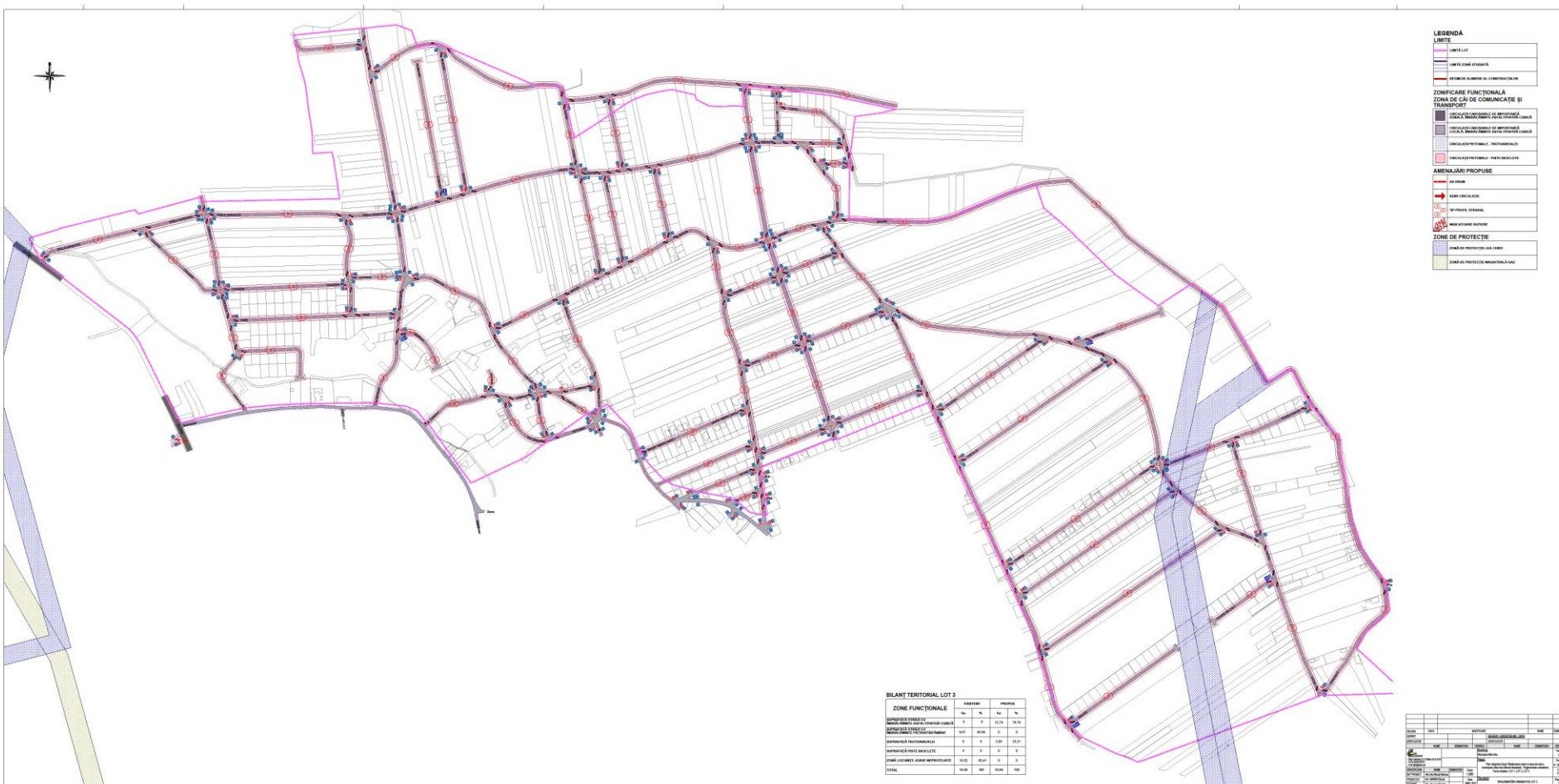
	CIRCULAȚII CAROȘABILE DE IMPORTANȚĂ ZONALĂ, ÎMBRĂCĂMINTE ASFALT/PIATRĂ CUBICĂ
	CIRCULAȚII CAROȘABILE DE IMPORTANȚĂ LOCALĂ, ÎMBRĂCĂMINTE ASFALT/PIATRĂ CUBICĂ
	CIRCULAȚII CAROȘABILE DE IMPORTANȚĂ LOCALĂ, ÎMBRĂCĂMINTE PIETRUITĂ/PĂMÂNT

DISFUNCȚIONALITĂȚI

	INTERSECȚII NEAMENAJATE RAZĂ DE RACORD NECORESPUNZĂTOARE
	LIPSĂ INDICATOARE RUTIERE
	LIPSĂ TROTUAR
	LIPSĂ TRECERE PENTRU PIETONI
	LIPSĂ PISTĂ BICICLETE

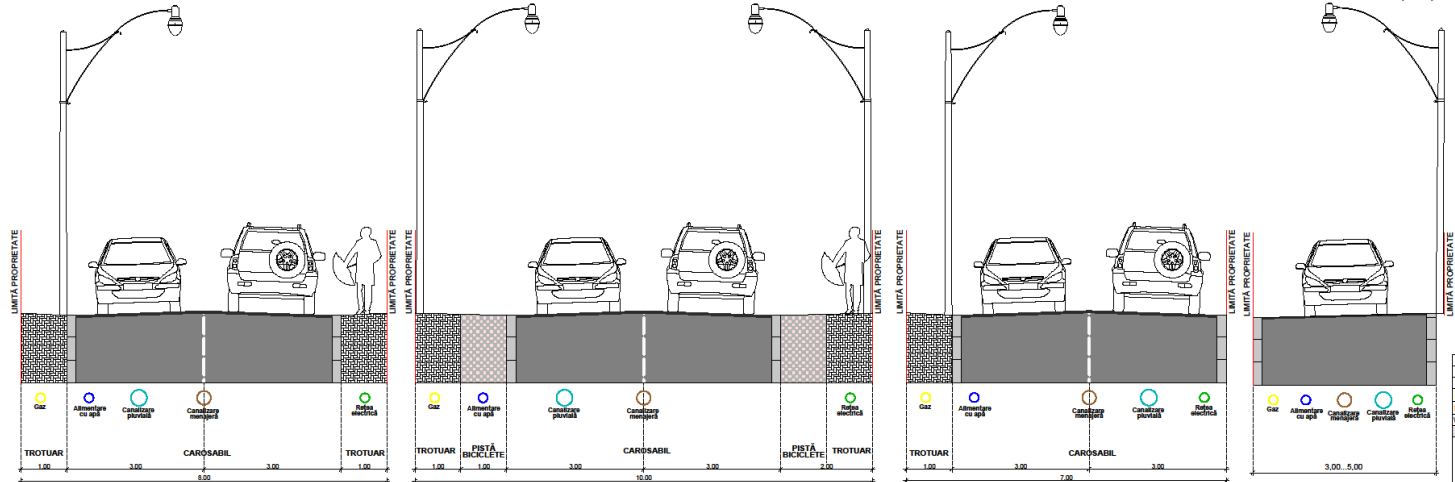
REVIZIA	DATA	MODIFICARE	NUME	SEMNAȚURA
EXPERT		REFERAT / EXPERTIZĂ NR. / DATA		
VERIFICATOR		VERIFICATOR		
	NUME	SEMNAȚURA	CERINȚA	
			Bondoc, Municipiul Alba Iulia	Forma A2
			Proiect	Proiect nr. A272
			Plan Urbanistic Zonal "Modernizare străzi în zona de nord a municipiului Alba Iulia (Măcești-Barabanti) - Reglementare urbanistică Trasee stradale LOT 1, LOT 2, LOT 3	Faza P.U.Z.
SPECIFICATIE	NUME	SEMNAȚURA	Scara: 1:2000	
SEF PROIECT	Arh. Lili Alinca Monica			
PROIECTAT	Arh. MARIN Răzvan			
DESENAT	Arh. Ulucian Bogdan			
		Data: MAR. 2021		
			SITUAȚIA EXISTENȚĂ LOT 2	Planșa nr. 12

[illegible]

[illegible]

PROFIL STRADAL TIP 2 - 10,00 m

PROFIL STRADAL TIP 4 - 3,00-5,00m

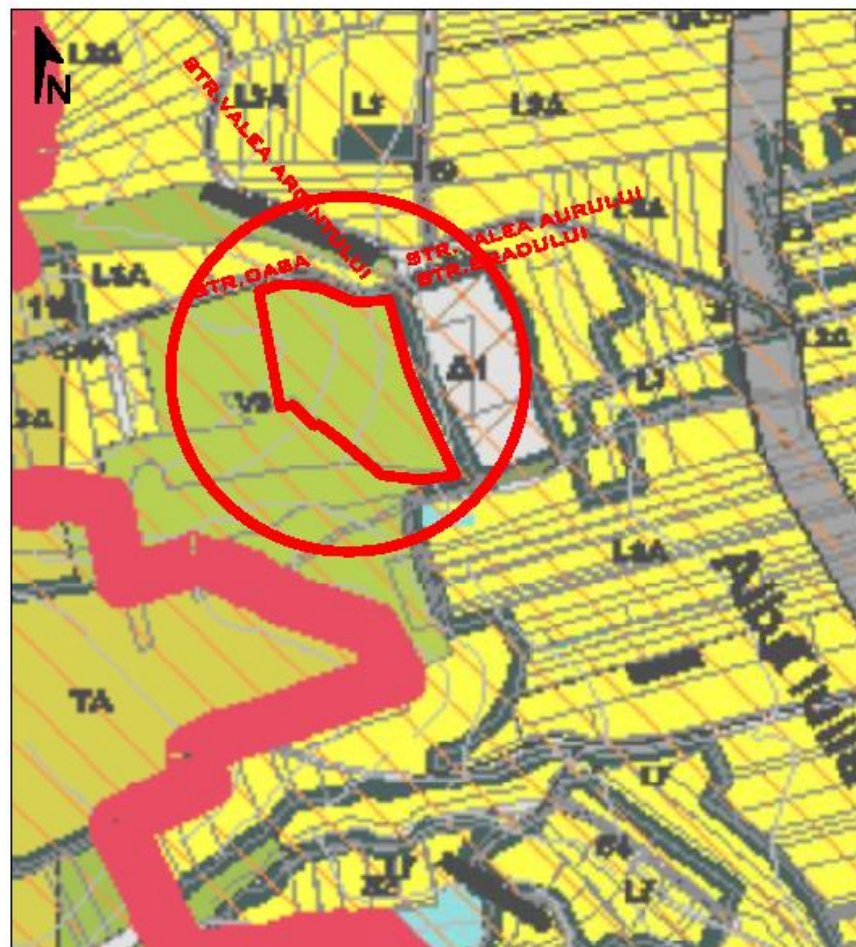
[illegible]

PROIECT DE HOTARARE NR. 26
ART. 1 APROBA PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE PUZ IN VEDEREA MODIFICARII ZONEI FUNCTIONALE DIN
ZONA PENTRU AGREMENT SI SPORT IN ZONA LOCUINTELOR
INDIVIDUALE JOASE
ALBA IULIA, STR. OASA, FN

BUDESCU CARMEN ANGELA

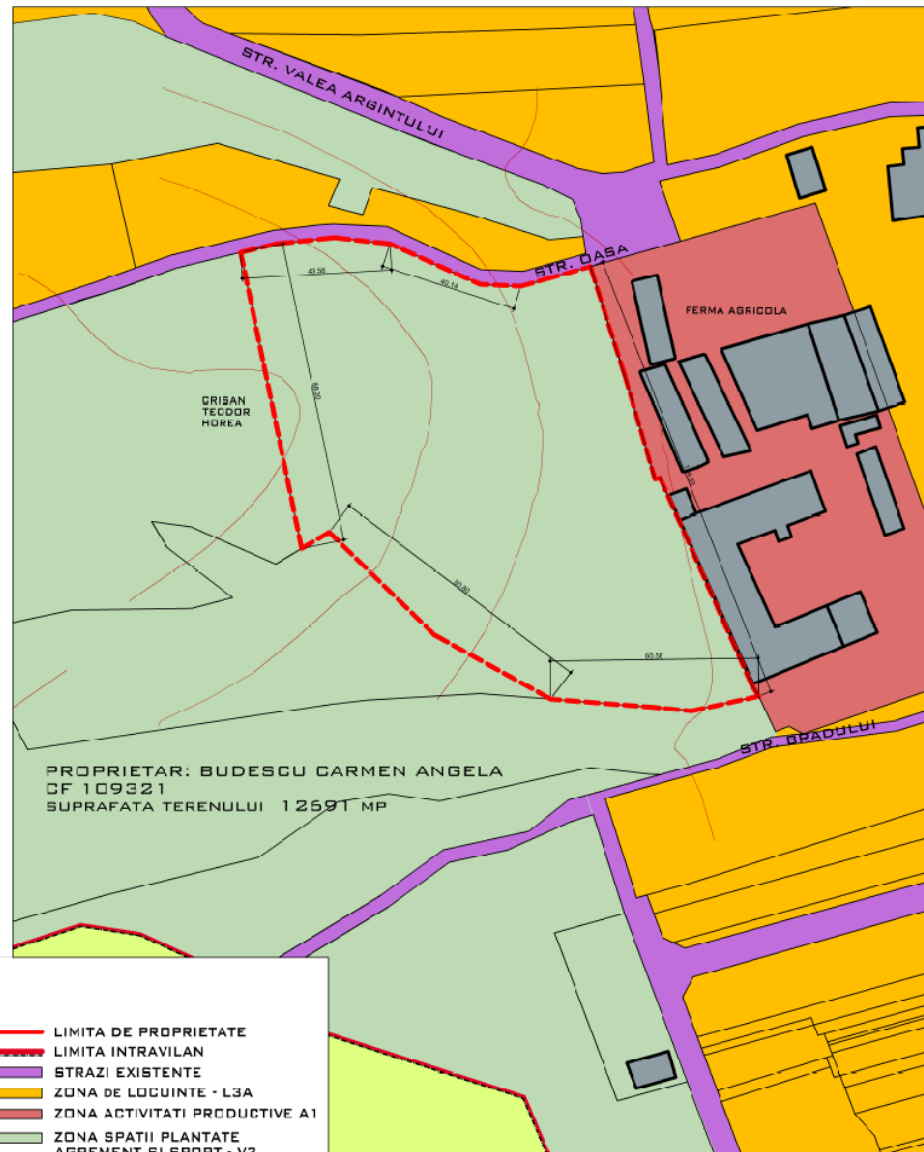
PUZ - MODIFICARE ZONA FUNCTIONALA DIN ZONA PENTRU AGREMENT SI SPORT IN ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE JOASE



PROPRIETAR: BUDESCU CARMEN ANGELA
CF 109321
SUPRAFATA TERENULUI 12691 MP

LAURA IDANA SAURDA PROIECTANT INDIVIDUAL DE ARHITECTURA 04/2018/10/2018 O.I.F. 24338654	BENEFICIAR:	BUDESCU CARMEN ANGELA	NR. PR. 33-19 P.U.Z.
	CON. LICENTIA:	PUZ - MODIFICARE ZONA FUNCTIONALA DIN ZONA PENTRU AGREMENT SI SPORT IN ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE JOASE	
	CON. PLANSA:	IMBADRARE IN LOCALTATE	NR. PLANSA AD1
	IANUARIE 2020	DET. PROIECT: LAURA IDANA SAURDA	
		PROIECTAT: LAURA IDANA SAURDA	
		DESINAT: LAURA IDANA SAURDA	

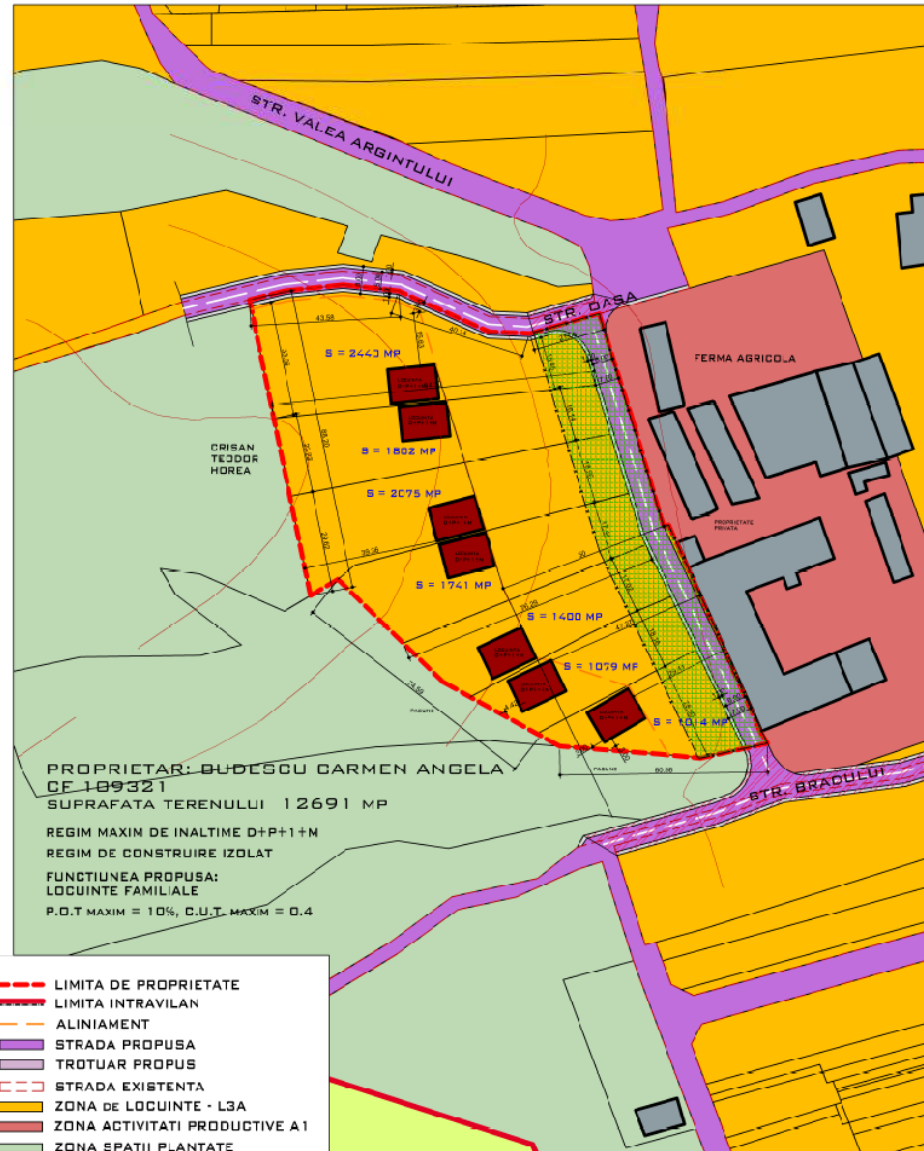
PUZ - MODIFICARE ZONA FUNCTIONALA DIN
ZONA PENTRU AGREMENT SI SPORT IN
ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE JOASE



- LIMITA DE PROPRIETATE
- LIMITA INTRAVILAN
- STRAZI EXISTENTE
- ZONA DE LOCUINTE - L3A
- ZONA ACTIVITATI PRODUCTIVE A1
- ZONA SPATII PLANTATE AGREMENT SI SPORT - V3
- ZONA TERENURI AGRICOLE DIN EXTRAVILAN - TA
- ZONA DE PROTECTIE SANITARA

LAURA IDANA BAURDA BROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA	BENEFICIAR:	BUDESCU CARMEN ANGELA	NR. PR. 33-19 P.U.Z.
	DEN. LUCRARE:	PUZ - MODIFICARE ZONA FUNCTIONALA DIN ZONA PENTRU AGREMENT SI SPORT IN ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE JOASE	
	DEN. PLANSAC:	SITUATIA EXISTENTA	
	IANUARIE 2020	SEF PROIECT: LAURA IDANA BAURDA	
C.I.F. 24338654	SC 1/1000	PROIECTAT: LAURA ICANA BAURDA	NR. PLANSA AD2
		DESENAT: LAURA IDANA BAURDA	

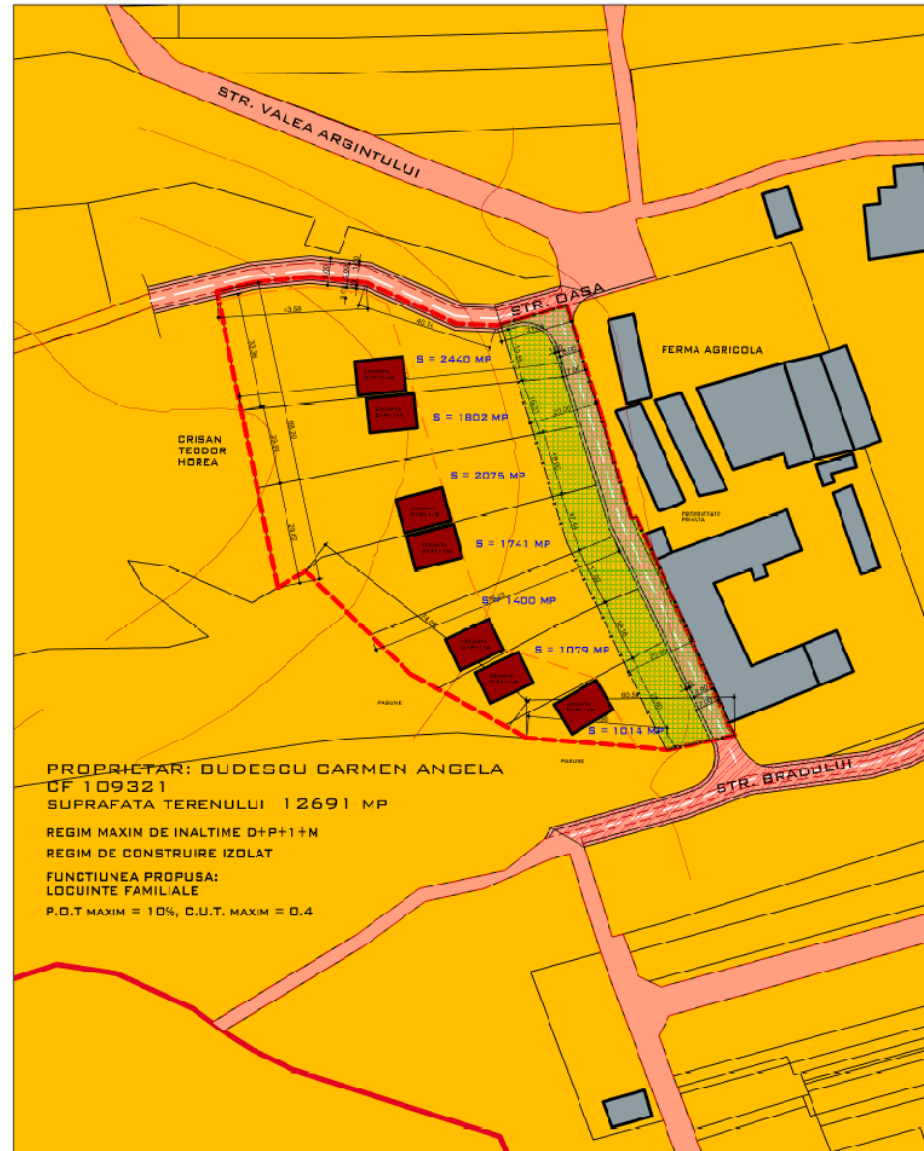
**PUZ - MODIFICARE ZONA FUNCTIONALA DIN
ZONA PENTRU AGREMENT SI SPORT IN
ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE JOASE**



- LIMITA DE PROPRIETATE
- LIMITA INTRAVILAN
- ALINIAMENT
- STRADA PROPUASA
- TROTUAR PROPUSS
- STRADA EXISTENTA
- ZONA DE LOCUINTE - L3A
- ZONA ACTIVITATI PRODUCTIVE A1
- ZONA SPATII PLANTATE
- AGREMENT SI SPORT - V3
- ZONA TERENURI AGRICOLE
- DIN EXTRAVILAN - TA
- ZONA DE PROTECTIE SANITARA
- PROPUNERE DE DEZVOLTARE
- LA INTERSECTIA CU
- STRAZILE EXISTENTE

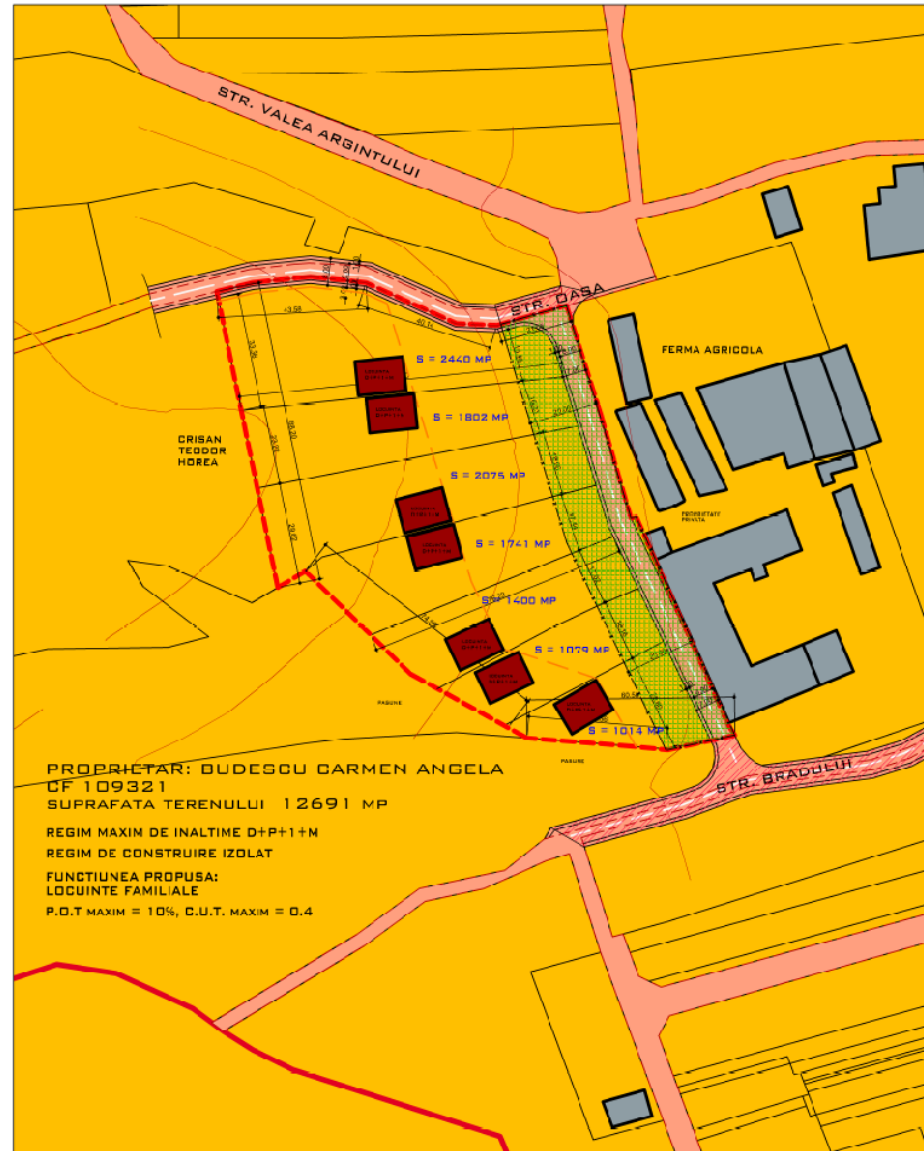
LAURA IDANA BAURDA SIECIU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA	BENEFICIAR:	BUDESCU CARMEN ANGELA	NR. PR. 53-19 P.L.Z.
	DEN. LUCRARE:	PUZ - MODIFICARE ZONA FUNCTIONALA DIN ZONA PENTRU AGREMENT SI SPORT IN ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE JOASE	
D:\proiecte\puz\puz_24338654.dwg	DEN. PLANSA:	REGLEMENTARI URBANISTICE	NR. PLANSA A03
	IANIARIE 2020	SER. PROIECT: LAURA IDANA BAURDA	
C.I.F. 24338654	SC 1/1000	PROIECTAT: LAURA IDANA BAURDA	
		DESEINAT: LAURA IDANA BAURDA	

**PUZ - MODIFICARE ZONA FUNCTIONALA DIN
ZONA PENTRU AGREMENT SI SPORT IN
ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE JOASE**



--- LIMITA DE PROPRIETATE --- LIMITA INTRAVILAN --- ALINIAMENT --- DOMENIUL PUBLIC --- PROPRIETATI PRIVATE --- ZONA DE PROTECTIE SANITARA --- PROPUNERE DE DEZVOLTARE	LAURA IDANA BAURDA BUREU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA <i>lbaurda@sigma.ro</i> C.I.F. 24338654	BENEFICIAR: BUDESCU CARMEN ANGELA DEN. LUCRARE: PUZ - MODIFICARE ZONA FUNCTIONALA DIN ZONA PENTRU AGREMENT SI SPORT IN ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE JOASE DEN. PLANSA: PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR IANIARIE 2020 SC 1/1000 PROIECTAT: LAURA IDANA BAURDA DESEINAT: LAURA IDANA BAURDA	NR. PR. 53-19 P.L.Z. NR. PLANSA A04

**PUZ - MODIFICARE ZONA FUNCTIONALA DIN
ZONA PENTRU AGREMENT SI SPORT IN
ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE JOASE**

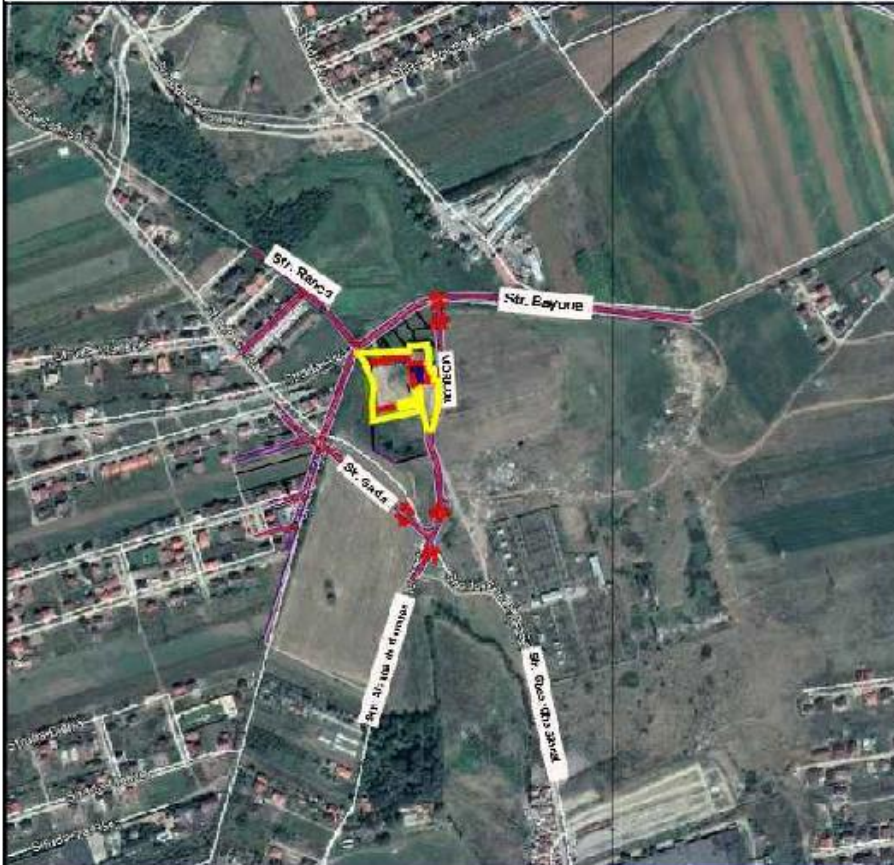


--- LIMITA DE PROPRIETATE --- LIMITA INTRAVILAN --- ALINIAMENT --- DOMENIUL PUBLIC --- PROPRIETATI PRIVATE --- ZONA DE PROTECTIE SANITARA --- PROPUNERE DE DEZVOLTARE	LAURA IDANA BAURDA SIECU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA <i>lbaurda@siget.ro</i> C.I.F. 24338654	BENEFICIAR: BUDESCU CARMEN ANGELA DEN. LUCRARE: PUZ - MODIFICARE ZONA FUNCTIONALA DIN ZONA PENTRU AGREMENT SI SPORT IN ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE JOASE DEN. PLANSA: PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR IANIARIE 2020 SC 1/1000	NR. PR. 53-19 P.L.Z. NR. PLANSA A04
--	---	---	---

PROIECT DE HOTARARE NR. 27
ART. 1 APROBA PLAN URBANISTIC ZONAL

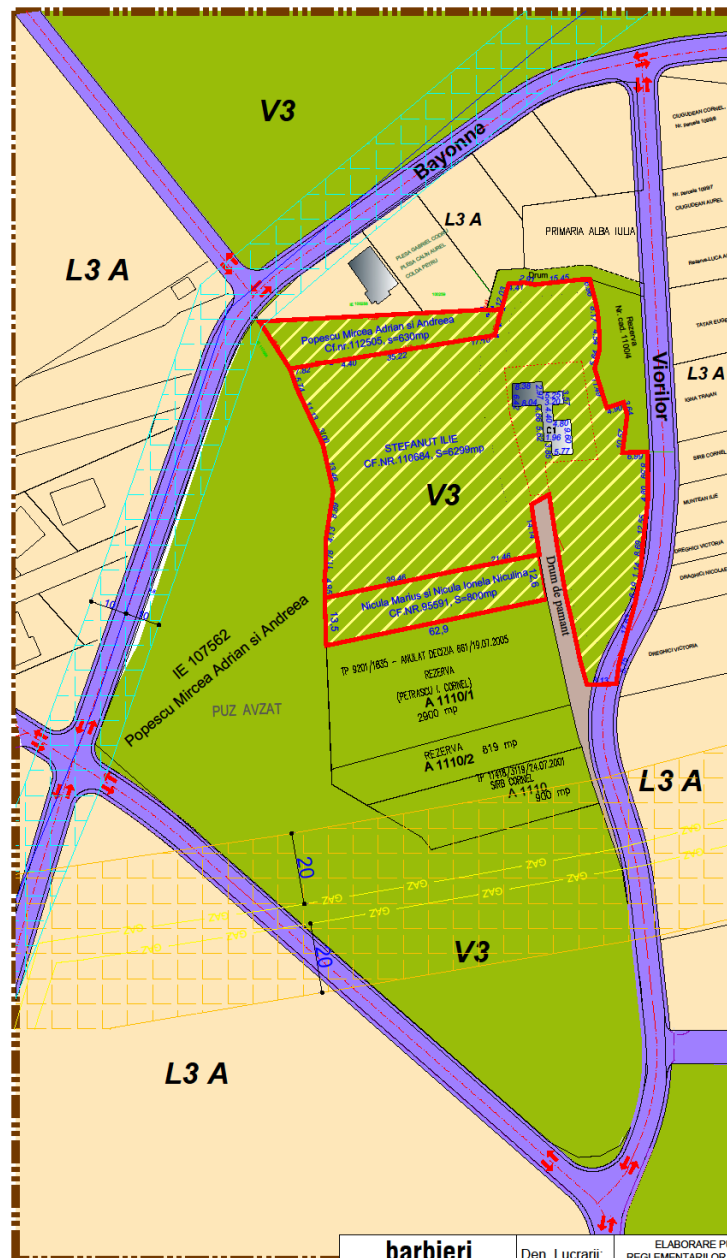
ELABORARE PUZ IN VEDEREA COMPLETARII
REGLEMENTARILOR URBANISTICE APROBATE IN ZONA PENTRU
AGREMENT SI SPORT
ALBA IULIA, STR. VIORILOR, FN

STEFANUT ILIE, POPESCU MIRCEA ADRIAN, POPESCU ANDREEA,
NICULA MARIUS, NICULA IONELA-NICULINA



 LIMITA TEREI STUDIAT PRIN PUZ

Verificator / Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza Nr./ Data
barbieri  PROIECT J01/567/2005	Den. Lucrari:	ELABORARE PUZ IN VEDEREA COMPLETARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE APROBATE IN ZONA PENTRU AGREMENT SI SPORT		Nr. pr.35 2020
	Den. Planset:	<u>PLAN DE INCADRARE IN ZONA</u>		Faza: P.U.Z
	Beneficiari:	STEFANUT ILIE, POPESCU MIRCEA ADRIAN, POPESCU ANDREEA, NICULA MARIUS, NICULA IONELA-NICULINA		
	Sef proiect:	arh. Marius BARBIERI		Plansa: A 01
	Proiectat:	arh. Marius BARBIERI		Scara: 1: 5000
	Desenat:	Ing. Ramona SINC		



ELABORARE PUZ IN VEDEREA COMPLETĂRII
REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE APROBATE
IN ZONA PENTRU AGREMENT SI SPORT



LEGENDĂ:

LIMITE:

- Limită zonă studiată
- Limită de proprietate, teren detaliat prin PUZ

FUNCTIUNI:

- Construcții existente
- Zona de locuinta L3A conform PUG
- Teren arabil conform Cf. situat in V3 conform PUG
- Zona spații plantate agrement si sport-V3 conform PUG

CIRCULAȚIE:

- Cai de comunicație rutiera
- Drum de pamant

RETELE EDILITARE:

- Retea magistrala de apa
- Retea magistrala de gaz

Zona de siguranta retele:

- Zona de siguranta magistrala apa culoar de 20m
- Zona de siguranta magistrala de gaz 40m culoar de protecție

BILANT TERITORIAL Existent (mp)	
Teren arabil	7729
TOTAL	7.729

Indici tehnici - existent	
P.O.T.existent	2.4%
C.U.T.existent	0.2
Regim înălțime	P

barbieri



PROIECT
J01/567/2005

Den. Lucrării:

Den. Planșei:

Beneficiari:

Sef proiect:

Proiectat:

Operator CAD:

ELABORARE PUZ IN VEDEREA COMPLETĂRII
REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE APROBATE IN ZONA
PENTRU AGREMENT SI SPORT

SITUAȚIA EXISTENTĂ

STEFANUT ILIE, POPESCU MIRCEA ADRIAN, POPESCU ANDREEA,
NICULA MARIUS, NICULA IONELA-NICOLINA

arh. Marius BARBIERI

arh. Marius BARBIERI

ing. Ramona Sinc

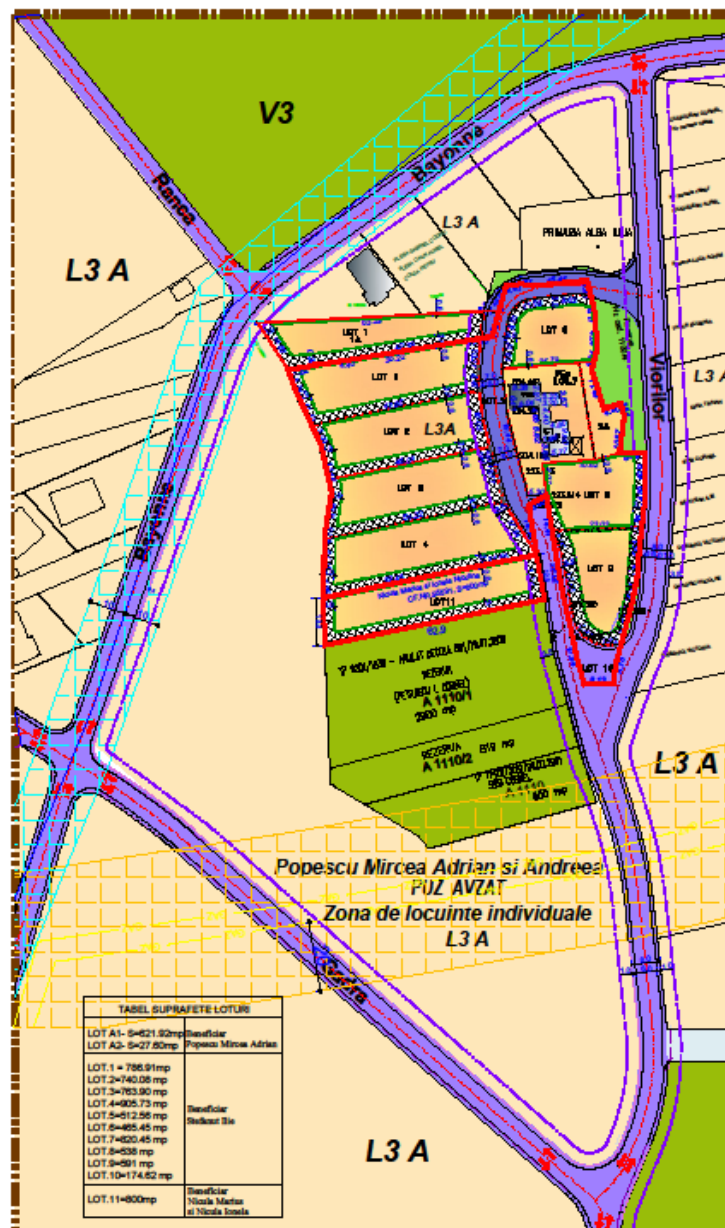
Pr. nr. 35
2020

Faza
PUZ

DATA
07/2020

Plansa: 1

Scara
1:1000



ELABORARE PUZ IN VEDEREA COMPLETARI
REGLEMENTARILOR URBANISTICE APROBATE
IN ZONA PENTRU AGREMENT SI SPORT

LEGENDĂ:

LIMITE:
 - Limită zonă studiată
 - Limită de proprietate, teren detașat
 prin PUZ

FUNCTIUNI:

- Construcții existente
 - Zona de locuințe L3A conform PUG
 - Zona spații plantate agrement și
 sport-V3 conform PUG
 - Zona verde adiacentă căilor
 de comunicație

REGLEMENTARI:

- Teren edificabil (construibil)
 - L3A
 - Zona de locuințe L3A
 - Retrageri fata de limitele
 laterale/posterioare ale parcelei (0.40-0.60)
 - Retrageri fata de aliniament (3.5m)

CIRCULATIE:

- Căi de comunicație rutiere propuse
 prin documentații PUZ anterioare
 - Strada propusă pe teren proprietate
 privată al beneficiarului

RETELE EDILITARE:

- Rețea magistrală de apă
 - Rețea magistrală de gaz

Zona de siguranță rețele:

- Zona de siguranță magistrală apă
 culoare de 20m
 - Zona de siguranță magistrală de gaz
 40m culoare de protecție

Indici tehnici - existent	
P.O.T.max	40%
C.U.T.max	1.2
Regim înălțime max	841.44m
H.max	1.0m

TABEL SUPRAFEȚE LOTURI

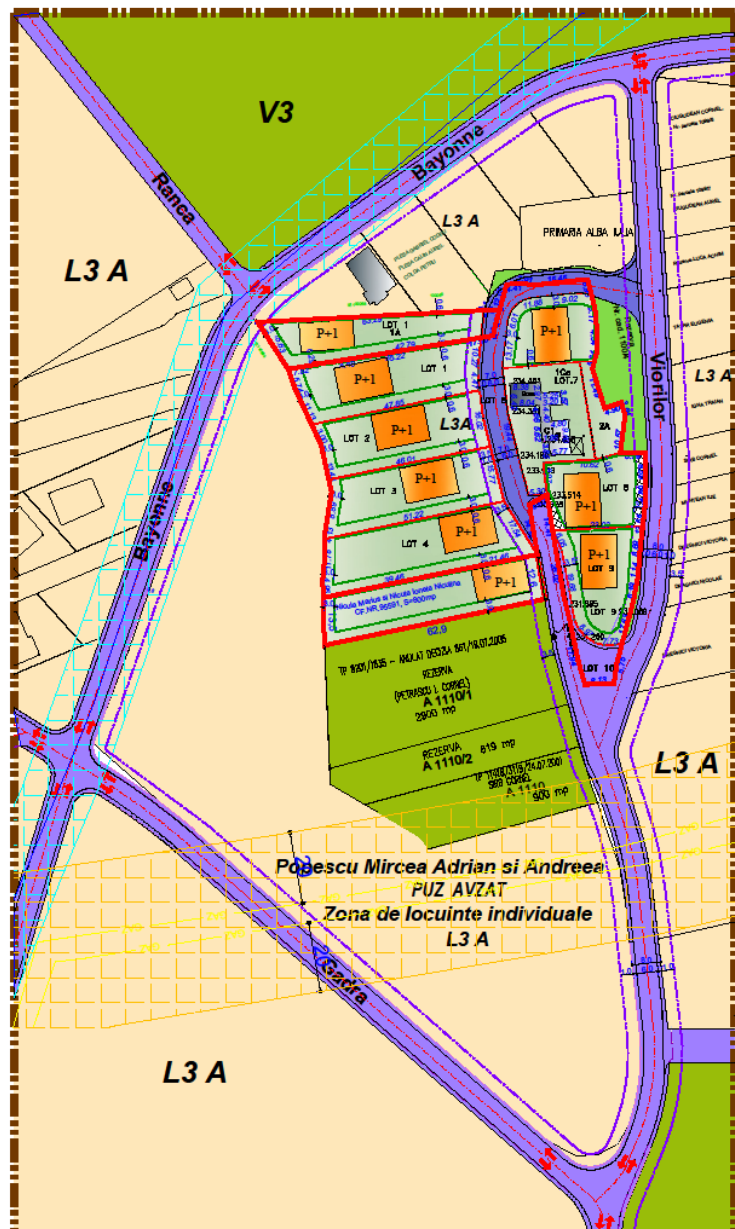
LOT A1- 5421.52mp	Beneficiar
LOT A2- 5427.80mp	Popescu Mircea Adrian
LOT 1 = 786.91mp	Beneficiar Bărbieri Snc
LOT 2=740.08 mp	
LOT 3=763.90 mp	
LOT 4=693.73 mp	
LOT 5=612.56 mp	
LOT 6=625.45 mp	
LOT 7=620.45 mp	
LOT 8=638 mp	
LOT 9=691 mp	Beneficiar Nicola Marin si Nicola Simona
LOT 10=174.62 mp	
LOT 11=600mp	

BILANT TERITORIAL				
ZONĂ FUNCȚIONALĂ	nr.	%	nr.	%
Teren agricol	7729	100	-	-
Teren edificabil (construibil)	-	-	4933.18	63.89
Retrageri fata de limitele de construcție/retrageri de constructii dintr-un teren agricol pe prop. privată	-	-	2198.84	27.41
Total	7729	100	7729	100

barbieri

 PROIECT
 J01/1967/2005

Den. Lucrar:	ELABORARE PUZ IN VEDEREA COMPLETARI REGLEMENTARILOR URBANISTICE APROBATE IN ZONA PENTRU AGREMENT SI SPORT	Pr.nr.35 2020
Den. Planset:	REGLEMENTARI URBANISTICE- ZONIFICARE	Faza PUZ
Beneficiar:	STEFANUT I.B., POPESCU MIRCEA ADRIAN, POPESCU ANDREEA, NICULA MARIUS, NICULA IOANELA-NICOLINA	DATA 07/2020
Sef proiect:	arh. Marius BARBIERI	Plansa:2
Proiectat:	arh. Marius BARBIERI	Scara 1:1000
Operator CAD:	Ing. Ramona Sinc	



ELABORARE PUZ IN VEDEREA COMPLETĂRII
REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE APROBATE
IN ZONA PENTRU AGREMENT SI SPORT



LEGENDĂ:

LIMITE:

- Limită zonă studiată
- Limită de proprietate, teren detaliat
pria PUZ

FUNCTIUNI:

- Construcții existente
- Zona de locuințe L3A conform PUG
- Zona spații plantate agrement și
sport-V3 conform PUG
- Zona verde adiacentă calilor
de comunicație
- Construcții propuse
- Zona verde amenajată în incintă

REGLEMENTARI:

- L3A Zona de locuințe L3A
- Retrageri față de limitele
laterale/posterioare ale parcelei (0.6m-3m.)
- Retrageri față de aliniament (3.5m)

CIRCULAȚIE:

- Cai de comunicație rutieră
- Strada propusă pe teren proprietate
privată al beneficiarului

RETELE EDILITARE:

- Rețea magistrală de apă
- Rețea magistrală de gaz

Zona de siguranță rețele:

- Zona de siguranță magistrală apă
culoar de 20m
- Zona de siguranță magistrală de gaz
40m culoar de protecție

Indici tehnici - existent	
P.O.T.max	40%
C.U.T.max	1.2
Regim înălțime max	P+1,P+M
	Hmax=10m

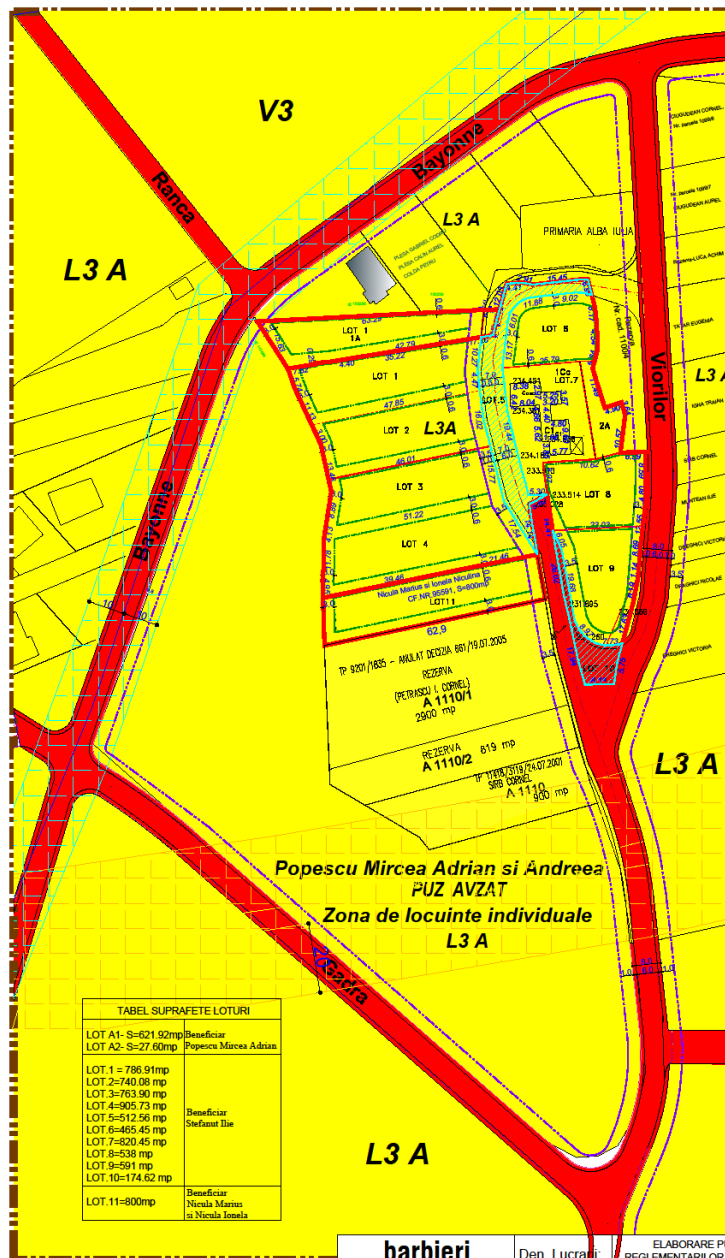
BILANT TERITORIAL				
ZONA FUNCȚIONALĂ	EXISTENT		PROPUȘ	
	HA	%	HA	%
Teren arabil	7729	100	-	-
Teren edificabil (construit)	-	-	4923.18	63.68
Industria în limitele de construcție în limitele de construcție din care s-a creat pe prop. actuală	-	-	2118.64	27.41
Total	7729	100	7729	100

barbieri



PROIECT
J01/567/2005

Den. Lucrării:	ELABORARE PUZ IN VEDEREA COMPLETĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE APROBATE IN ZONA PENTRU AGREMENT SI SPORT			P.r.nr.35 2020
Den. Planșei:	POSSIBILITATI DE MOBILARE			Faza PUZ
Beneficiari:	STEFANUT ILIE, POPESCU MIRCEA ADRIAN, POPESCU ANDREEA, NICULA MARIUS, NICULA IOANELA-NICOLINA			DATA 07/2020
Sef proiect:	arh. Marius BARBIERI			Planșă:4
Proiectat:	arh. Marius BARBIERI			Scara 1:1000
Operator CAD:	ing. Ramona Sinc			



ELABORARE PUZ IN VEDEREA COMPLETARII
REGLEMENTARILOR URBANISTICE APROBATE
IN ZONA PENTRU AGREMENT SI SPORT



LEGENDĂ:

LIMITE:
 - Limită zonă studiată
 - Limită de proprietate, teren detaliat
 - Prin PUZ

PROPRIETATEA ASUPRA TERENULUI:

- Proprietate privată a persoanelor fizice
 - Domeniu public de interes local

CIRCULATIA TERENURILOR:

- Teren proprietate privată destinat
 realizării străzii de acces la loturi ce
 ar putea fi trecut în domeniul public
 caruia i se va schimba categoria de
 folosință în drum

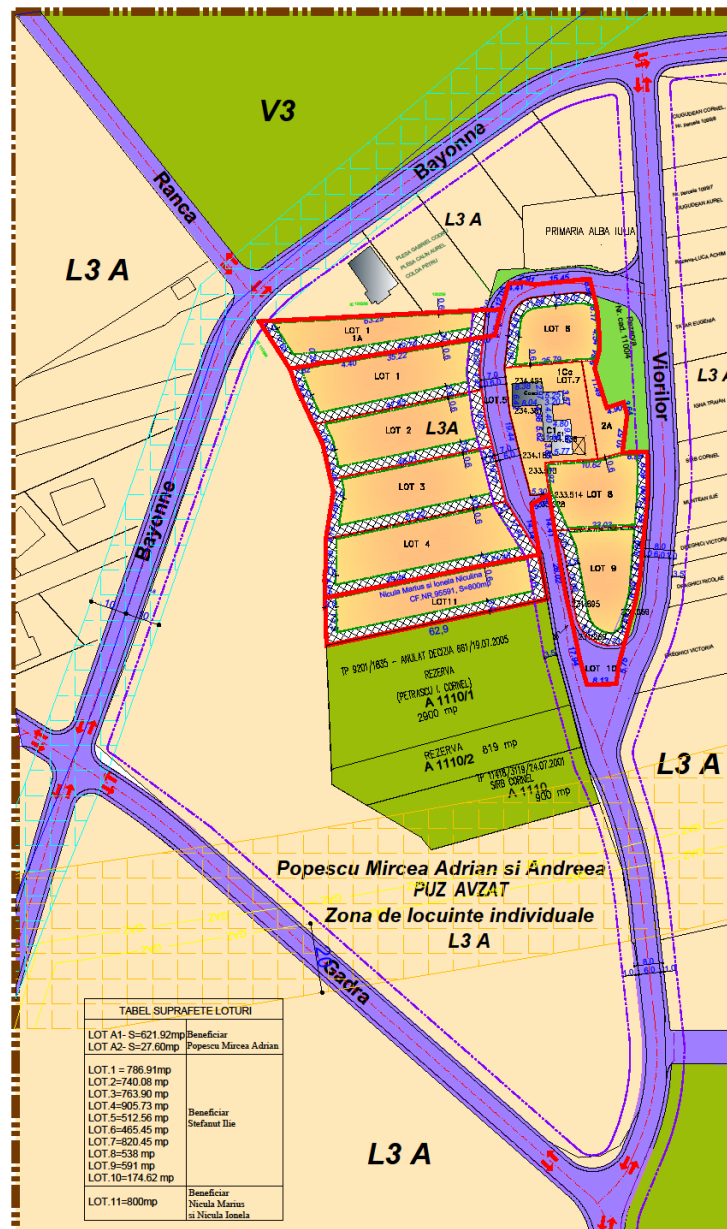
Indici tehnici - existent	
P.O.T.max	40%
C.U.T.max	1.2
Regim înălțime max	P+1,P+M H max=10m

BILANT TERITORIAL				
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUZ	
	mp	%	mp	%
Teren arabil	7720	100	-	-
Teren edificabil (construit)	-	-	4923.18	63.69
Terenuri folosite în scopuri agricole sau de agrement	-	-	2118.04	27.41
Alte terenuri	-	-	807.10	8.90
Total	7720	100	7720	100



Den. Lucrării: ELABORARE PUZ IN VEDEREA COMPLETARII
REGLEMENTARILOR URBANISTICE APROBATE IN ZONA
PENTRU AGREMENT SI SPORT
 Den. Planșei: **PROPRIETATEA ASUPRA TERENULUI**
 Beneficiari: STEFANUT ILIE, POPESCU MIRCEA ADRIAN, POPESCU ANDREEA,
NICULA MARIUS, NICULA IONELA-NICULINA
 Sef proiect: arh. Marius BARBIERI
 Proiectat: arh. Marius BARBIERI
 Operator CAD: ing. Ramona Sinc

Pr.nr.35
2020
 Fața
PUZ
 DATA
07/2020
 Plansa.3
 Scara
1:1000



ELABORARE PUZ IN VEDEREA COMPLETĂRII
REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE APROBATE
IN ZONA PENTRU AGREMENT SI SPORT

LEGENDĂ:

LIMITE:
 - Limită zonă studiată
 - Limită de proprietate, teren detaliat prin PUZ

FUNCTIUNI:

- Constructii existente
 - Zona de locuinte L3A conform PUG
 - Zona spatii plantate agrement si sport-V3 conform PUG
 - Zona verde adiacenta cailor de comunicatie

REGLEMENTARI:

- Teren edificabil (construibil)
 - L3A Zona de locuinte L3A
 - Retrageri fata de limitele laterale/posterioare ale parcelei (0.6m-3m.)
 - Retrageri fata de aliniament (3.5m)

CIRCULATIE:

- Cai de comunicatie rutiera

RETELE EDILITARE:

- Retea magistrala de apa
 - Retea magistrala de gaz

Zona de siguranta retele:

- Zona de siguranta magistrala apa culoar de 20m
 - Zona de siguranta magistrala de gaz 40m culoar de protectie

Indici tehnici - existent	
P.O.T.max	40%
C.U.T.max	1.2
Regim înălțime max	P+1,P+M H.max=10m

TABEL SUPRAFETE LOTURI

LOT A1-S=621.92mp	Beneficiar
LOT A2-S=27.60mp	Popescu Mircea Adrian
LOT 1 = 786.91mp	Beneficiar Stefanut Ilie
LOT 2=740.08 mp	
LOT 3=763.90 mp	
LOT 4=905.73 mp	
LOT 5=512.58 mp	
LOT 6=465.45 mp	
LOT 7=820.45 mp	Beneficiar Nicula Marin
LOT 8=538 mp	
LOT 9=591 mp	
LOT 10=174.62 mp	Beneficiar Nicula Ionela
LOT 11=800mp	

BILANT TERITORIAL				
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUZ	
	mp	%	mp	%
Teren arabil	7720	100	-	-
Teren edificabil (construibil)	-	-	4923.18	63.69
Restaurare teren si instalare de constructii (terestre si aeriene)	-	-	2119.04	27.41
Proiect de amenajare a terenului	-	-	687.10	8.89
Total	7720	100	7720	100

barbieri



PROIECT
J01/567/2005

Den. Lucrarii:	ELABORARE PUZ IN VEDEREA COMPLETĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE APROBATE IN ZONA PENTRU AGREMENT SI SPORT	Pr.nr. 35 2020
Den. Plansei:	ECHIPARE EDILITARA	Faza PUZ
Beneficiari:	STEFANUT ILIE, POPESCU MIRCEA ADRIAN, POPESCU ANDREEA, NICULA MARIUS, NICULA IONELA-NICULINA	DATA 07/2020
Sef proiect:	arh. Marius BARBIERI	Plansa 5
Proiectat:	arh. Marius BARBIERI	Scara 1:1000
Operator CAD:	ing. Ramona Sinc	