

PUZ PENTRU MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE IN ZONA L3A

mun. Alba Iulia, jud. ALBA

str. Hațeg ,fn

pr.nr.16/2023

MEMORIU DE PREZENTARE

BENEFICIAR:

TOADER MARIA , MICLEA DAN

PROIECTANT GENERAL:

S.C. BP FREUND S.R.L.

Alba Iulia, str. Calea Motilor nr. 75B

COLECTIV DE ELABORARE:

arh. Zsolt Freund-Fleschin
arh. Zsolt Freund-Fleschin
arh. Monica Freund-Fleschin
ing. Bojor Cristian
ing. geo Paul Preda
ing. Martin Nicolae

sef proiect
urbanism

retele tehnico-edilitare
studiu geotehnic
studiu topo



A. PIESE SCRISE

Volumul I - MEMORIUL DE PREZENTARE

BORDEROU

- *Foaie de capat*
- *Borderoul PUZ*

I. MEMORIUL DE PREZENTARE

1. Introducere

- a. Date de recunoastere a documentatiei*
- b. Obiectul lucrarii*
- c. Surse documentare*

2. Stadiul actual al dezvoltarii

- a. Evolutia zonei*
- b. Incadrarea in localitate*
- c. Elemente ale cadrului natural*
- d. Circulatia*
- e. Ocuparea terenurilor*
- f. Echipare edilitara*
- g. Probleme de mediu*
- h. Optiuni ale populatiei*

3. Propuneri de dezvoltare urbanistica

- a. Concluzii ale studiilor de fundamentare*
- b. Prevederi ale PUG*
- c. Valorificarea cadrului natural*
- d. Modernizarea circulatiei*
- e. Zonificarea functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici*
- f. Dezvoltarea echiparii edilitare*
- g. Protectia mediului*
- h. Obiective de utilitate publica*

4. Concluzii, masuri in continuare

5. Anexe

Volumul II - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

B. PIESE DESENATE

• Incadrare in teritoriu	scara 1/5000	pl. 0
• Situatia existenta si disfunctionalitati	scara 1/1000	pl. 1
• Reglementari urbanistice – zonificare	scara 1/1000	pl. 2
• Reglementari urbanistice – detaliate	scara 1/1000	pl. 2*
• Echiparea tehnico-edilitara	scara 1/1000	pl. 3
• Proprietatea asupra terenurilor	scara 1/1000	pl. 4

Intocmit,
arh. Zsolt **FREUND-FLESCHEIN**



MEMORIU DE PREZENTARE

1.Introducere

a. *Date de recunoaștere a documentației*

- Denumirea lucrării: **PUZ PENTRU MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE IN ZONA L3A IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI UNITATI PROCESARE CARNE**
- Beneficiar: **TOADER MARIA , MICLEA DAN**
- Proiectantul general: **S.C. BP FREUND S.R.L.**
- Data elaborării: **martie 2023**

b. *Obiectul lucrării*

- *Solicitari ale temei program:*

1. DENUMIREA LUCRĂRII: “**PUZ PENTRU MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE IN ZONA L3A**”, mun. Alba Iulia, jud. ALBA, str. Hațeg, fn.

2. OBIECTUL LUCRĂRII: ȚSe propune modificarea reglementarilor zonei , in vederea realizării unor locuințe si a unor funcțiuni complementare, cat si zonele construibile ale parcelelor.

Se propune studierea unei zone mai extinse pentru a avea un caracter unitar al reglementărilor urbanistice. Aceasta zona extinsa cuprinde loturile inițiatorilor PUZ cat si vecinătățile lor directe din lungul străzii Hațeg.

Prin detalierea reglementarilor urbanistice ale UTR (reglementari aprobate in cadrul PUG Alba Iulia) se creează cadrul urbanistic si juridic pentru dezvoltarea unei zone rezidențiale cu posibilitatea dezvoltării unor funcțiuni complementare care cresc nivelul de confort al zonei. Odată cu finalizarea PUZ actual se vor demara proceduri de proiectare/avizare, autorizare, schimb de destinație.

Trama stradala existenta deservește in mod optim funcțiunea propusa, prin străzile Zenit, Emil Racovița si Hațeg, care au fost studiate într-un proiect de modernizare aprobat prin HCL 148 din 2020 având lățimile de 10m (str. Zenit, str. Emil Racovița)-categoria III), 8m (str. Hațeg-categoria III).

Se propune un indice maxim de ocupare al terenului de 40%, conform prevederilor PUG aprobat pentru zona funcțională propusa.

Se vor respecta direcțiile de dezvoltare ale zonei, avantajele, prioritățile dar si limitele si restricțiile care se impun.

Accesul in incinta care a generat PUZ se va face auto si pietonal din strada Hațeg, pe limita de Sud-Est a sitului, conform planșei de reglementari urbanistice detaliate..

3. AMPLASAMENT: Suprafața studiata este in intravilanul mun. Alba Iulia, fiind delimitata de străzile Zenit, Emil Racovița si Hațeg.

4. DATE TEHNICE:

Documentația se va întocmi conform normativelor in vigoare.

- Terenul studiat are o suprafața de 2000 mp. Folosința actuala este -teren arabil. Parcelele studiate au o forma relativ regulata si sunt proprietatea d-nei **TOADER MARIA si a d-lui MICLEA DAN** , conform extrasului CF nr. 96041,96042 nr. top. 96041,96042, Alba Iulia.

Terenul beneficiază de utilități(apa, electricitate), iar canalizarea se va extinde in cadrul proiectului de modernizare al străzii in următorii ani.

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

- zona studiată este reglementata in cadrul PUG aprobat, L3A, Subzona locuințelor individuale si semicolective cu maxim P+1+M niveluri situate in afara ariilor protejate, in regim de construire înșiruit, cuplat si izolat; La capitolul privind amplasarea clădirilor in parcelă se impune o restricție de construire la o adâncime de 20 m de la aliniament , care nu este conforma cu situația

reala din teren. De asemenea funcțiunile complementare locuirii sunt permise doar la intersecțiile străzilor, însă beneficiarul PUZ are un lot poziționat în frontul stradal și dorește să realizeze un after school / respectiv birouri.

- Obiectivul propus conform certificatului de urbanism va fi **construire Locuințe individuale și funcțiuni complementare.**

c. Surse documentare:

- Prevederile PUG în vigoare.
- Lista studiilor și proiectelor întocmite concomitent PUZ:
 - Studiu geotehnic
 - Ridicare topografică a terenului studiat

● *Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei*

HCL nr. 185 din 2021 privind aprobarea planului urbanistic zonal: „ELABORARE PUZ – MODERNIZARE STRAZI ÎN ZONA DE NORD A MUNICIPIULUI ALBA IULIA (MICEȘTI-BARABANT) – REGLEMENTARE URBANISTICĂ TRAMA STRADALĂ: LOT I, LOT II, LOT III”

HCL nr. 148 din 2020 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „MODERNIZARE STRAZI ÎN ZONA DE DEZVOLTARE ALBA IULIA – MICEȘTI – BARABANT - REGLEMENTARE URBANISTICĂ TRAMA STRADALĂ: LOT 1, LOT 2, LOT 3”

HCL nr.70 din 2022 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE ȘI REGLEMENTARE TRAMA STRADALĂ

2. Stadiul actual al dezvoltării

a. Evoluția zonei

● *Date privind evoluția zonei*

Terenul studiat se află în partea nordică a municipiului, cu acces din strada Hățeg, într-o zonă din intravilan cu caracter rezidențial din Alba Iulia, în apropierea cartierului Barabanț. În imediata vecinătate se află str. Emil Racovița care este în curs de modernizare. Fragmentul din str. Hățeg pe care se află zona studiată face legătura între str. Emil Racovița și str. Siretului și practic fluidizează traficul din cartierul Barabanț spre cartierul Ampoi III. Terenul studiat are o suprafață de 2000 mp, fiind format din două parcele a câte 1000 mp fiecare. Folosința actuală este -teren arabil . Parcelele studiate au o formă relativ trapezoidală. Terenul are în vecinătate de linii de joasă și medie tensiune.

● *Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității*

Zona din care face parte terenul este una cu caracter rezidențial, cu case de locuit individuale, cu o arhitectură specifică urbană. Fondul construit existent este format dintr-o locuință parter pe parcela dinspre str. Zenit și o locuință P+M la limita nord-est.

În sudul străzii Hățeg există mai multe locuințe nou construite sau în curs de realizare.

● *Potențial de dezvoltare*

Având în vedere proximitatea în majoritate a funcțiunii de locuire, terenul are potențial de dezvoltare pentru funcțiuni complementare acestuia.

b. Încadrarea în localitate

● *Poziția zonei față de intravilanul localității*

Terenul se află în partea de nord a intravilanului localității.

c. Elemente ale cadrului natural

● *Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale:*

Potențial și oportunități de valorificare Municipiul Alba Iulia, alături de localitățile componente, este

situat în Podișului Transilvaniei, la contactul dintre două mari unități de relief: Munții Apuseni (în vest) și Podișul Târnavelor (în est). Situat la o altitudine medie de 235 m, municipiul Alba Iulia se află într-o zonă de interferență a dealurilor ce coboară din Munții Trascăului cu șesurile din valea cursului mijlociu al râului Mureș. Mai exact, forma majoră de relief ce definește municipiul Alba Iulia este aceea de culoar depresionar, diviziunea de relief fiind cunoscută în literatura de specialitate sub numele de Culoarul Depresionar Alba Iulia – Turda. Orașul propriu-zis este așezat pe prima terasă a râului Mureș, care formează spre est un șes lung de 8-10 km și lat de 2-4 km. Partea de vest a orașului este străjuită de înălțimile împădurite ale Munților Metaliferi cu Vârful Mamut (630 m). Spre est, peste râul Mureș, se disting dealurile argiloase de culoare roșiatică ale podișului ardelean, erodate de râurile Mureș, Sebeș și Secaș. Spre partea de sud se pot observa culmile Munților Sebeșului cu Vârful Șurianu (2245 m) și cu Vârful Pătru (2130 m).

Pentru o mai bună conturare a particularităților reliefului municipiului Alba Iulia menționăm foarte sintetic câteva elemente geografice la nivelul județului Alba. Peste jumătate din suprafața județului Alba este reprezentată de formele înalte de relief, zona montană ocupând 52%, urmată de zonele de podiș și dealuri (26%) și zonele de câmpie, inclusiv luncile râurilor (22%). Partea nordică a județului este reprezentată de Munții Apuseni (cu depresiuni montane precum: Zlatna, Abrud și Câmpeni), care sunt delimitați în sud (zona centrală a județului) de culoarul depresionar al Mureșului (parțial Culoarul Orăștiei și Culoarul Alba Iulia - Turda) în cadrul căruia se remarcă lunca extinsă și terasele Mureșului, continuate spre sud de un relief colinar, în unele locuri cu caracteristici piemontane. Podișul Transilvaniei (cu Podișul Secașelor și Podișul Târnavelor) ce formează partea de est a județului se remarcă printr-un relief colinar cu înălțimi cuprinse între 400-500 m, fragmentat de văi largi cu lunci și terase, dominant uneori de versanți cuestici afectați de alunecări de teren și procese de ravenații. Partea de sud a județului este reprezentată de Munții Șureanu care aparțin Carpaților Meridionali.

Date privind zonarea seismică

Conform P100-1/2013 – “Cod de proiectare seismică – Partea 1”, Municipiul Alba Iulia se situează în zona cu valori ale perioadei de colț a spectrului de răspuns $T_c = 0,7$ s, iar coeficientul de seismicitate K_s are valoarea $a_g = 0,10$ g.

Date preliminare asupra naturii terenului de fundare, inclusiv presiunea convențională și nivelul maxim al apelor freatice;

Conform STAS 6054/77, Municipiul Alba Iulia se încadrează la adâncimea de îngheț de 0,80 ... 0,90 cm.

Date geologice generale;

Conform anexei studiului geotehnic.

C Caracteristici din punct de vedere topografic stabilite în baza studiilor existente, a documentărilor, cu indicarea surselor de informare enunțate bibliografic.

Din punct de vedere topografic, terenul prezintă o planeitate constantă, fără variații mari ale declivităților.

CClima:

Conform SR 10907/1-97, Municipiul Alba Iulia se încadrează în zona III climaterică

„Zonarea Climatică a României”, temperaturi de calcul iarnă de -18 °C.

Conform STAS 6472/2-83, Municipiul Alba Iulia se încadrează în zona III climaterică

„Zonarea Climatică a României”, temperaturi de calcul pe timp de vară de $+28$ °C.

Conform STAS 10101/20-90, Municipiul Alba Iulia se încadrează în zona “A”, având altitudinea - 800 m, viteza - 22 m/sec și presiunea dinamică - 0,30 kN/m², iar din punct de vedere al zonării potențialului vântului, în zona “E” cu 1500 de ore.

Conform STAS 10101/21-92, Municipiul Alba Iulia se încadrează în zona “A”, având greutatea de referință $g_z = 0,9/1,2/1,5$ kN/m².

Repartiția precipitațiilor medii anuale se încadrează între 500-700 mm.

d. Circulația

- *Aspecte critice privind desfășurarea în cadrul zonei, a circulației rutiere:*

Accesul pietonal și auto în incintă se realizează din str. Hațeg, stradă de categoria a III-a.

e. Ocuparea terenurilor

- *Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupa zona studiată*

Terenul studiat are folosința actuala - arabil.

Funcțiunea dominantă din zona este cea de locuire individuala. Parcelele care au generat PUZ este grevata de zona de protecție de 24m a liniei de medie tensiune din lungul străzii Hațeg si de ce de înaltă tensiune din lungul străzii Zenit.

● *Relaționări între funcțiuni*

Funcțiunile din zonă sunt compatibile unele cu altele, nu exista disconfort creat de nici una dintre ele.

● *Gradul de ocupare a zonei cu fond construit*

Majoritatea parcelor din zona studiată sunt mobilate cu construcții in stare buna.

● *Aspecte calitative ale fondului construit*

Fondul construit existent in zona este relativ nou.

● *Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine*

Zona nu este afectata de riscuri naturale sau de alta natura.

● *Principalele disfuncționalități*

DOMENII	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
CIRCULATII Deficiente din punct de vedere functional	1.Alinimentele nu corespund cu limita trotuarelor propuse in „ PUZ – MODERNIZARE STRAZI IN ZONA DE NORD A MUNICIPIULUI ALBA IULIA (MICESTI-BARABANT) – REGLEMENTARE URBANISTICA TRAMA STRADALA: LOT I, LOT II, LOT III”	1. Actualizarea limitelor cadastrale ale parcelor
FONDUL CONSTRUIT SI UTILIZAREA TERENURILOR	1.Zona funcțională actuala nu permite construirea la o adâncime mai mare de 20m	1. Corelarea reglementarilor urbanistice cu situația din teren
SPATII PLANTATE	1. Unele curti sunt mineralizate mai mult decat necesarul pentru aleile de circulatie si parcare masinilor	1. Se propune reducerea suprafetei mineralizate la minim si folosirea dalelor inierbate pe cat posibil pentru a permite infiltrarea apelor pluviale cat mai rapid in pamant, in zona lor de cadere, ceea ce duce la mentinerea unui echilibru al circuitului apei in natura.
PROBLEME DE MEDIU	1.Drumurile de pamant genereaza mult praf in jur, datorita circulatiei auto	1. Se propune amenajarea drumului

f. Echipare edilitara

● *Stadiul echipării edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localității*

- rețeaua de apa: Exista pe străzile Zenit, Emil Racovița si Hațeg
- rețeaua de canalizare: Exista pe străzile Zenit, Emil Racovița
- rețele de energie electrica: Exista pe străzile Zenit, Emil Racovița si Hațeg
- rețele de telecomunicatii: Exista pe străzile Zenit, Emil Racovița si Hațeg
- alimentare cu gaze naturale: Exista pe străzile Zenit, Emil Racovița si Hațeg

● *Principalele disfuncționalitati*

Este necesar a se extinde rețeaua de canalizare si pe str. Hațeg.

g. Probleme de mediu

● *Relatia cadrulul natural - cadrulul construit*

Nu sunt suprafete supuse unor riscuri naturale, in acest sens nu sunt prevazute nici un fel de masuri de reabilitare a terenului.

Extras din Raportul privind studiul de impact asupra mediului pentru terenul studiat:

Starea actuala de calitate a mediului este afectata de o serie de emisii poluante datorate

intensitatii traficului auto, si noxelor de la sistemele de incalzire cu combustibil solid, insa nu au fost semnalate depasiri ale normelor in vigoare privind calitatea factorilor de mediu, nici sesizari ale locuitorilor, incalzirea cu lemne fiind specifica zonei.

Managementul deseurilor este asigurat de catre o firma specializata.

- *Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie.*

Nu sunt prezente valori de patrimoniu pe terenul studiat nici in vecinatate.

h. Optiuni ale populatiei

- *Optiuni ale populatiei*

Consultarea populatiei, efectuata prin expunerea planselor din PUZ pentru consultare publica, expunerea panourilor informative la teren, consultarea vecinilor directi au evidentiat intentia de valorificare superioara a terenurilor din zona prin atragerea investitiilor.

- *Puncte de vedere ale administratiei publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistica a zonei*

Se propune modificarea reglementarilor zonei functionale. Sunt in curs de aprobare mai multe PUZ-uri in cadrul UAT Alba Iulia in vederea modificarii reglementarilor din zona L3A.

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

Investitia fundamentata prin prevederile prezentului PUZ, va avea un impact cu consecinte benefice la nivelul unitatii teritoriale de referinta (UTR) si implicit la nivelul zonei prin:

- sistematizarea si urbanizarea terenului la un standard calitativ ridicat
- dezvoltarea infrastructurii zonei, in principal prin efortul financiar al Primariei
- completarea zonei rezidentiale cu o noi functiuni complementare care vor creste nivelul de trai in zona prin serviciile aduse in proximitate si prin crearea unor locuri de muncă.
- functiunea propusa este compatibila cu cele existente

3. Propuneri de dezvoltare urbanistica

a. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Documentatia respecta si completeaza caracterul zonei (zona pentru locuinte individuale).

Documentatiile topo si geotehnic fundamenteaza propunerile prezentei documentatii.

Fata de datele existente, ca o concluzie generala consideram ca prevederile PUZ sunt corespunzatoare cerintelor de dezvoltare durabila a localitatii, reprezentand un bun fundament al reglementarii cadrului general al functionarii atat al localitatii cat si al unitatii functionale analizate.

b. Prevederi ale PUG

In PUG, terenul este reglementat ca **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**

c. Valorificarea cadrului natural

Se va evita mineralizarea excesiva a terenurilor prin alei si platforme betonate. Se recomanda folosirea dalelelor înierbate. Se recomanda amenajarea spatiilor verzi in vederea sustinerii unor activitati zilnice in aer liber(gradinarit, sport, jocuri).

d. Modernizarea circulatiei

- *Organizarea circulatiei rutiere si a transportului in comun*

Se foloseste scheletul existent al tramei stradale, cu pofilele caracteristice aprobate prin HCL 148/2020.

Accesul autovehiculelor in incinta se va realiza din str. Hațeg, dinspre sud-est pe un carosabil cu doua sensuri (total profil stradal 8m), cate o banda pentru fiecare sens.

Parcarea privata se va amenaja pe fiecare lot, numărul acestora fiind stabilit in raport cu funcțiunea care se va autoriza. Îmbrăcămintea va fi din dale înierbate.

Sistemul rutier propus este format din dale prefabricate fie din piatra, fie din beton.

- *Organizarea circulatiei pietonale*

Pe str.Trestiei sunt prevazute doua trotuare de 1,0m latime pe ambele parti . In incintă circulatia pietonala se realizeaza pe aceleeeasi alei ca si cea auto.

e. Zonificarea functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

- *Principalele functiuni propuse ale zonei, grupate pe unitati si subunitati teritoriale, Delimitarea zonelor :*

Se propune urmatoarea zona functionala:

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

- *Bilant teritorial de zona*

BILANT TERITORIAL									
DENUMIREA ZONEI	EXISTENT		PROPUS		COMPARATIV		P.O.T. max	C.U.T. max	REGIM INALTIME
	MP	%	MP	%	MP	%	%		MIN / MAX
SUPRAFATA INTRAVILAN	5802,00	100,00%	5802,00	100,00%	0,00	0,00%			
SUPRAFATA PROPRIETATE PRIVATA	2000,00	100,00%	2000,00	100,00%	0,00	0,00%			
L3 A - 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	5048,00	87,00%	5048,00	87,00%	0,00	0,00%	40%	1,20	P+1+M
T 1 - Subzona transporturilor rutiere	754,00	13,00%	754,00	13,00%	0,00	0,00%			

- *Principalii indici urbanistici ai PUZ*

Suprafata studiata: 5802 mp
Intravilan existent studiat: 5802 mp
Intravilan existent propus: 5802 mp
Suprafata proprietate privata a parcelelor care au initiat PUZ 2000 mp
Regimul maxim de inaltimeva fi **P+1+M**.
Procentul de ocupare a terenului va fi 40%.
Coeficientul de utilizare a terenului va fi **1.20**.

f. Dezvoltarea echiparii edilitare

- *Alimentarea cu apa potabila - Retele de canalizare*

Alimentarea cu apa se va face din retea existenta pe str. Hațeg.

Canalizarea se va face prin extinderea retelei de canalizare existenta pe str. Hațeg.

Apele pluviale se vor deversa in zona verde.

- *Alimentare cu energie electrica*

Exista retea de curent pe str. Hațeg.

- **Telecomunicatii**

Exista retea de curent pe str. Hațeg.

- **Asigurarea necesarului de energie termica**

Energia termica pentru incalzirea spatiilor si prepararea apei calde va fi produsa local, in centrala proprie alimentata cu combustibil gazos si din surse regenerabile.

- **Alimentare cu gaze naturale**

Exista retea de gaze naturale pe str. Hațeg.

- **Gospodarie comunală**

Colectarea si evacuarea deseurilor se va face prin serviciile de utilitate publica ale localitatii cu respectarea normelor de protectie sanitara.

g. Protectia mediului

- **Diminuarea surselor de poluare**

Nu s-au identificat surse de poluare existente, cu exceptia circulatiei auto La nivel local se are in vedere cresterea in general a procentului ocupat de suprafetele verzi si a numarului de arbori.

- **Epurarea si preepurarea apelor uzate**

Apele uzate menajere vor fi preluate in reseaua de canalizare a localitatii, care se va extinde pe str. Hațeg.

- **Organizarea sistemelor de spatii verzi**

Terenul studiat se va amenaja cu spatii verzi pe aproximativ 25-30% din suprafata acestuia.

h. Obiective de utilitate publica

- **Obiective de utilitate publica, denumirea lucrarii, categorii de interes, suprafata sau lungimea lucrarii:** Nu sunt.

- **Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil**

Plansa 4 - Proprietatea si circulatia terenurilor - identifica tipul de proprietate.

S-au identificat urmatoarele tipuri de proprietate:

a) TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SA JURIDICE

b) DOMENIUL PUBLIC AL STATULUI SAU AL UAT ALBA IULIA

c) TERENURI CE SE INTENTIONEAZA A FI TRECUTE IN DOMENIUL PUBLIC

4. Concluzii, masuri in continuare

- **Înscrisura amenajării si dezvoltării urbanistice propuse a zonei in prevederile PUG.**

Investitia propune realizarea unui after school si a unor birouri, asadar se impune completarea RLU in ce priveste utilizarile admise.

Propunerea privind realizarea acesteia respecta prevederile Regulamentului General de Urbanism.

Constructia existenta depaseste cei 20 m aliniament posterior impusi prin RLU PUG Alba Iulia. Se propune eliminarea acestei reglementari in zona studiata extinsa.

Se va realiza o amenajare a terenului d.p.d.v. urbanistic, tinand cont de conditiile cadrului natural existent.

- **Categorii principale de interventii**

Stabilirea pentru terenul studiat a unor reglementari compatibile in L3A.

- **Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, restrictii**

Investitia fundamentata prin prevederile prezentului PUZ, va avea un impact cu consecinte benefice la nivelul unitatii teritoriale de referinta (UTR) si implicit la nivelul zonei prin:

-sistematizarea si urbanizarea zonei la un standard calitativ ridicat

-asigurarea unor functiuni complementare locuirii

Pentru realizarea concreta a propunerilor facute este necesara o abordare etapizata, pe faze care sa permita realizarea scopului propus.

In acest sens definitorie este vointa de actiune a forurilor administratiei publice locale, ce vor trebui sa asigure cadrul legal de desfasurare a lucrarilor propuse.

- *Lucrari necesare de elaborat in perioada urmatoare*

Realizarea retelei de canalizare pe str. Hateg.

- *Etape viitoare, actori implicati, atragerea de fonduri, etape de realizare, programe de investitii*

Toate catagoriile de costuri privind retele tehnico-edilitare, parcaje care se vor amenaja in incinta, sunt suportate de investitorul privat.

5. Anexe

Se prezinta in anexa urmatoarele:

- Studiu geotehnic
- Bilant Teritorial

Întocmit,

arh. Zsolt FREUND-FLESCHEIN

