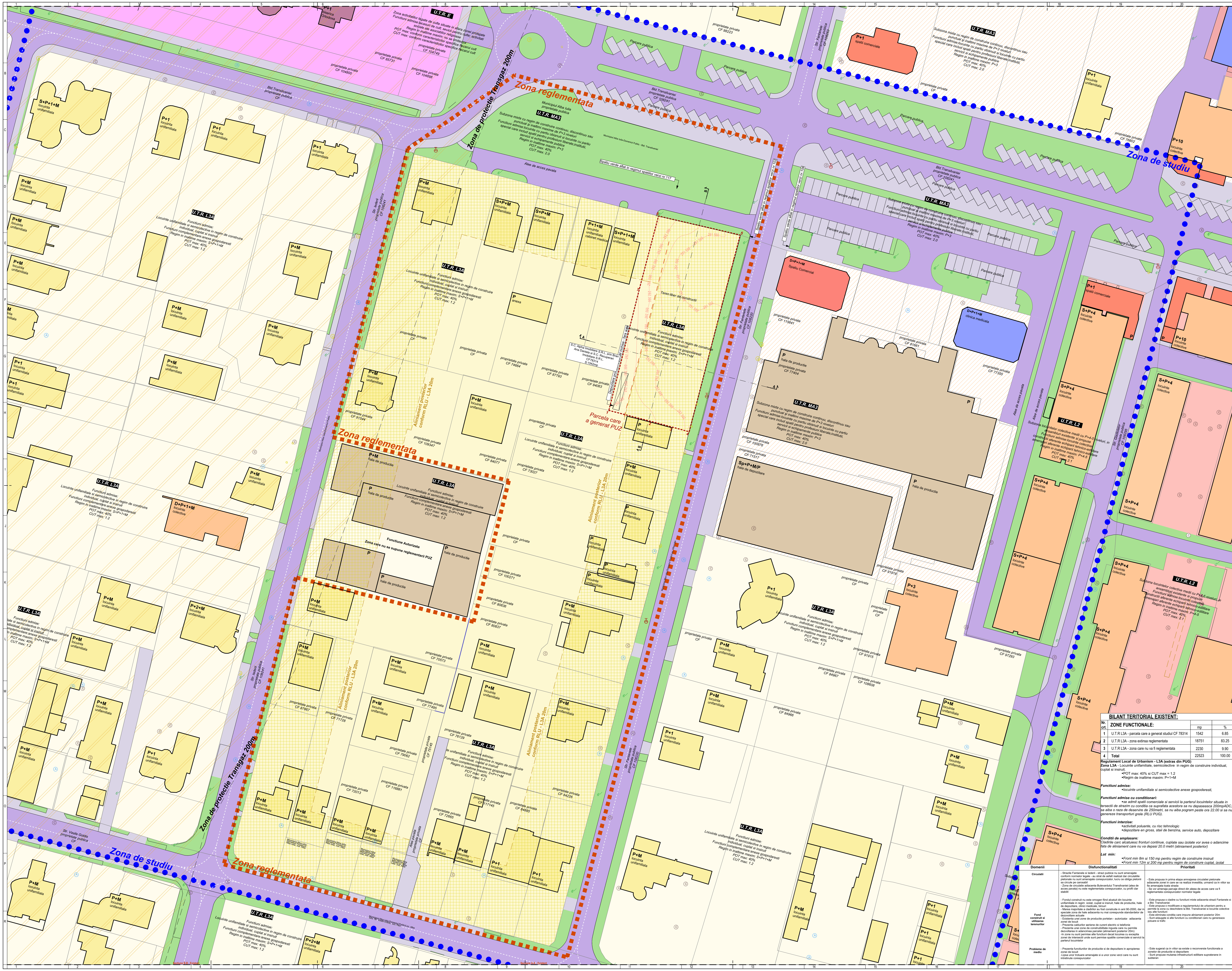
Parcela (TEREN)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Coordonate pct.de contur Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	508858.685	388255.544	13.338
2	508855.325	388268.452	6.512
3	508853.633	388274.740	5.272
4	508852.234	388279.823	61.400
5	508911.670	388295.228	25.342
6	508917.404	388270.543	22.477
7	508895.663	388264.839	38.128
S(TEREN)=1542.429226mp P=172.469m			

N



Legenda

Limite
- Limita zona de reglementare PUZ
- Zona de studiu PUZ
- Limita teren care a generat PUZ
- Limite parcele adiacente

Zonificare functionala conform PUG

L3A - Locuinte unifamiliale si semicolective in regim de construire individual, cuplat si insiruit
MA3 - Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și inaltimi maxime de P+3 niveluri
L2 - Subzona locuintelor colective medii cu P+4-5 niveluri, in ansambluri existente si propuse
E - Zona activitatilor legate de culte situate in afara zonei protejate

- U.T.R. **E**
- U.T.R. **MA3**
- U.T.R. **L3A**
- U.T.R. **L2**

Spatiu construit existent
- Cladire existenta - locuinta unifamiliala L3A
- Cladire existenta - locuinte colective
- Cladire existenta - activitati de productie si depozitare
- Cladire existenta - activitati de comert si servicii
- Cladire existenta - lacase de cult
- Cladire existenta - sanatate

Circulatii
- Circulatii publice auto
- Circulatii publice pietonale

Retele tehnico-edilitare
- Canal existent apa
- Canal existent canal
- Hidrant existent
- Stalp existent de iluminat, energie electrica si telefonie

Restrictii
- Zona de protectie Transgaz - 200m
- Zona de construibilitate L3A - 20m

Cadru natural
- Spatiu verde
- Vegetatie existenta

PUZ ALPHA
Denumire lucrare:Elaborare Plan Urbanistic Zonal pentru modificare reglementari zona L3A pentru edificare imobil mixt, locuire cu spatii pentru servicii si comert
Beneficiar:S.C. Alpha Imobiliare S.R.L. prin Bran Ana Daniela si S.C. Recuperari Imobiliare S.R.L.
Amplasament:Str.Fantanele, nr. 24F,
Numar CF:78314 Numar CAD:78314
Suprafata teren:1542mp

POT Max: 40%
CUT max: 1.2

Cota de referinta ± 0.00:

Categoria de importanta:C
Clasa de importanta:III
Grad de rezistenta la foc:2 Zona seismica:F, Ag.0.10g

BILANT TERITORIAL EXISTENT:

Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE:	mp	%
1	U.T.R L3A - parcela care a generat studiul CF 78314	1542	6.85
2	U.T.R L3A - zona extinsa reglementata	18751	83.25
3	U.T.R L3A - zona care nu va fi reglementata	2230	9.90
4	Total	22523	100.00

Regulament Local de Urbanism - L3A (extras din PUG)
Zona L3A - Locuinte unifamiliale, semicolective in regim de construire individual, cuplat si insiruit.
- POT max: 40% si CUT max = 1.2
- Regim de inaltime maxim: P+1+M

Functiuni admise:
- *locuinte unifamiliale si semicolective anexe gospodaresti,*

Functiuni admise cu conditionari:
- *se admit spatii comerciale si servicii la parterul locuintelor situate in tersectii de strazim cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 200mpADC, sa aiba o raza de deservire de 250metri, sa nu aiba pogram peste ora 22.00 si sa nu genereze transporturi grele (RLU PUG).*

Functiuni interzise:
- *activitati poluante, cu risc tehnologic*
- *depozitare en gross, staii de benzina, service auto, depozitare*

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

Lot min:
- *Front min 8m si 150 mp pentru regim de construire insiruit*
- *Front min 12m si 200 mp pentru regim de construre cuplat, izolat*

Domenii	Disfunctionalitati	Prioritati
Circulatii	- Strazile Fantanele si Iederii - strazi publice nu sunt amenajate conform normelor legale - au strat de asfalt realizat dar circulatiile pietonale nu sunt amenajate corespunzator, lucru ce obliga pietonii sa circule pe carosabil - Zona de circulatie adiacenta Bulevardului Transilvaniei (alea de acces pavata) nu este reglementata corespunzator, cu profil clar stabilit	- Este propusa in prima etapa amnajarea circulatiei pietonale adiacente zonei in care se va realiza investitia, urmand ca in viitor sa fie amenajata toata strada - Se vor amenaja parcaje direct din aleea de acces care va fi reglemantata corespunzator normelor legale
Fond construit si utilizarea terenurilor	- Fondul construit nu este omogen fiind alcatuit din locuinte unifamiliale in regim izolat, cuplat si insiruit, hale de productie, hale de depozitare, clinici medicale, birouri - Marea majoritate a cladirilor au fost construite in anii 90-2000, dar in speciale zona de hale adiacenta nu mai corespunde standardelor de dezovoltare actuale - Existenta unei zone de productie portelan - autorizata- adiacenta zonei de locuit - Prezenta cablurilor aeriene de curent electric si telefonie - Prezenta unei zone de construibilitate ingusta care nu permite dezvoltarea in adancimea parcelei (aliniament posterior 20m) -In zone nu sunt permise alte functiuni decat locuirea cu exceptia zonei de intersectii unde sunt permise spatiile comerciale si servicii la parterul locuintelor	- Este propusa o cladire cu functiuni mixte adiacenta strazii Fantanele si a Bld. Transilvaniei - Este propusa o modificare a regulamentului de urbanism pentru a permite la zona cu deschidere la Bld. Transilvaniei si locuinte colective sau alte functiuni - Este eliminata conditia care impune aliniament posterior 20m - Sunt adaugate si alte functiuni cu conditionari care nu genereaza poluare si trafic
Probleme de mediu	- Prezenta functiunilor de productie si de depozitare in apropierea zonei de locuit -Lipsa unor trotuare amenajate si a unor zone verzi care nu sunt intretinute corespunzator	- Este sugerat ca in viitor sa existe o reconversie functionala a zonelor de productie si depozitare - Sunt propuse mutarea infrastructurii edilitare supraterane in subteran

ONE Architects

DENUMIRE PROIECT:
PUZ ALPHA
Denumire lucrare:Elaborare Plan Urbanistic Zonal pentru modificare reglementari zona L3A pentru edificare imobil mixt, locuire cu spatii pentru servicii si comert

PROIECTANT GENERAL:
ONE Architects
Str. Fantanele, nr. 19 A
Alba Iulia,jud. Alba, 510081
Romania
Tel:0749221416
CUI: 35951769
J1/375/13.04.2016

BENEFICIAR:
S.C. Alpha Imobiliare S.R.L. prin Bran Ana Daniela si S.C. Recuperari Imobiliare S.R.L.
Str. Primaverii, nr.44, sc. B, ap.3
mun. Alba Iulia, jud. Alba
Romania

ADRESA INVESTITIEI:
Str.Fantanele, nr. 24F
Alba Iulia, jud. Alba
Romania

NOTE:
Cota ±0.00 trecuta in plansa de arhitectura este cota de calcare la finit.
Inaltimea parapetul este calculata de la inaltimea cota de calcare la finit.
Golurile tamplariei trecute pe plasa de arhitectura reprezinta golul in zidarie si nu golul de trecere.

EXPERT: #Expert
SPECIALIST RUR: Arh. Marius Opruta
COORDONATOR PROIECT: Arh. Florin Radac
SEF PROIECT: Arh. Florin Radac
PROIECTAT: Arh. Florin Radac
DESENAT: Arh. Florin Radac

PLAN URBANISTIC ZONAL
PLAN SITUATIA EXISTENTA

Proiect nr: 73/2023
Scara: 1:500, 1:200, 1:666

Faza	Plansa	Revizia	Data:
PUZ	A-04	-	

Prezentul proiect reprezinta propietatea intelectuala a firmei SC ONE Architects SRL - Prezentul proiect poate fi folosit doar pentru aceasta lucrare - Orice reproducere partiala sau totala poate fi facuta doar cu acordul prealabil al proiectantului.