

**PUZ PENTRU PARCELARE IN LOTURI LOCUINTE
INDIVIDUALE SI REALIZARE CALE DE ACCES**

mun. Alba Iulia, jud. ALBA

str.Dealului, nr.FN

pr.nr.10/2024

MEMORIU DE PREZENTARE

BENEFICIAR:

BRICIU IULIAN, CIUGUDEAN GEORGE, DRAMBAREAN ANA, KOVACSCIUGUDEAN
CARMEN, MAN ANDREEA, NEAGU AURELIA, NEAGU ION, SARBU IOAN

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. Radu Enache
ing. geo Paul Preda
ing. Andreea Rusu

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 recunoastere a documentatiei*

- Denumirea lucrarii: **PUZ PENTRU PARCELARE IN LOTURI LOCUINTE INDIVIDUALE SI REALIZARE CALE DE ACCES**
- Beneficiar: **BRICIU IULIAN, CIUGUDEAN GEORGE, DRAMBAREAN ANA, KOVACSCIUGUDEAN CARMEN, MAN ANDREEA, NEAGU AURELIA, NEAGU ION, SARBU IOAN**
- Proiectantul general: **S.C. BP FREUND S.R.L.**
- Data elaborarii: **iunie 2025**

b. *Obiectul lucrarii*

● *Solicitari ale temei program:*

1. DENUMIREA LUCRARI: **“PUZ PENTRU PARCELARE IN LOTURI LOCUINTE INDIVIDUALE SI REALIZARE CALE DE ACCES”**, mun. Alba Iulia, jud. ALBA, str. Dealului, nr.FN.

2. OBIECTUL LUCRARI:

Terenul studiat se afla in partea nordica a municipiului, cu acces din strada Dealului si str. Azur, intr-o zona din intravilan cu caracter rezidential, in localitatea Micesti, localitate componenta a municipiului Alba Iulia. Terenul studiat are o suprafata de 20291 mp. Folosinta actuala este -teren arabil. Parcela studziata are o forma relativ regulata, dar alungita. Terenul este traversat de linii de joasa si medie tensiune.

Se propune un indice maxim de ocupare al terenului de 40% pentru locuinte si functiuni complementare, respectiv 35% pentru locuinte exclusiv conform prevederilor Anexei 2 la HG 525/1996 republicata pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

Se vor respecta directiile de dezvoltare ale zonei, avantajele, prioritatile dar si limitele si restrictiile care se impun.

3. AMPLASAMENT: Suprafata studziata este in intravilanul mun. Alba Iulia, fiind delimitata de strazile Dealului si Azur, respectiv proprietati private.

4. DATE TEHNICE:

Documentatia se va intocmi conform normativelor in vigoare.

Terenul studiat are o suprafata de 20291 mp. Folosinta actuala este - teren arabil. Parcela studziata are o forma relativ regulata dar alungita si este proprietatea urmatoarelor persoane fizice: **BRICIU IULIAN, CIUGUDEAN GEORGE, DRAMBAREAN ANA, KOVACSCIUGUDEAN CARMEN, MAN ANDREEA, NEAGU AURELIA, NEAGU ION, SARBU IOAN**, conform extraselor CF nr. 101119, 103273, 97549, 94449, 22426, 95942, 101120, 103272, 120071 Alba Iulia.

Terenurile beneficiaza de utilitati.

● *Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studziata*

- zona studziata este reglementata in cadrul PUG aprobat, L3A, Subzona locuintelor individuale si semicolective cu maxim P+1+M niveluri situate in afara arilor protejate, in regim de construire insiruit, cuplat si izolat; La capitolul privind amplasarea cladirilor in parcela se impune o restrictie de construire la o adancime de 20 m de la aliniament, care nu este conforma cu situatia reala din teren. De asemenea functiunile complementare locuirii sunt permise doar la intersectiile strazilor. Obiectivul propus conform certificatului de urbanism va fi **CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE**

c. Surse documentare:

- Prevederile PUG in vigoare.
- Lista studiilor si proiectelor intocmite concomitent PUZ:
 - Studiu geotehnic
 - Ridicare topografica a terenului studiat

● *Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei*
HCL nr. 185 din 2021 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”

2. Stadiul actual al dezvoltarii

a. Evolutia zonei

● *Date privind evolutia zonei*

Terenurile studiate sunt parte a satului Micesti care cu timpul a devenit localitate componenta a municipiului Alba Iulia, iar in ultimii ani datorita extinderii intravilanului spre nord formeaza un trup comun cu acesta.

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

Zona din care fac parte terenurile este una cu caracter rezidential, cu case de locuit individuale, cu o arhitectura specifica zonelor urbane din depresiuni. Fondul construit este format in mare parte din cladiri cu regim de inaltime parter, parter si mansarda sau parter si etaj. Inaltimea maxima in zona studiata este de P+1+M. S-au construit in ultimii 30-40 ani. Plastica arhitecturala este una simpla, functionala, fara finisaje pretentioase, majoritatea fiind acoperite cu sarpante din lemn si invelitori din tigla.

Nu s-au indentificat constructii cu alta functiune decat cea de locuire.

● *Potential de dezvoltare*

Avand in vedere proximitatea in majoritate a functiunii de locuire, terenurile au potential de dezvoltare pentru functiuni complementare acesteia.

b. Incadrarea in localitate

● *Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii*

Terenurile se afla in partea de nord a intravilanului localitatii.

c. Elemente ale cadrului natural

● *Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica: relieful, reseaua hidrografica, clima, conditii 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 ce 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.

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, terenurile prezintă o planeitate constantă, fără variații mari ale declivităților.

Clima:

Conform SR 10907/1-97, Municipiul Alba Iulia se încadrează în zona III climaterică „Zonarea Climatică a României”, temperaturi de calcul iarna 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 desfasurarea in cadrul zonei, a circulatiei rutiere:*
Accesul pietonal si auto pe terenurile studiate se realizeaza din str. Dealului si Azur.

e. Ocuparea terenurilor

- *Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata*
Terenurile studiate au folosinta actuala de curti constructii, arabil.
Functiunea dominanta din zona este cea de locuire individuala.

● *Relationari intre functiuni*

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

● *Gradul de ocupare a zonei cu fond construit*

Majoritatea parcelelor din zona studiata sunt mobilate cu constructii in stare buna.

● *Aspecte calitative ale fondului construit*

Fondul construit existent in zona este relativ nou, insa exista si constructii care nu au fost finalizate.

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

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

● *Principalele disfunctionalitati*

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” 2. Nu exista circulatii auto / pietonale in interiorul parcelelor, iar dupa reparcelare nu toate dintre acestea vor avea acces la drum public	1. Actualizarea limitelor cadastrale ale parcelelor 2. Stabilirea unei noi strazi pentru accesul la toate parcelele create
FONDUL CONSTRUIT SI UTILIZAREA TERENURILOR	1. Zona functionala actuala nu permite construirea la o adancime mai mare de 20m	1. Corelarea reglementarilor urbanistice cu situatia 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 echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii*

- reseaua de apa: Exista pe strazile Dealului si Azur
- reseaua de canalizare: Exista pe strazile Dealului si Azur
- retele de energie electrica: Exista pe strazile Dealului si Azur
- retele de telecomunicatii: Exista pe strazile Dealului si Azur
- alimentare cu gaze naturale: Exista pe strazile Dealului si Azur

● *Principalele disfunctionalitati*

Lipsa retelelor edilitare din interiorul zonei studiate. Retelele electrice aeriene impun o zona de protectie care influenteaza zona construabila a noilor parcele de langa str. Azur, respectiv nu se poate construi in cadrul limitei posterioare de 20m.

g. Probleme de mediu

● *Relatia cadrul natural - cadrul 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 terenurile studiate 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.

i. Punct de vedere al elaboratorului documentatiei privind solicitarile beneficiarilor 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 investitorului
- completarea zonei rezidentiale cu o noua functiune complementara
- 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.

Se respecta prevederile - Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, in ce priveste insorirea constructiilor propuse, cat si a celor existente. Constructiile invecinate loturilor studiate, aflate la distante mai mici de 3m fata de limita de proprietate nu au ferestre ale camerelor de locuit spre acestea. Inaltimea punctului cel mai inalt al fatadelor nu va depasi 1/2 din distanta fata de limita de proprietate, iar distantele intre cladirile propuse si cele existente vor depasi inaltimea celei mai inalte dintre ele.

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 propune o retragere fata de limita posterioara de 6m al constructiilor si anexelor acestora.

d. Modernizarea circulatiei

● **Organizarea circulatiei rutiere si a transportului in comun**

Se foloseste scheletul existent al tramei stradale, cu profilele caracteristice aprobate prin HCL 185/2021 si se propune o strada de legatura intre str. Dealului si Azur cu sens unic de circulatie.

Accesul autovehiculelor in viitoarele incinte se va realiza din aceasta strada noua propusa, respectiv din str. Azur pentru 2 terenuri de colt.

Parcarea privata se va amenaja pe lot, pentru minim doua autoturisme. Imbracamintea va fi din dale inerbate.

Sistemul rutier propus pentru noua strada va fi cel cu pietris compactat, iar trotuarele cu borduri si dale prefabricate.

● **Organizarea circulatiei pietonale**

Se preiau profilele transversale propuse pentru str. Azur si Dealului prin PUZ aprobat cu HCL 185/2021, iar pe noua strada de acces se va realiza cate un trotuar pe fiecare parte avand o latime de 2,0 m, iar carosabilul va fi de 4,0m.

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

DENUMIREA ZONEI	EXISTENT		PROPUS		COMPARATIV		P.O.T. max	C.U.T. max	REGIM INALTIME
	MP	%	MP	%	MP	%	%		MIN / MAX
SUPRAFATA INTRAVILAN	20291.00	100.00%	20291.00	100.00%	0.00	0.00%			
SUPRAFATA PROPRIETATE PRIVATA	20291.00	100.00%	20291.00	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	89649.00	100.00%	89649.00	100.00%	0.00	0.00%	40% (35%)	1.20	P+1+M
T 1 - Subzona transporturilor rutiere	4919.00	5.49%	4919.00	5.49%	0.00	0.00%			

● **Principalii indici urbanistici ai PUZ**

Suprafata studiata:

20291 mp

Intravilan existent studiat:

20291 mp

Intravilan propus:

20291 mp

Suprafata proprietate privata

20291 mp

Regimul maxim de inaltime va fi **P+1+M**.

Procentul de ocupare a terenului va fi **40%** pentru terenuri cu functiuni complementare, respectiv **35%** pentru functiuni exclusiv rezidentiale.

Coeficientul de utilizare a terenului va fi **1.20 mpAdc/mp teren**.

f. Dezvoltarea echiparii edilitare

- *Alimentarea cu apa potabila - Retele de canalizare*

Alimentarea cu apa se va face din reseaua existenta pe str. Dealului si Azur.

Canalizarea se va face prin extinderea retelei de canalizare existenta pe str. Dealului si Azur.

Apele pluviale se vor deversa in zona verde, iar cele de pe carosabil direct in sol.

- *Alimentare cu energie electrica*

Exista retea de curent pe str. Dealului si Azur si constructiile se vor bransa la aceasta retea.

- *Telecomunicatii*

Exista retea de telecomunicatii pe str. Dealului si Azur si constructiile se vor bransa la aceasta retea.

- *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. Dealului si Azur.

- *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 si a noxelor care rezulta din arderea combustibilului solid. 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.

- *Organizarea sistemelor de spatii verzi*

Terenurile studiate se vor amenaja cu spatii verzi pe aproximativ 30% din suprafata acestora.

h. Obiective de utilitate publica

- *Obiective de utilitate publica, denumirea lucrarii, categorii de interes, suprafata sau lungimea lucrarii:* Strada propusa se doreste a ramane in proprietate privata.

- *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

4. Concluzii, masuri in continuare

- *Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile PUG.*

Investitia propune realizarea unor locuinte si functiuni complementare acestora. Se impune completarea RLU in ce priveste utilizarile admise.

Propunerea privind realizarea acestora respecta prevederile Regulamentului General de Urbanism.

Constructiile existente depasesc cei 20 m aliniament posterior impusi prin RLU PUG Alba Iulia.

Se propune eliminarea acestei reglementari in zona studiata.

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 noii strazi si a retelelor edilitare necesare noilor constructii, respectiv autorizarea proiectelor de locuinte propuse.

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

Toate catagoriile de costuri privind realizarea noii strazi, a retelor tehnico-edilitare si a parcajelor 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

