

NR. 124640 /31.10.2023

**Raportul procesului de informare și consultare a publicului
- pentru Plan Urbanistic Zonal –**

CONSTRUIRE CENTRU BALNEO MEDICAL, SALA FITNESS, RESTAURANT SI HOTEL
Beneficiar: S.C. GAMMA AXIAL S.R.L.
LOCALITATEA ALBA IULIA , STRADA FABRICILOR. Nr. 22, JUD. ALBA

Detalii privind tehnicile si metodele utilizate de solicitant pentru a informa si a consulta publicul

S-a respectat Calendarul informării și consultării cu publicul?	DA
Datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea planului de urbanism	+ Nu este cazul
Conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și/sau alte publicații	Sunt anexate la raport: + print-screen-uri cu dată calendaristică după panourile de intenție și consultare afișate pe site-ul primăriei; + poze (de aproape și de departe) cu panourile de intenție și consultare la avizierul primăriei; + poze (de aproape și de departe) cu panourile de intenție și consultare pe teren; + copii după invitațiile poștale; + copii după declarațiile de acord.
Localizarea rezidentilor, proprietarilor si partilor interesate care au primit notificari, buletine informative sau alte materiale scrise	Au fost identificați și notificați proprietarii următoarelor imobile: CF Nr. 93044, 117348, 119743, 98607.
Numărul persoanelor care au participat la acest proces.	4

Rezumatul problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare

Modul în care inițiatorul împreună cu proiectantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate de public	Nu este cazul.
Probleme, observații și rezerve pe care inițiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru	Nu este cazul.



NR. 124640 /31.10.2023

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

A fost afișat 10 zile, respectiv în perioada 15.09.2023 – 24.09.2023 pe site – ul primăriei, la avizierul acesteia și la limitele zonei studiate Panoul de Intenție de elaborare PUZ.

A fost afișat 25 zile, respectiv în perioada 25.09.2023 – 19.10.2023 pe site – ul primăriei și la avizierul acesteia Panoul de Consultare asupra propunerilor preliminare PUZ. Panourile au fost afișate și la limitele zonei studiate.

Vecinii direcți au fost notificați prin poștă pentru a fi informați cu privire la documentația urbanistică ce urmează a fi dezvoltată în imediata vecinătate și pentru a fi invitați la sediul primăriei în scopul completării declarației de acord, după cum urmează:

- _____ A conform invitației nr. 106785/19.09.2023;
- SC PK TOPAZ SRL conform invitației nr. 106784/19.09.2023;
- COMPANIA NAȚIONALĂ DE CĂI FERATE CFR SA conform invitației nr. 106782/19.09.2023;

La toate invitațiile transmise s-au anexat notificarea și declarația de exprimare a acordului cu privire la documentația propusă, precum și planșa de reglementări urbanistice.

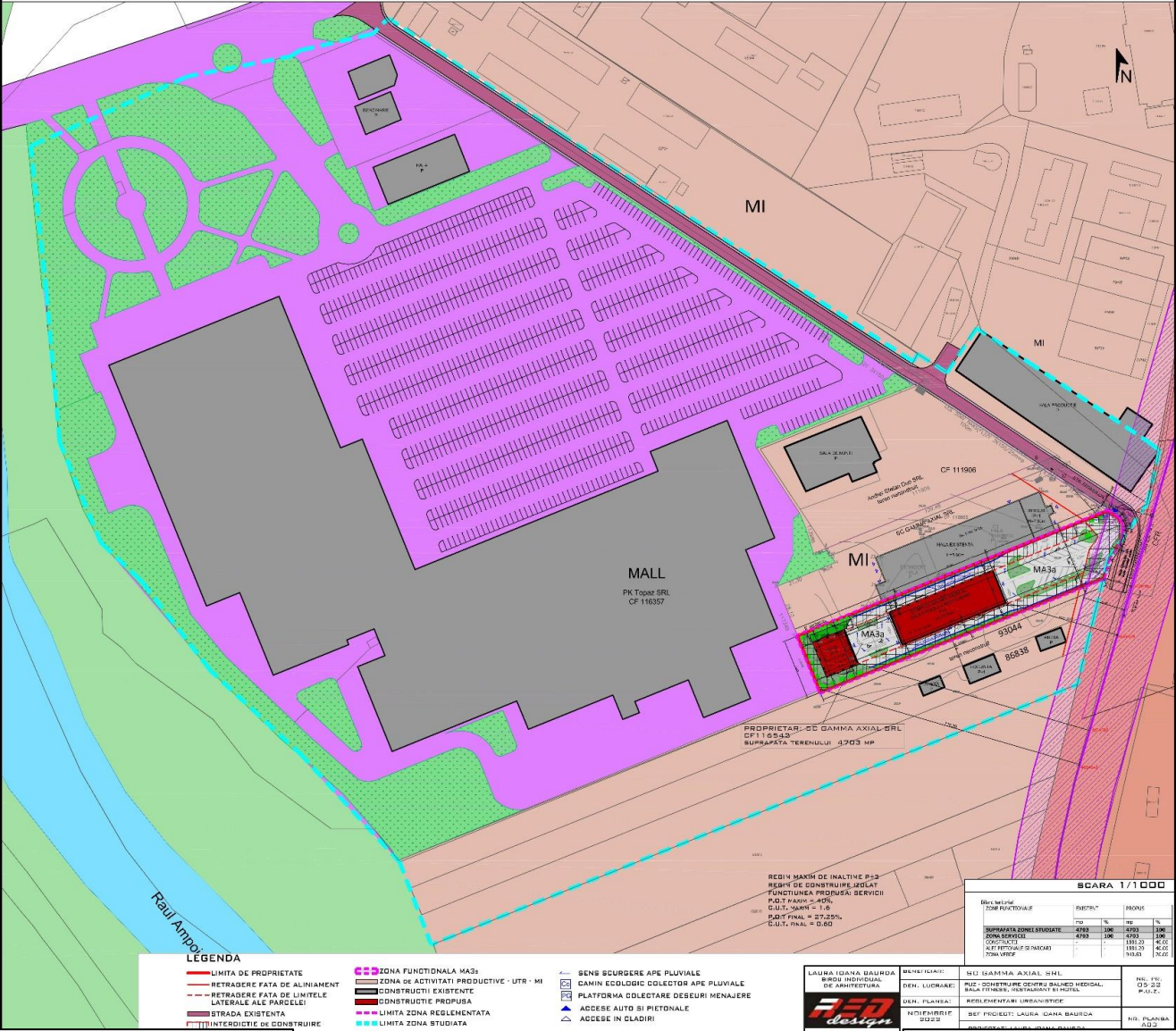
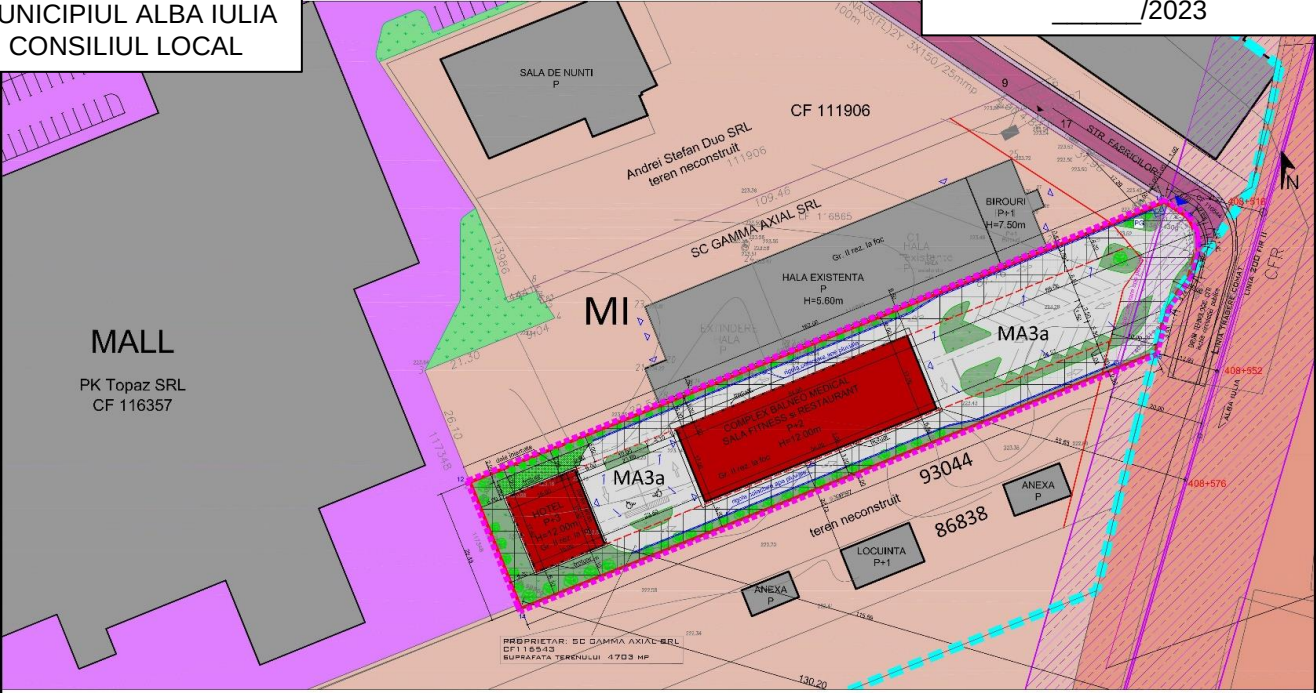
_____, SC PK TOPAZ SRL și COMPANIA NAȚIONALĂ DE CĂI FERATE CFR SA nu și-au exprimat nici acordul nici dezacordul cu privire la documentația propusă.

ARHITECT ȘEF,
URB. ALEXANDRU DAMIAN



CONSILIER,
SERVICIUL URBANISM,
ARH. TODOȘU SIMION





PRESEDINTELE SEDINTEI,
CONSILIER

ALBA IULIA _____.____.2023

CONTRASEMNEAZA,
SECRETAR GENERAL
MARCEL JELER

PLAN ACȚIUNE

pentru implementarea investițiilor propuse prin P.U.Z. CONSTRUIRE CENTRU BALNEO MEDICAL, SALA FITNESS, RESTAURANT SI HOTEL, strada FABRICILOR, Municipiul Alba Iulia, județul ALBA, nr. CF. 116543, beneficiar: SC GAMMA AXIAL SRL, conform Avizului de oportunitate nr. 12 din 2023

Nr. Crt.	OPERAȚIUNI		TERMENE DE IMPLEMENTARE	
	Denumirea obiectivelor de utilitate publică, operațiunilor cadastrale și notariale și a investițiilor propuse	Evaluarea estimativă a costurilor (lei)	Responsabilul finanțării	Etapele de realizare a operațiunilor și investițiilor (perioada maxim preconizată) - echivalentul valabilității documentațiilor de urbanism
1	Autorizarea imobilelor propuse prin documentația de urbanism, amenajărilor exterioare - Obținere Autorizație de construire Realizarea lucrărilor de echipare tehnico edilitară și a căilor de comunicații - Obținere ordin de începere a lucrărilor pentru obiectivele propuse	205100	beneficiar	12 luni, după aprobare P.U.Z. -echipare tehnico edilitară și a căilor de comunicații - 12 luni după aprobare P.U.Z.. -obținere Autorizație de construire - 12 luni după aprobare P.U.Z.. - obținere ordin de începere a lucrărilor pentru obiectivele propuse - 12 luni, după aprobare P.U.Z.
2	-Execuție lucrări pentru care s-a obținut autorizația de construire, pentru imobilele propuse prin documentația de urbanism - Execuție lucrări pentru pentru care s-a obținut autorizația de construire la rețele tehnico edilitare și căi de comunicații	4500000 45000	Beneficiar	executie lucrari de construire autorizate - 24 luni, după aprobare P.U.Z. executie lucrari tehnico edilitare si comunicatii autorizate - 24 luni, după aprobare P.U.Z.
4	Recepția la imobilele propuse se va face concomitent cu recepția la lucrările pentru rețele tehnico edilitare și căi de comunicații	10000	beneficiar	60 luni, după aprobare P.U.Z.
	TOTAL	4760100		

DEZVOLTATOR/INIȚIATOR



Întocmit,
Proiectant:

PRESEDINTELE SEDINTEI,
CONSILIER

ALBA IULIA _____.____.2023

CONTRASEMNEAZA,
SECRETAR GENERAL
MARCEL JELER



ROMÂNIA
JUDEȚUL ALBA
MUNICIPIUL ALBA IULIA



REFERAT DE APROBARE

Nr. 141457 din 07.12.2023

REFERAT DE APROBARE

privind Documentația de Urbanism:

P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE CENTRU BALNEO MEDICAL, SALA FITNESS, RESTAURANT ȘI HOTEL

Jud. Alba, Mun. Alba Iulia, Str. Fabricilor, nr. 22

I. Expunere de motive

În scopul asigurării unei dezvoltări urbane durabile și integrate a Municipiului 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 Consiliului Local al Municipiului Alba Iulia:

Aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru "**CONSTRUIRE CENTRU BALNEO MEDICAL, SALA FITNESS, RESTAURANT ȘI HOTEL**" Mun. Alba Iulia, Str. Fabricilor, nr. 22, Jud. Alba, C.F. nr. 116543 Alba Iulia, elaborat la inițiativa S.C. GAMMA AXIAL S.R.L., cu propunerile de organizare urbanistică a amplasamentului studiat și reglementările specifice, conform documentației de urbanism anexate.

II. Descrierea situației actuale

În prezent suprafața de teren propusă spre detalieri este formată din o parcelă cu categorie de folosință arabil, conform C.F. nr. 116543 Alba Iulia, reglementate prin P.U.G. aprobat cu H.C.L. 158/2014. Inițiatorul dorește reconversia și reglementarea terenurilor studiate din zona "MI – Zona mixtă situată în zona industrială – servicii, comerț / activități de producție" în zona MA3a - ZONA SERVICII în vederea construirii unui complex balneo medical, dotat cu sala fitness, restaurant și hotel

III. Reglementări anterioare

Suprafața de teren propusă detalierii este în prezent reglementată prin P.U.G. ca zonă "MI – Zona mixtă situată în zona industrială – servicii, comerț / activități de producție"

IV. Baza legală

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) și art.47, alin (1),(2),(3),(5) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului, cu modificările și completările ulterioare;

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

Având în vedere Planul Urbanistic General al Municipiului Alba Iulia aprobat cu H.C.L. 158/2014.

Având în vedere prevederile art. (10), (11), secțiunea a 3-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;

V. Avize necesare

Au fost obținute favorabil toate avizele solicitate prin Avizul de Oportunitate nr. 12 din 2023.

VI. Impactul socio-economic și asupra mediului

Nu e cazul.

VII. Impactul financiar asupra bugetului municipiului

Nu e cazul.

VIII. Impactul asupra reglementărilor interne în vigoare

Se propune schimbarea zonei funcționale pentru a permite construirea unui complex balneo medical, dotat cu sala fitness, restaurant și hotel.

IX. Consultări derulate în vederea elaborării proiectului

Nu e cazul.

X. Activități de informare publică privind elaborarea proiectului de hotărâre

A fost respectată procedura de consultare stabilită prin:

Ordinul 2701/2010 privind Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;

Regulamentul Local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism aprobat prin Hotărârea nr. 450/2021 a Consiliului Local, modificată și completată prin Hotărârea nr. 78/2022 a Consiliului Local al Municipiului Alba Iulia;

XI. Măsuri de implementare necesare, respectiv modificările instituționale și funcționale preconizate

Nu e cazul.

Pentru aceste considerente, propun analizarea proiectului de hotărâre întocmit, în vederea supunerii lui spre dezbatere și aprobare, în proxima ședință a Consiliului Municipiului Alba Iulia.

La redactarea prezentului Referat de Aprobare au fost avute în vedere prevederile O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ și ale Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Având în vedere cele expuse, în temeiul art. 136 alin. 1 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, potrivit căruia proiectele de hotărâri pot fi inițiate de primar, de consilierii locali sau de cetățeni, în condițiile legii, inițiez prezentul proiect de hotărâre.

PRIMAR

PLEȘA GABRIEL CODRU

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- **DENUMIRE LUCRARE**

Plan Urbanistic Zonal – **CONSTRUIRE CENTRU BALNEO MEDICAL, SALA FITNESS, RESTAURANT SI HOTEL**

- **BENEFICIAR**

S.C. GAMMA AXIAL S.R.L.

- **PROIECTANT GENERAL**

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA LAURA IOANA BAURDA

- **COLECTIV ELABORARE, SUBPROIECTANTII, COLABORATORI**

ARH. LAURA IOANA BAURDA

TH. ADRIAN GOTA

- **DATA ELABORARII**

NOIEMBRIE 2022

- **NR. PROIECT**

05-22

- **ADRESA OBIECTIV**

JUDETUL ALBA, LOC. ALBA IULIA, STRADA FABRICILOR. Nr. 22

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

- **Solicitari ale temei program**

Prin tema-program se solicita intocmirea unui P.U.Z. Se stabilesc conditiile de amplasare a unui corp de cladire cu functiune combinata de centru balneo medical, sala fitness si restaurant, si a unui corp de cladire cu functiunea hotel, impreuna cu alei de aces, parcaje si spatii verzi plantate.

- **Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata**

Planul Urbanistic Zonal va detalia modul de dezvoltare a acestui teritoriu, in corelare cu prevederile P.U.G aprobat, P.U.G. in curs de avizare si cu necesitatile actuale ale localitatii, stabilind obiectivele, prioritatile si reglementarile de urbanism ce vor fi aplicate in utilizarea terenurilor din teritoriul analizat.

In cadrul P.U.Z. s-au elaborat urmatoarele lucrari de proiectare:

- aducerea la zi a suportului topografic si a datelor cadastrale;
- elaborarea P.U.Z., ca lucrare de proiectare de urbanism ce va reanaliza si detalia prevederile P.U.G. aprobat, in toate domeniile, mod de ocupare a terenurilor, circulatie, dotare tehnico-edilitara, protectia mediului, obiective de interes public, circulatia terenurilor;
- elaborarea Regulamentului Local de Urbanism, prin care sa se stabileasca cu precizie conditiile de construibilitate astfel incat pe baza lui sa poata fi eliberate Certificate de Urbanism.

Documentatia P.U.Z. se va elabora conform cadrului continut prevazut in "Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal", indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul nr. 176N/16.08.2000.

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

□ 1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

- **Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z**

P.U.G. municipiul Alba Iulia

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

Ridicare topografica a terenului studiat.

- **Date statistice**

Terenul se invecineaza:

- Strada Fabricilor, la EST, dezvoltata conform documentatiilor de urbanism anterioare

- proprietati private pe celelalte laturi

Terenul este liber de orice constructie.

Terenul studiat are o suprafata de 4703 mp si se afla in proprietatea S.C. GAMMA AXIAL S.R.L., conform CF 116543.

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

Pentru terenurile din zona s-a solicitat Primariei Mun. Alba Iulia, eliberarea unui certificat de urbanism in vederea obtinerii de autorizatii de constructie pentru centru balneo medical, sala fitness si restaurant, si a unui corp de cladire cu functiunea hotel.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

□ 2.1. EVOLUTIA ZONEI

- **Date privind evolutia zonei**

Pana in prezent, folosinta actuala este teren arabil.

- **Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii**

Zona in care urmeaza sa fie amplasat obiectivul face parte din teritoriul municipiului Alba Iulia, fiind situata in intravilanul acestuia.

- **Potential de dezvoltare**

Pe terenurile invecinate s-au elaborat documentatii de urbanism pentru dezvoltarea zonei de servicii.

□ 2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

- **Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii**

Terenul studiat, aflat in intravilanul municipiului Alba Iulia este amplasat in partea de Nord-Vest a localitatii si este incadrat conform P.U.G. Alba Iulia in zona industriala – servicii, comert/activitati de productie, UTR = MI zona mixta.

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

Amplasarea in limita intravilanului localitatii, permite accesul la infrastructura existenta (accese auto si pietonale, retele tehnico-edilitare).

□ 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

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

Morfologia zonei – din punct de vedere al geomorfologiei majore, amplasamentul incadreaza in zona "culoarului depresionar al Muresului (sector Alba Iulia –Turda)" în zona de pod a a terasei a II-a a raului Mures, situata altimetric in jurul cotelor de 250,00-260,00m (altimetrie relativa cca. 25.00m). Amplasamentul prezinta a suprafata cvasi-plana si usor sub-orizontala cu o buna stabilitate din punct de vedere al potentialului de degradare prin declansarea de alunecari de teren sau altor fenomene geodinamice distructive.

Geologia perimetrului – din punct de vedere geologic, amplasamentul in cauza se incadreaza in sectorul extrem sud-vestic al Bazinului (Depresiunea) Transilvaniei.

Seismicitatea – in conformitate cu prevederile Normativului P 100-1/2006, amplasamentul in cauza se caracterizeaza prin valoarea $a_g = 0.08g$ (valoarea de varf a acceleratiei terenului pentru proiectare - pentru cutremure avand intervalul mediu de recurenta $IMR=100ani$); din punct de vedere al peroadelor de colt, caracteristica este valoarea $T_c=0.7sec$.

Adincimea de inghet – conf. STAS 6054/1977, este de circa 0,80–0,90m de la nivelul terenului natural sau sistematizat.

Hidrografia si hidrogeologia zonei – cel mai important curs de apa din zona este raul Mures care prin intermediul principalilor sai afluenti, raurile Ampoi si Sebes, dreneaza intreaga retea hidrografica cu caracter permanent si/sau semipermanent-torential.

□ 2.4. CIRCULATIA

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

Strada Fabricilor, a fost dezvoltata conform documentatiilor de urbanism anterioare.

Caile de circulatie nu sunt realizate conform normelor tehnice pentru strazi in intravilan, proprietatile situate dupa terenul care face obiectul PUZ nu mai au acces deoarece drumul a trecut in proprietatea CFR.

- **Capacitati de transport, greutate in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie , precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi , capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati**

Terenul se invecineaza cu strada Fabricilor, dezvoltata conform documentatiilor de urbanism anterioare.

□ 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

- **Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata**

In prezent terenul are folosinta teren arabil, pe teren nu exista nici o constructie.

- **Relationari intre functiuni**

Se doreste ca intreaga zona sa aiba un caracter pentru servicii.

- **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

Folosinta actuala a terenului studiat fiind agricol, prin P.U.Z. se propune schimbarea destinatiei in teren pentru constructii.

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

Constructiile invecinate au functiunea servicii, alimentatie publica, comert/activitati de productie

- **Asigurarea cu servicii a zonei in corelare cu zonele vecine**

În zona există deja dotări pentru zona servicii.

- **Asigurarea cu spații verzi**

Se vor realiza spații plantate conform planșei de reglementări urbanistice.

- **Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine**

Zona nu este afectată de riscuri naturale.

- **Principalele disfuncționalități**

Sunt necesare dotări de interes local în această zonă care să permită dezvoltarea unei zone pentru servicii.

□ **2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ**

- **Stadiul echipării edilitare a zonei în corelare cu infrastructura localității**

2.6.1. Alimentarea cu apă, canalizare și gaze naturale

Alimentare cu apă, canalizarea și alimentarea cu gaze naturale va fi asigurată din rețeaua orășenească existentă.

Alimentarea cu energie electrică se va face prin racordarea la rețeaua de joasă tensiune existentă în vecinătatea zonei studiate pe cheltuială proprie a beneficiarului.

- **Principalele disfuncționalități**

Nu este cazul

□ **2.7. PROBLEME DE MEDIU**

Conform Ordinului comun al M.A.P.P.M. (nr. 214/RT/1999) – M.L.P.A.T. (nr. 16/NN/1999) și ghidului sau de aplicare, problemele de mediu se tratează în cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului și planurilor de urbanism.

- **Relația cadrul natural - cadrul construit**

Propunerea se încadrează în funcțiunea zonei.

- **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

Nu sunt suprafețe supuse unor astfel de riscuri

- **Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării tehnico edilitare, ce prezintă riscuri în zonă**

Nu este cazul

- **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție**

Nu sunt prezente valori de patrimoniu pe terenul studiat.

- **Evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz**

Nu este cazul

□ **2.8. OPTIUNI ALE POPULAȚIEI**

- **Puncte de vedere ale populației**

Se va face consultarea populației conform regulamentului privind procesul de informare și consultare a publicului, aprobat de Consiliul local al Municipiului Alba Iulia.

- **Puncte de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei**

Conform avizului de oportunitate

- **Punct de vedere al elaboratorului documentației privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul PUZ.**

Solicitarea beneficiarului se încadrează în practica urbanistică și nu creează disfuncționalități pentru zonele învecinate

3. PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICA

Prin aceasta documentatie se stabilesc conditiile de amplasare a unui corp de cladire cu functiune combinata de centru balneo medical, sala fitness, restaurant, si a unui corp de cladire cu functiunea hotel, impreuna cu alei de acces, parcaje si spatii verzi plantate.

Conform PUG terenul studiat se afla in zona – servicii, comert/activitati de productie, UTR = MI zona mixta. In aceasta zona au mai fost elaborate si aprobate o serie de documentatii de urbanism pentru activitati de productie si servicii, dezvoltare retea de strazi.

Se propune schimbarea zonei functionale in UTR=MA3a zona de servicii, care va cuprinde centru balneo medical, sala fitness, restaurant si hotel.

Accesul se face din strada Fabricilor a carei profil va ramane neschimbat, dezvoltata conform documentatiilor de urbanism aprobate anterior, Terenul a fost parcelat deja conform acestor documentatii (CF 11654).

Regimul de inaltime propus este maxim P+3, regim de construire izolat, POT 40% si CUT 1.6. Aliniamentul la strada Fabricilor este de 10.00m iar retragerile fata de limitele laterale si posterioare de 6.00m.

Terenul studiat are o suprafata de 4703 mp si se afla in proprietatea SC GAMMA AXIAL SRL, conform CF 116543.

Solutia propusa permite o viitoare largire a cailor de circulatie si nu blocheaza viitoarele investitii ale administratiei publice locale in amenajarea circulatiilor sau in extinderea retelelor edilitare.

REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilan

Natura proprietatii: privata

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

Servituti care greveaza asupra imobilelor: nu exista

REGIMUL ECONOMIC

Functiunea dominanta : Zona industrială-servicii, comert/activitati de productie UTR=MI

Alte functiuni reglementate : Zona cailor de comunicatie rutiera (UTR = Cr)

REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire : izolat

Regim maxim de inaltime admis : P+3 pentru Hotel si P+2 pentru complexul balneo medical si restaurant.

Regimul de aliniere a constructiilor

retrageri minime fata de aliniament: 10 m la strada Fabricilor.

Retrageri fata de proprietatile vecine:

- retragerile obligatorii fata de limitele laterale ale parcelei sunt de 6m, respectiv 6m fata de limita posterioara.

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

Organizarea circulatiei : Accesul se face din strada Fabricilor.

La strada imprejmuirea va avea partea inferioara opaca pe o inaltime de 0.6m iar partea superioara transparenta pina la o inaltime de 2.00m.

Gardurile dintre proprietati vor avea inaltimea maxima de 2.00 m.

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

In preambulul elaborarii prezentului P.U.Z. au fost realizate lucrari topografice, insotite de o lucrare de identificare a proprietarilor actuali si respectiv a limitelor de proprietate, astfel incat propunerile P.U.Z. sa asigure o cat mai adecvata abordare a investitiilor in conditiile unor cat mai reduse miscari in regimul proprietatii.

In studiul de impact asupra mediului, elaborat pentru aprobarea P.U.G. municipiul Alba Iulia, au fost identificate urmatoarele surse de poluare care afecteaza calitatea mediului: traficul auto prin emisiile de gazele de esapament si poluarea fonica, precum si colectarea si depozitarea defectuasa a deseurilor.

❑ **3.2. PREVEDERI ALE PUG**

P.U.G. aprobat stabileste ca suprafata studiata se afla in perimetrul intravilan, zona industriala – servicii, comert/activitati de productie, UTR = MI zona mixta.

❑ **3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Se propune un regim de inaltime al constructiilor maxim P+3 pentru Hotel si P+2 pentru complexul balneo medical si restaurant si un procent de ocupare al terenului de maxim 40%.

Prin plastica arhitecturala adoptata, prin materialele folosite si prin volumul acesteia, constructiile se vor armoniza si integra in zona.

❑ **3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI**

▪ **Organizarea circulatiei si a transportului in comun**

Accesul se face din strada Fabricilor a carei profil va ramane neschimbat, dezvoltata conform documentatiilor de urbanism aprobate anterior, pana la intersectia cu drumul tehnologic CFR. Terenul a fost parcelat deja conform acestor documentatii (CF 11654).

▪ **Organizarea circulatiei feroviare**

Nu este cazul

▪ **Organizarea circulatiei navale**

Nu este cazul

▪ **Organizarea circulatiei aeriene**

Nu este cazul

▪ **Organizarea circulatiei pietonale**

Accesul la cladiri se va realiza pe o alei auto si pietonale, parcarile vor fi rezolvate in interiorul proprietatii.

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

Principalele functiuni propuse ale zonei, grupate pe unitati si subunitati teritoriale, delimitarea zonelor

Se propune amplasare a unui corp de cladire cu functiune combinata de centru balneo medical, sala fitness, restaurant, si a unui corp de cladire cu functiunea hotel, impreuna cu alei de aces, parcaje si spatii verzi plantate.

Bilant teritorial

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA ZONEI STUDIATE	4703	100	4703	100
ZONA SERVICII	4703	100	4703	100
CONSTRUCTII	-	-	1881.20	40.00
ALEI PIETONALE SI PARCARI	-	-	1881.20	40.00
ZONA VERDE	-	-	940.60	20.00

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

□ 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

▪ Alimentarea cu apa

Se va rezolva in sistem centralizat prin racordarea la reseaua de alimentare cu apa existenta in zona.

▪ Canalizarea apelor uzate menajere

Se va realiza prin racordarea la reseaua existenta in zona

▪ Alimentarea cu energie electrica

Se va face prin racordarea la reseaua existenta in zona.

▪ Telecomunicatii

Nu sunt retele in zona studiata, conectarea la acest tip de retele se va face in functie de viitoarele solicitari.

▪ Incalzirea

Energia termica pentru incalzirea spatiilor si prepararea apei calde va fi produsa in centralele proprii ale fiecarei constructii.

▪ Alimentarea cu gaze naturale

Prin extinderea retelei de gaz.

▪ Salubritate

Colectarea si evacuarea deseurilor menajere se va face de catre serviciile de salubritate, cu respectarea normelor sanitare in vigoare.

□ 3.7. PROTECTIA MEDIULUI

▪ Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare

Singura sursa de poluare din zona este circulatia auto din zona, pentru care se are in vedere crearea de perdele plantate de protectie, precum si amenajarea unui procent cat mai mare din spatiile verzi.

▪ **Prevenirea producerii riscurilor naturale**

Nu este cazul

▪ **Epurarea si preepurarea apelor uzate**

Apele uzate colectate de catre reseaua de canalizare a zonei, vor fi preepurate si epurate inaintea deversarii lor in emisar

▪ **Depozitarea controlata a deseurilor**

Depozitarea deseurilor menajere se va face in pubele individuale sau in containere colective, colectarea lor facandu-se de catre o firma de salubritate.

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

In zona studiata nu exista terenuri degradate sau maluri care sa necesite lucrari de consolidare

▪ **Organizarea sistemelor de spatii verzi**

In cadrul zonei s-a prevazut ca un procent semnificativ din suprafata totala sa fie ocupat de spatii verzi si plantatii

▪ **Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate**

Nu exista elemente de patrimoniu care sa necesite instituire de zone protejate

▪ **Refacerea peisagistica si reabilitare urbana**

Nu este cazul

▪ **Valorificarea potentialului turistic si balnear dupa caz**

In zona studiata s-a prevazut construirea a unui corp de cladire cu functiune combinata de centru balneo medical, sala fitness si restaurant, si a unui corp de cladire cu functiunea hotel.

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

Se va respecta avizul Comisiei Tehnice de Circulatie.

Construcțiile vor fi amplasate astfel incat sa asigure o viitoare dezvoltare, ca solutie alternativa de circulatie, la drumul tehnologic CFR.

□ **3.8. Obiective de utilitate publica**

Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil

S-au identificat urmatoarele tipuri de proprietate:

- terenuri aflate in proprietate publica de interes local (domeniul public) constituite din terenul ocupat de caile de circulatie;
- terenuri aflate in proprietate privata a persoanelor fizice si juridice constituite din terenul ocupat de constructii.

Circulatia terenurilor intre detinatori

Obiective de utilitate publica

STRADA FABRICILOR, PARTIAL PROPRIETATE PRIVATA, PARTIAL PROPRIETATE PUBLICA	-
DRUM TEHNOLOGIC CFR- PROPRIETATEA PRIVATA A STATULUI	-
TERENURI CE SE INTENTIONEAZA A FI TRECUTE IN DOMENIUL PUBLIC	CF 116544 90mp

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile P.U.G.
Conform prevederilor P.U.G., zona studiata este in intravilanul localitatii. Prin prezentul P.U.Z. se propune configurarea unei zone de servicii
Categori principale de interventie
Schimbarea ponderii intre functiuni prin schimbarea caracterului functional a intregii zone studiate.
Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii.
Nu este necesara realizarea de P.U.D.-uri pentru detalieri.

INTOCMIT
ARH. LAURA BAURDA



MA3a - ZONA SERVICII

I. Dispozitii generale

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. insoteste, explicita si reglementeaza modul de aplicare a prevederilor P.U.Z. referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor si amenajarilor aferente zonei studiate pentru "PUZ – **CONSTRUIRE CENTRU BALNEO MEDICAL, SALA FITNESS, RESTAURANT SI HOTEL**", amplasata in intravilanul municipiului Alba Iulia, strada Fabricilor, nr. 22.

1. Rolul RLU

R.L.U. constituie un act de autoritate al administratiei publice locale care cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor, indiferent de proprietarul sau beneficiarul acestora si se aproba de catre Consiliul Local pe baza avizelor obtinute in conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 republicata.

2. Baza legala a elaborarii

Prevederile prezentului R.L.U. aplica conceptia generala care a stat la baza P.U.Z. cu respectarea avizelor si aprobarilor la care a fost supus P.U.G. municipiul Alba Iulia.

Modificarea R.L.U. aprobat se va face numai in conformitate cu prevederile R.G.U. Aprobarea unor modificari ale P.U.Z. si implicit ale R.L.U. se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare, pe care a urmat-o si documentatia initiala.

3. Domeniul de aplicare

Prin aceasta documentatie se stabilesc conditiile de amplasare a unui corp de cladire cu functiune combinata de centru balneo medical, sala fitness si restaurant, si a unui corp de cladire cu functiunea hotel, impreuna cu alei de acces, parcaje si spatii verzi plantate.

Se propune schimbarea zonei functionale in UTR=MA3a zona de servicii, care va cuprinde centru balneo medical, sala fitness, restaurant si hotel.

II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor.

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

• **Terenuri Agricole in extravilan**

Nu este cazul

• **Terenuri Agricole din intravilan**

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

• **Suprafete impadurite**

Nu este cazul

• **Resursele subsolului**

Nu este cazul

• **Resurse de apa si platforme meteorologice**

Nu este cazul

• **Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate**

Nu este cazul

- **Zone construite protejate**

Nu este cazul

5. Reguli privind siguranta constructiilor si apararea interesului public

- **Expunerea la riscuri naturale**

Nu este cazul

- **Expunerea la riscuri tehnologice**

Nu se admite amplasarea constructiilor generatoare de risc tehnologic (incendii, explozii). De asemenea sunt interzise activitatile ce necesita un volum de transport de peste 50,00mc/saptamana

- **Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice**

Nu este cazul

- **Asigurarea echiparii edilitare**

Se pot realiza orice constructii si amenajari care se pot racorda la infrastructura edilitara existenta cu capacitate corespunzatoare, extinderea acestora sau altele noi, pentru care exista surse de finantare asigurate de investitori sau care beneficiaza de surse definantare atrase potrivit legii.

- **Asigurarea compatibilitatii functiunilor**

Autorizarea executarii lucrarilor de reparati, modernizari, recompartimentari functionala se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre functiunile din aceeasi cladire si din cladirile invecinate

- **Procentul de ocupare a terenului**

P.O.T. propus = 40%

- **Lucrari de utilitate publica**

Functiunile propuse in incinta au caracter privat. Eventualele amenajari de utilitate publica (circulatii) sunt posibil de realizat in functie de solutia alternativa la drumul tehnologic CFR.

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

- **Orientarea fata de punctele cardinale**

Amplasarea constructiilor se face in conformitate cu ord.M.S. Nr.119/2014 art.3, actualizat. Se va urmari amplasarea incaperilor incat sa se asigure insorirea si lumina naturala.

- **Amplasarea fata de drumurile publice**

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

Cladirile vor fi amplasate retrase cu 10m fata de strada Fabricilor.

- **Amplasarea fata de cai navigabile existente si cursuri de apa potential navigabile**

Nu este cazul

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

Conform aviz CFR.

- **Amplasarea fata de aeroporturi**

Nu este cazul

- **Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei de stat**

Nu este cazul

- **Amplasarea fata de aliniament.**

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

Retragerile fata de strada Fabricilor va fi de 10m.

- ❑ **Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei.**
Retragerile fata de limitele laterale ale parcelelor vor fi 6m, iar fata de limita din spate a terenului vor fi de 6m;
Cladirile vor fi amplasate unele fata de altele la 23.60m

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- ❑ **Accese carosabile**
Se vor autoriza doar constructiile ce au accesul direct sau prin servitute la drumul public.
Accese carosabile – toate cladirile 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.
Prin amplasarea si functionarea, constructiile nu vor afecta buna desfasurare a circulatiilor pe caile rutiere in conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta. Se interzice realizarea oricarei constructii care prin amplasare, configuratie sau exploatare impieteaza asupra bunei desfasurari, organizari si dirijari a traficului de pe drumuri si vor prezenta riscuri de accidente. Acestea vor fi interzise in zona de siguranta si protectie a drumului cu exceptia celor care le deservesc.
- ❑ **Accese pietonale**
Accese pietonale – se vor prevedea la toate cladirile; se vor prevedea facilitati pentru circulatia persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare unde este cazul.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

- ❑ **Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente**
Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice, a celor care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare
Trebuie sa se respecte zonele de protectie a retelelor care sunt in perimetrul intravilan.
Echiparea tehnico-edilitara va cadea in sarcina beneficiarilor/investitorilor, conform avizelor furnizorilor de utilitati.
- ❑ **Realizarea de rețele edilitare**
Beneficiarii/investitorii se obliga sa prelungeasca rețelele existente, atunci cand acestea au capacitatea necesara sau se obliga fie sa mareasca capacitatea retelelor publice existente, fie sa construiasca noi rețele.
- ❑ **Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**
In momentul executarii sistemelor centralizate de alimentare cu apa si canalizare in zona, proprietarul se obliga sa racordeze constructia conform regulilor impuse de Consiliul Local;

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

- ❑ **Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren.**
Suprafata minima a parcelei este de 1000mp.
Documentatia de parcelare se executa de catre un topograf autorizat, se avizeaza de catre O.C.P.I si de catre Primaria Alba Iulia

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

□ Parcaje.

In interiorul parcelei se vor prevedea spatiile de parcare necesare, pentru a evita parcare autovehiculelor pe drumurile publice.

□ Spatii verzi plantate.

Zonele verzi (minim 20%), din jurul cladirilor vor putea fi plantate cu arbori si pomi fructiferi, care vor trebui sa aiba coroana in intregime in curtea proprietarului. Proprietarul este obligat sa taie crengile ce depasesc limita proprietatii

□ Imprejuririle

Imprejuririle vor fi realizate de fiecare proprietar pentru jumatate din lungimea gardurilor comune la buna intelegere cu vecinul. In cazul divergentelor se aplica prevederile Codului Civil, vor respecta conditiile prevazute in avizul CFR.

III. Zonificarea teritoriului.

11. Unitati si subunitati functionale.

In cadrul UTR = MA3a zona de servicii urmatoarele zone:

- zona domeniului privat, zona de centru balneo medical, sala fitness, restaurant si hotel.
- zona domeniului public, cai de comunicatii rutiere – Cr

IV. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale

Prezentul PUZ stabileste zona functionala UTR – MA3a zona de servicii

UTILIZARI ADMISE

MA3a - sunt admise urmatoarele utilizari:

- Restaurant
- Sala fitness
- Centru balneo-spa
- Hotel
- Parcaje, circulatii auto si pietonale, spatii verzi

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

MA3a

- Cladiri destinate activitatilor de alimentatie publica, spatii vanzari en-detail.
- Cladiri destinate instalatiilor tehnice necesare functionarii complexului balneo-medical

UTILIZARI INTERZISE

MA3a - se interzic urmatoarele utilizari:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- servicii poluante cu risc de incendiu ,constructii provizorii de orice natura;

- statii de benzina
- statii de intretinere auto-moto;
- curatorii chimice cu exceptia punctelor de primire-predare;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- depozitare en gros;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

MA3a:

Retragerile fata de accesul din strada Fabricilor vor fi de minim 10m.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

MA3a:

Retragerile fata de limitele laterale ale parcelelor vor fi 6m, iar fata de limita din spate terenului vor fi de 6m.

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

MA3a:

- cladirile vor fi amplasate unele fata de altele la 23.60m.

CIRCULATII SI ACCESE

MA3a:

Se vor autoriza doar constructiile ce au accesul direct sau prin servitute la drumul public.

Accese carosabile – toate cladirile vor avea prevazute accese carosabile care sa respecte normele tehnice; in interiorul parcelelor se vor prevedea spatiile de parcare necesare, pentru a evita parcarea autovehiculelor pe drumurile publice; accesele vor fi directe.

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

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

Accese pietonale – se vor prevedea la toate cladirile; se vor prevedea facilitati pentru circulatia persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare unde este cazul.

STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

MA3a:

Accese carosabile – toate cladirile 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.

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

MA3a:

Construciile vor avea un regim de inaltime maxim P+3 pentru Hotel si P+2 pentru complexul balneo medical si restaurant, Hmax = 12.00m, respectand art 3 alin 1 din ordinul 119/2014.

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

Pot fi autorizate constructiile avand frontoane, lucarne ce depasesc inaltimea cornisei cu conditia ca acestea sa nu ocupe mai mult de 1/3 din suprafata acoperisului. (respectand in acelasi timp art 3 alin 1 din ordinul 119/2014.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

MA3a:

Volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate; Fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala; Acoperirea cladirilor va tine seama de faptul ca acestea se percep din Cetate si de la inaltimele inconjuratoare.

Fatadele se vor zugravi/vopsi in nuante alb, bej, maroniu si galben.

Invelitorile se vor realiza din panouri metalice, in doua ape, mascate de aticuri. Materialele folosite pentru fatade vor fi placaje decorative din materiale compozite, tamplarie cu bariera termica si geam triplustratificat.

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

MA3a:

- Zonele verzi (minim 20%), din jurul cladirilor vor putea fi plantate cu arbori si pomi fructiferi, care vor trebui sa aiba coroana in intregime in curtea proprietarului. Proprietarul este obligat sa taie crengile ce depasesc limita proprietatii;

IMPREJMUIRI

MA3a

- Imprejmuirile vor fi realizate de fiecare proprietar pentru jumatate din lungimea gardurilor comune la buna intelegere cu vecinul. In cazul divergentelor se aplica prevederile Codului Civil.

La strada imprejmuirea va avea partea inferioara opaca pe o inaltime de 0.6m iar partea superioara transparenta pina la o inaltime de 2.00m. Gardurile dintre proprietati vor avea inaltimea maxima de 2.00 m.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

MA3a;

POT maxim = 40%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

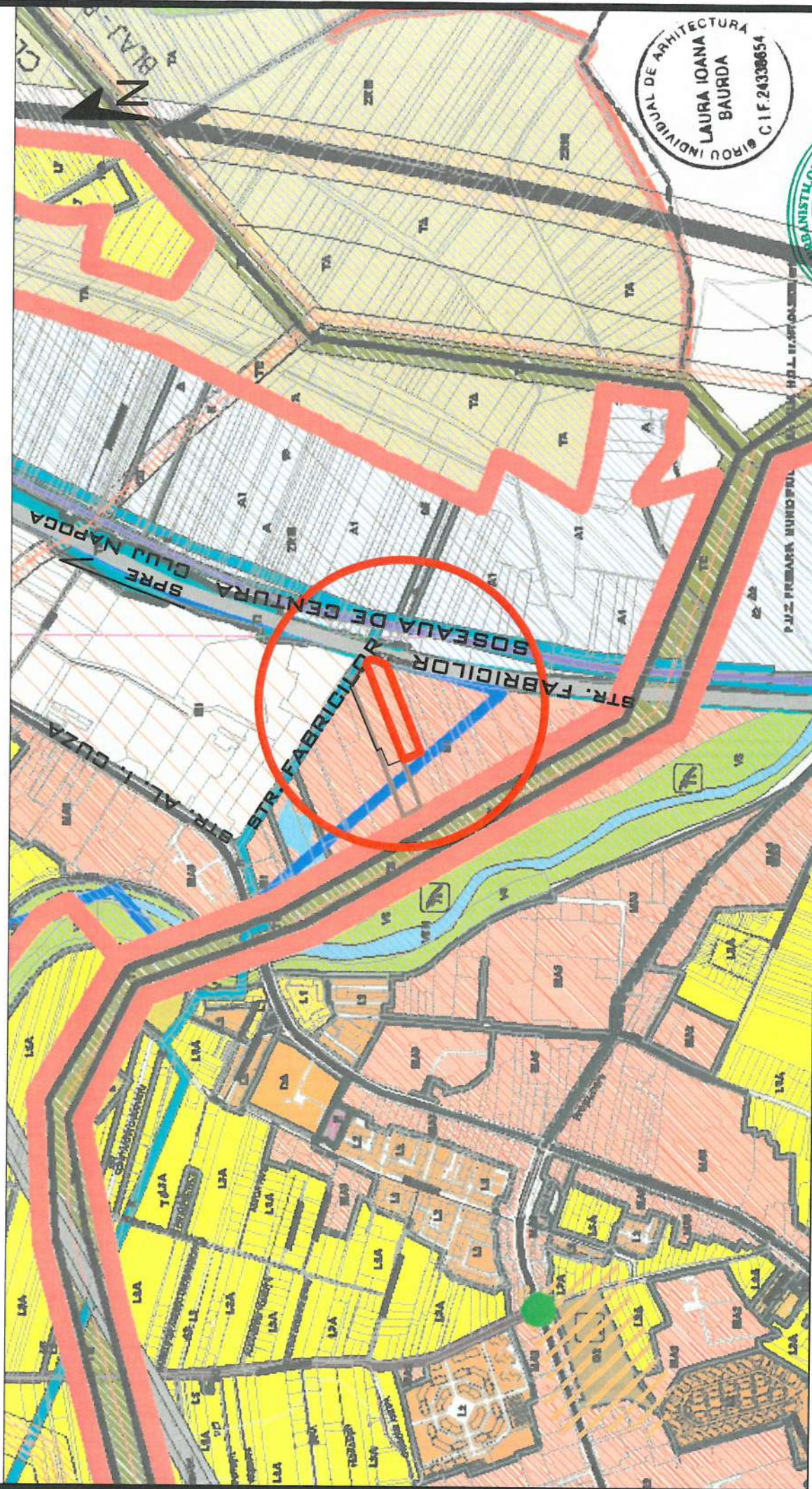
MA3a;

CUT max = 1.6 mp.ADC/mp.teren

**INTOCMIT
ARH. LAURA IOANA BAURDA**



**PUZ - CONSTRUIRE CENTRU BALNEO MEDICAL, SALA FITNESS,
RESTAURANT SI HOTEL**



PROPRIETAR:
SC GAMMA AXIAL SRL
CF 116543 NR TOPO 116543
SUPRAFATA TERENULUI 4703 MP

LAURA IOANA BAURDA
BIROU INDIVIDUAL
DE ARHITECTURA



C.I.F. 24338654

BENEFICIAR:

DEN. LUCRARE:

DEN. PLANS:

NOIEMBRE

SC 1 /

SC GAMMA AXIAL SRL

PUZ - CONSTRUIRE CENTRAL
SALA FITNESS, RESTAURAN

INCADRARRE IN LOCALITÀ

SEE PROJECT: LAURA I

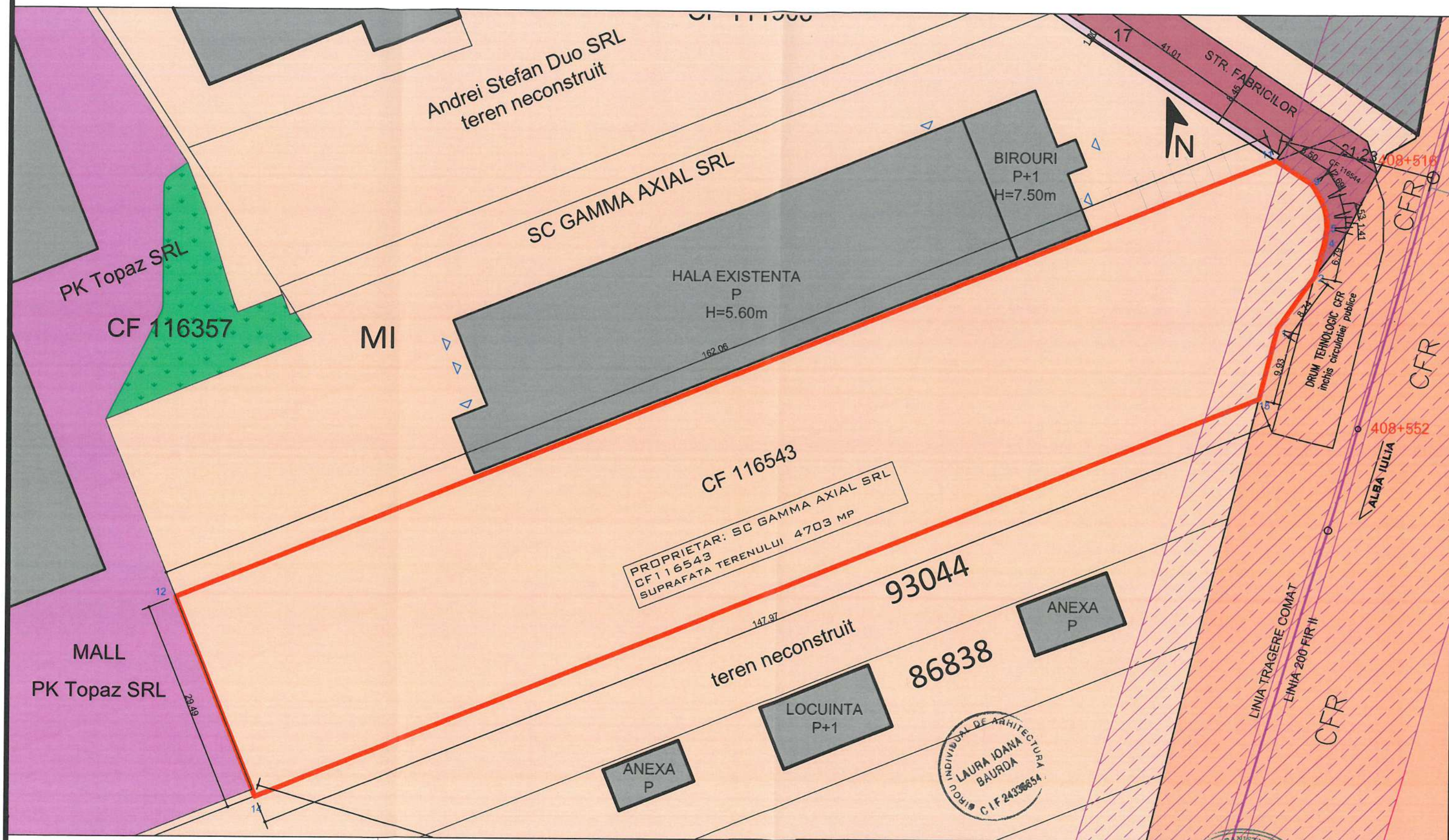
PROIECTAI. LAURA IORDANESCU

NR. PR.
05-22
P.U.Z.

 $\vdots$

1000

PUZ - CONSTRUIRE CENTRU BALNEO MEDICAL, SALA FITNESS, RESTAURANT SI HOTEL



LEGENDA

- LIMITA DE PROPRIETATE
- STRADA EXISTENTA
- TROTUAR
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE - UTR - MI
- RESTRICTIE ZONA PROTECTIE CFR
- ZONA PROPRIETATEA CFR

DOMENII	DISFUNCIONALITATI	PRIORITATI
CIRCULATIE	Calea de circulatie nu sunt realizate conform normelor tehnice pentru strazi in intravilan. Starea proasta a drumurilor si lipsa imbracamintii rutiere moderne, - 120m drum neasfaltat.	Solutia propusa permite o vizitare largita a calilor de circulatie si nu blocheaza viitoarele investitii ale administratiei publice locale in amenajarea circulatiei. Modernizarea portiunii de drum pana la accesul la proprietate.
RETELE EDILITARE	- Lipsa echiparii edilitare corespunzatoare	Asigurarea echiparii tehnico-edilitare corespunzatoare. Extinderea retelei de canalizare Extindere retea curent

LAURA IOANA BAURDA
BIROU INDIVIDUAL
DE ARHITECTURA

RED
design

C.I.F. 24338654

BENEFICIAR:

DEN. LUCRARE:

DEN. PLANSA:

NOIEMBRIE
2022

SC 1/500

SC GAMMA AXIAL SRL
PUZ - CONSTRUIRE CENTRU BALNEO MEDICAL,
SALA FITNESS, RESTAURANT SI HOTEL

SITUATIA EXISTENTA

SEF PROIECT: LAURA IOANA BAURDA

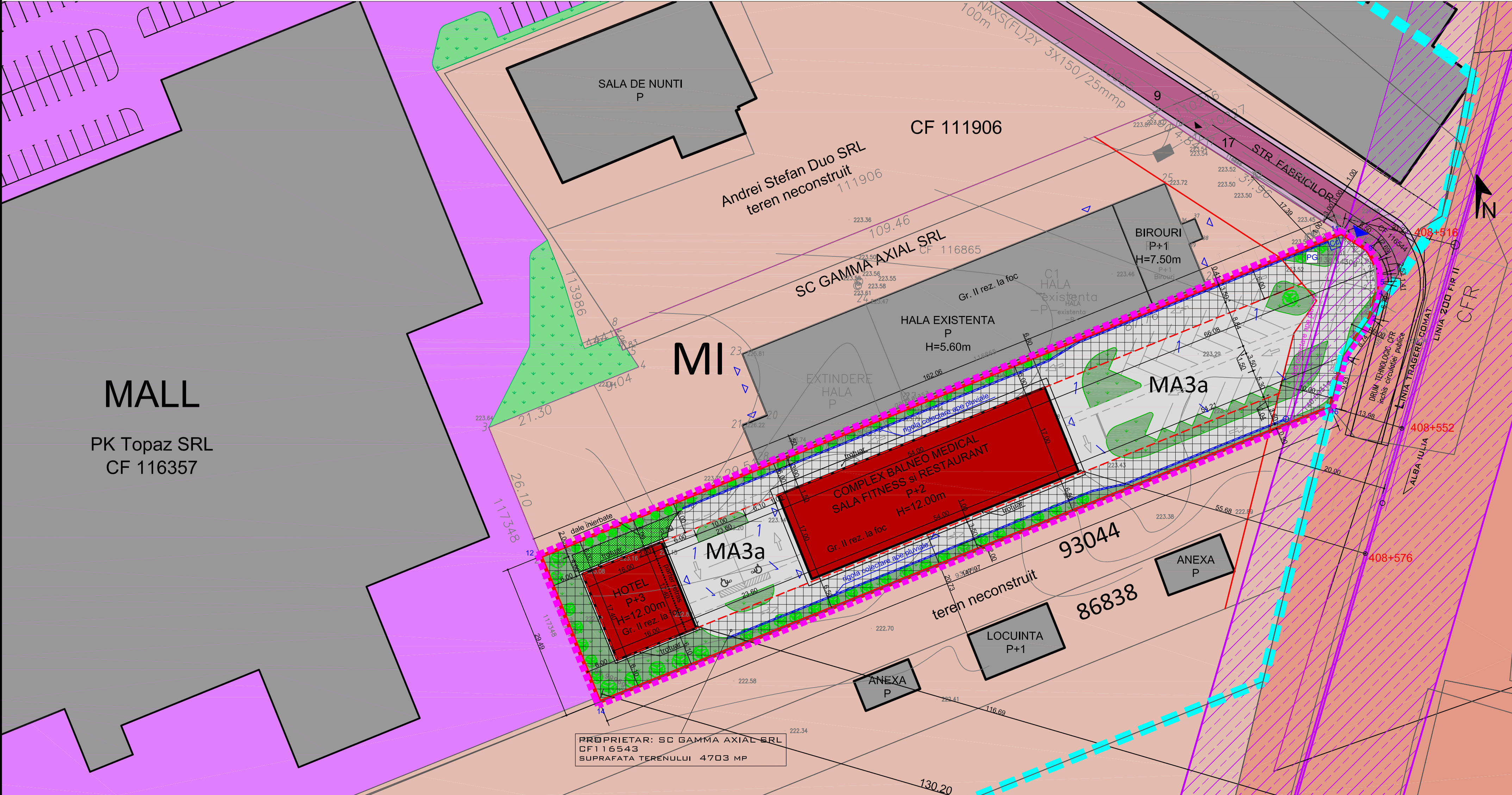
PROIECTAT: LAURA IOANA BAURDA

DESENAT: ADRIAN GOTA

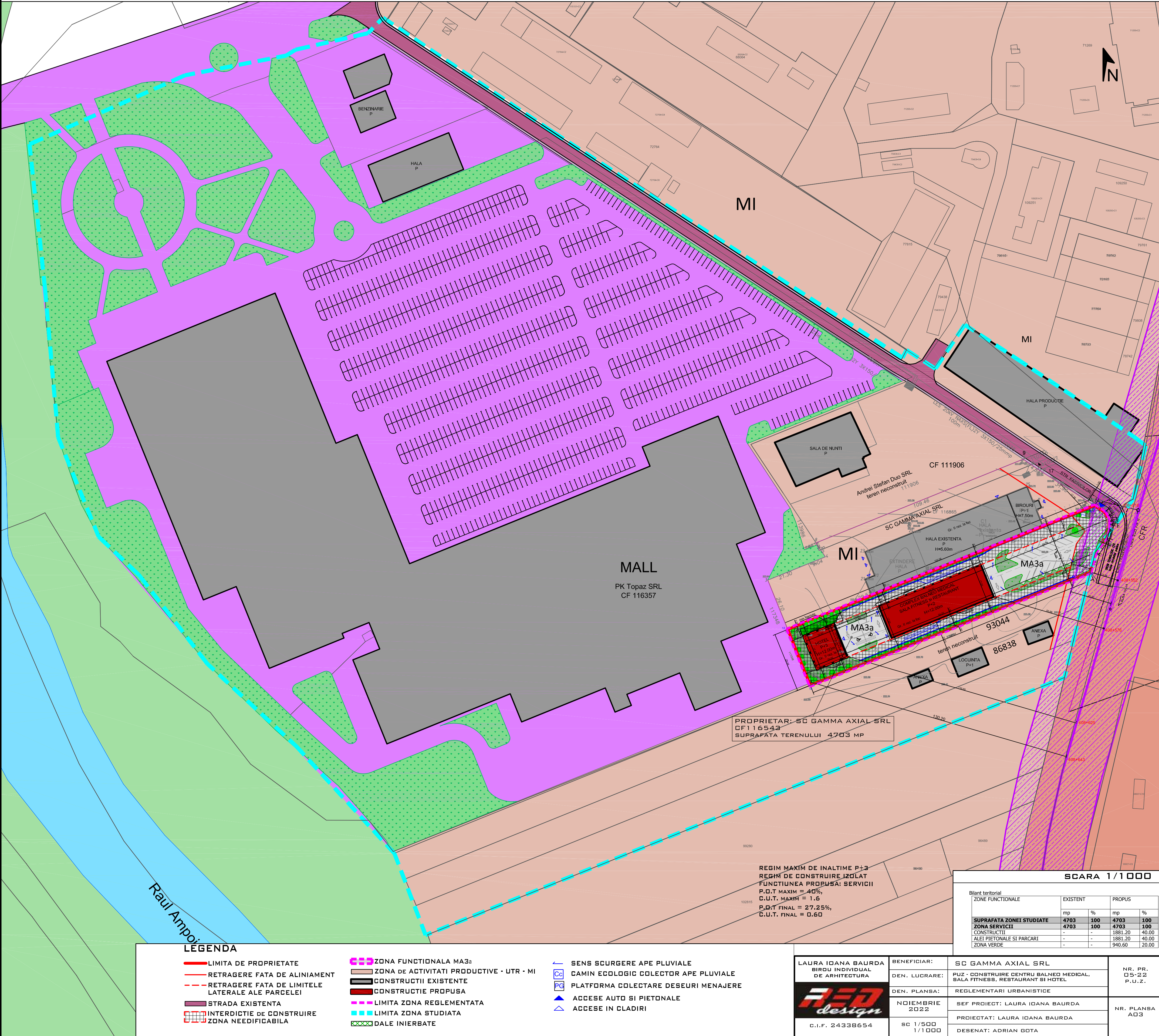
NR. PR.
05-22
P.U.Z.

NR. PLANSA
A02

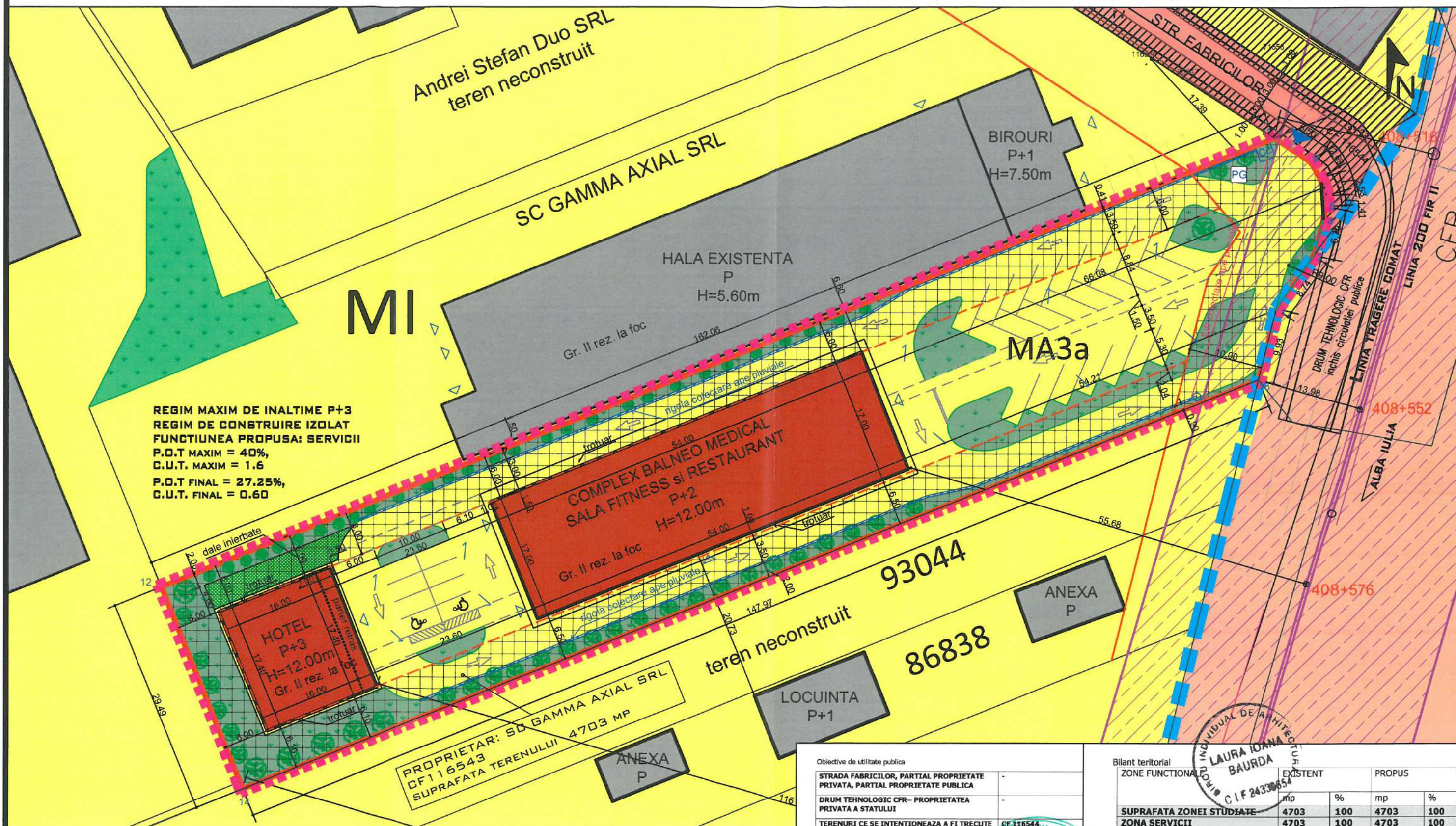
PUZ - CONSTRUIRE CENTRU BALNEO MEDICAL, SALA FITNESS, RESTAURANT SI HOTEL



SCARA 1/500

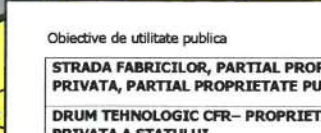
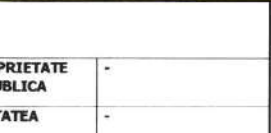


PUZ - CONSTRUIRE CENTRU BALNEO MEDICAL, SALA FITNESS, RESTAURANT SI HOTEL



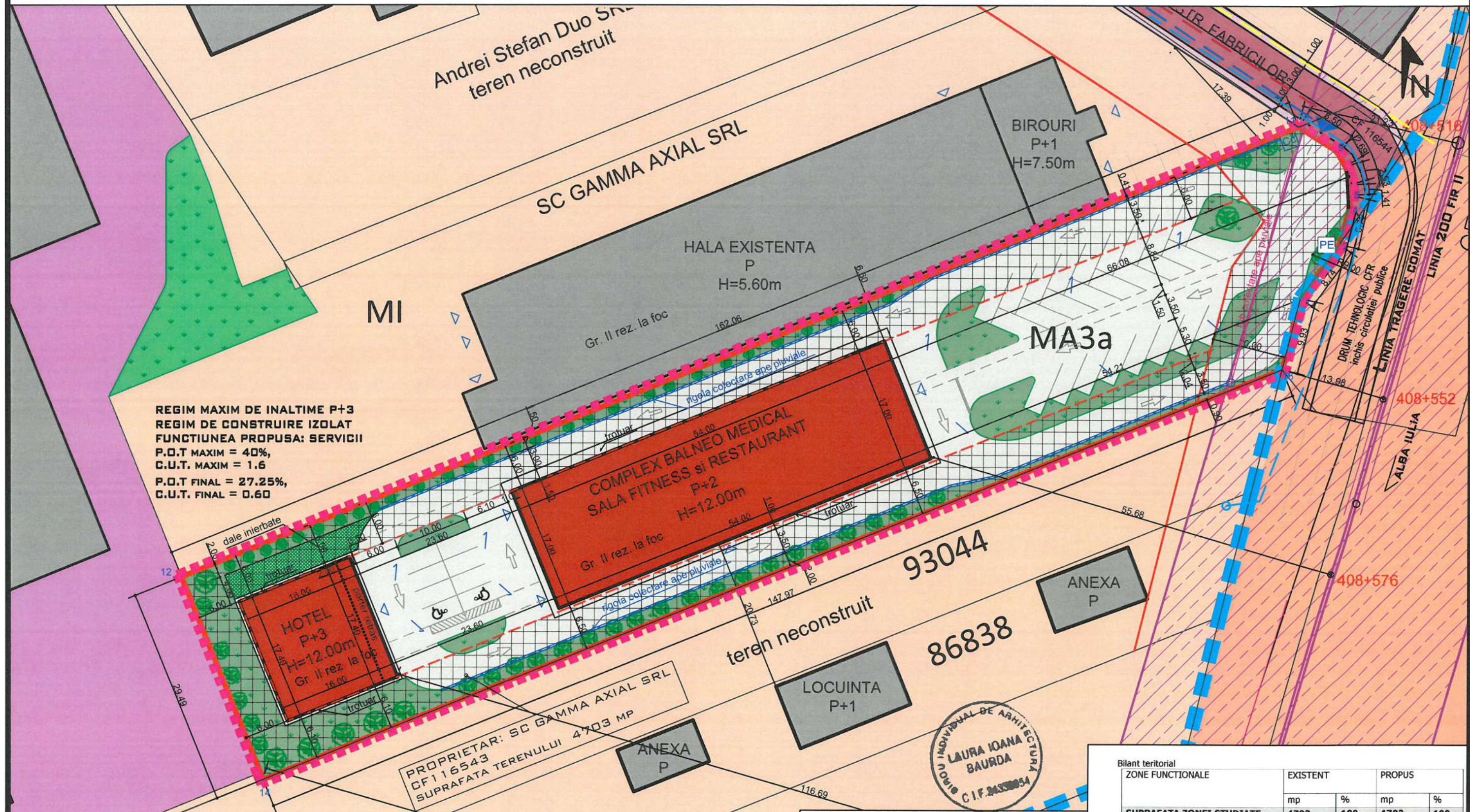
LEGENDA

- | | | | |
|---|--|---|----------------------------|
|  | LIMITA DE PROPRIETATE |  | ACCES AUTO SI PIETONALE |
|  | RETRAGERE FATA DE ALINIAMENT |  | ACCES IN CLADIRI |
|  | RETRAGERE FATA DE LIMITELE LATERALE ALE PARCELEI |  | CONSTRUCTII EXISTENTE |
|  | DOMENIUL PUBLIC |  | CONSTRUCTIE PROPUSA |
|  | PROPRIETATI PRIVATE |  | ZONA PROPRIETATEA CFR |
|  | TERENURI PROPUSE TRECERII IN DOM. PUBLIC |  | INTERDICTIE DE CONSTRUIRE |
|  | LIMITA ZONA REGLEMENTATA |  | ZONA NEEDIFICABILA |
|  | LIMITA ZONA STUDIATA |  | DALE INIERBATE |
| | |  | SENS SCURGERE APE PLUVIALE |

Obiective de utilitate publica		Bilant teritorial					
STRADA FABRICILOR, PARTIAL PROPRIETATE PRIVATA, PARTIAL PROPRIETATE PUBLICA	-	ZONE FUNCTIONALE		EXISTENT		PROPOS	
DRUM TEHNOLOGIC CFR- PROPRIETATEA PRIVATA A STATULUI	-			mp	%	mp	%
TERENURI CE SE INTENTIONEAZA A FI TRECUTE IN DOMENIUL PUBLIC	CF 116544 90mp	SUPRAFATA ZONEI STUDIATE		4703	100	4703	100
 		ZONA SERVICII		4703	100	4703	100
		CONSTRUCTII		-	-	1881.20	40.00
		ALEI PIETONALE SI PARCARI		-	-	1881.20	40.00
		ZONA VERDE		-	-	940.60	20.00

LAURA IOANA BAURDA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA		SC GAMMA AXIAL SRL		NR. PR. 05-22 P.U.Z.	
BENEFICIAR: LAURA IOANA BAURDA		PUZ - CONSTRUIRE CENTRU BALNEO MEDICAL, SALA FITNESS, RESTAURANT SI HOTEL		NR. PLANSA A04	
DEN. LUCRARE: BCDE		PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR			
DEN. PLANSA: NOIEMBRIE 2022		SEF PROIECT: LAURA IOANA BAURDA			
C.I.F. 24338654		PROIECTAT: LAURA IOANA BAURDA		NR. PLANSA A04	
SC 1/500		DESENAT: ADRIAN GOTA			

PUZ - CONSTRUIRE CENTRU BALNEO MEDICAL, SALA FITNESS, RESTAURANT SI HOTEL



REGIM MAXIM DE INALTIME P+3
REGIM DE CONSTRUIRE IZOLAT
FUNCTIUNEA PROPUA: SERVICII
P.O.T. MAXIM = 40%,
C.U.T. MAXIM = 1.6
P.O.T. FINAL = 27.25%,
C.U.T. FINAL = 0.60

LEGENDA

- LIMITA DE PROPRIETATE
- RETRAGERE FATA DE ALINIAMENT
- RETRAGERE FATA DE LIMITELE LATERALE ALE PARCELEI
- DOMENIUL PUBLIC
- PROPRIETATI PRIVATE
- LIMITA ZONA REGLEMENTATA
- LIMITA ZONA STUDIATA

- ▲ ACCESE AUTO SI PIETONALE
- △ ACCESE IN CLADIRI
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- CONSTRUCTIE PROPUA
- ZONA PROPRIETATEA CFR
- INTERDICTIE DE CONSTRUIRE ZONA NEEDIFICABILA
- DALE INIERBATE
- SENS SCURGERE APE PLUVIALE

- ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA
- ALIMENTARE CU APA
- RETEA CANALIZARE PROPUA
- ALIMENTARE CU GAZ

LAURA IOANA BAURDA
BIROU INDIVIDUAL
DE ARHITECTURA

RED
design

C.I.F. 24338654

BENEFICIAR:

DEN. LUCRARE:

DEN. PLANSA:

NOIEMBRIE
2022

SC 1/500

SC GAMMA AXIAL SRL

PUZ - CONSTRUIRE CENTRU BALNEO MEDICAL,
SALA FITNESS, RESTAURANT SI HOTEL

REGLEMENTARI EDILITARE

SEF PROIECT: LAURA IOANA BAURDA

PROIECTAT: LAURA IOANA BAURDA

DESENAT: ADRIAN GOTA

Bilant teritorial ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUA	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA ZONEI STUDIATE	4703	100	4703	100
ZONA SERVICII	4703	100	4703	100
CONSTRUCTII	-	-	1881.20	40.00
ALEI PIETONALE SI PARCARI	-	-	1881.20	40.00
ZONA VERDE	-	-	940.60	20.00



NR. PR.
05-22
P.U.Z.

NR. PLANSA
A05