

Proiect nr. **185/2025**

**“ELABORARE PUZ PENTRU REGLEMENTARE
CALE DE ACCES SI LOTIZARE IN VEDEREA
CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE ”**

Alba -Iulia, strada Azur/Zenit, FN, jud. Alba

faza:

P.U.Z.

VOL.1 – Memoriu de prezentare

Beneficiar :

BARBANTAN GHEORGHE

Micesti, Alba Iulia, str.Lapusului, nr.23,jud.Alba

Proiectant general:

S.c. LEF Architects S.R.L.

Alba Iulia, Str. George Cosbuc, nr.25 , jud. Alba
tel. / fax : 004 0258 811959 ; tel. mobil : 0040 0728194410 ;
e- mail : office.lefarchitects@gmail.com

Iunie 2025



FOAIE DE SEMNATURI

Proiectant general:

S.c. LEF Architects S.R.L.

arh. **Radu LANCRAJAN FRANCHINI**

Membru – Ordinul Arhitecților din România – atestat nr. 5457

Sef proiect:

arh. **Gheorghe Corneliu LANCRAJAN FRANCHINI**

Membru – Ordinul Arhitecților din România – atestat nr. 2307
– Registrul Urbanistilor din România

- certificat seria E nr. 0539 / 29.12.2005 – PUD
- certificat seria D nr. 0512 / 29.12.2005 – PUZ/PUG

Arhitectura:

arh. **Gheorghe Corneliu LANCRAJAN FRANCHINI**

arh. **Radu LANCRAJAN FRANCHINI**

Redactare :

Ing. **Petronela VASIU**

A. PIESE SCRISE**Conținut-cadru al documentației de de urbanism PUZ conform Ordin Nr. 176/N/16 aug.2000****1. Introducere**

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul P.U.Z.
- 1.3. Surse documentare

2. Stadiul actual al dezvoltarii

- 2.1. Evolutia zonei
- 2.2. Incadrarea in localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulatia
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echiparea edilitara
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Optiuni ale populatiei

3. Propuneri de dezvoltare urbanistica

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale P.U.G.
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulatiei
- 3.5. Zonificarea functionala- reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7. Protectia mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publica

4. Concluzii- Masuri in continuare**B. PIESE DESENATE**

1. Plan de incadrare in localitate	A0	1 : 5000
2. Situatia existenta	A1	1 : 500
3. Reglementari urbanistice – zonificare	A2a	1 : 500
4. Reglementari urbanistice – posibilitati de mobilare	A2b	1 : 500
5. Reglementari – echipare edilitara	A3	1 : 500
6. Proprietati asupra terenului	A4	1 : 500

1

Introducere

1.1 Date de recunoastere a documentatiei:

- Denumirea proiectului:

“ELABORARE PUZ PENTRU REGLEMENTARE CALE DE ACCES SI LOTIZARE IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE”

Alba -Iulia, strada Azur/Zenit, FN, jud. Alba

- Beneficiar:

Ciugudean Gerge Maximilian, Ciugudean Rodica Maria, Trifu Imobiliare

1.2 Obiectul P.U.Z.:

Prezenta documentatie are scopul de a sistematiza o suprafetea de teren aflata in intravilanul municipiului Alba-Iulia, in cartierul Micesti, str. Azur/Zenith cu scopul divizarii terenului in loturi de aproximativ 418-880 mp pentru construirea mai multor locuinte individuale in regim izolat, cuplat sau insiruit.

Suprafata de teren, obiect a prezentei documentatii, este alcatuita dintr-o singura proprietate:

- Proprietatea – proprietar: Barbantan Gheorghe
 - Suprafata de teren – 20.299 mp
 - CF.nr 93181
 - Folosinta: Arabil/intravilan

1.3. Surse documentare:

In elaborarea prezentei documentatii au fost folosite urmatoarele surse de documentare:

- certificatul de urbanism in care este prezentat regimul tehnic si juridic al terenurilor – **C.U. nr. 1359 din 29.08.2024**
- documentatii de urbanism in vigoare sau in curs de aprobare:
 - **P.U.G. Municipiul Alba Iulia in vigoare, aprobat cu H.C.L. 158/2014**

2. Studiul actual al dezvoltării

2.1. Evoluția zonei :

- **Date privind evoluția zonei, caracteristici semnificative ai zonei, relaționarea cu evoluția localității, potențial de dezvoltare.**

În ultimii 10-15 ani zona a cunoscut o puternică dezvoltare din punct de vedere a investițiilor imobiliare realizate în zona. În partea de sud, terenul se învecinează cu cartierul Orizont, sistematizat în anul 2006, având aproximativ 1.000 de loturi destinate construirii de locuințe individuale. Pe aproximativ 40% dintre acestea au fost sau sunt în curs de construire locuințe. Având o infrastructură constând în drumuri și rețele edilitare dezvoltate în cartierul Orizont, suprafețele de teren aflate în apropierea acestuia au devenit extrem de atractive prin prisma facilității posibilității de a utiliza și extinde această infrastructură deja creată.

2.2. Incadrarea în localitate :

- **Poziția zonei față de intravilanul localității:**

Zona studiată se află în intravilanul Municipiului Alba Iulia în zona de nord a acestuia, la sud de cartierul Orizont. Cele 5 parcele de teren sunt suprinse între străzile Azur și Zenit la vest și est și strada Luncile Prigoanei la sud.

- **Amplasamentul**



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

Vecinatati la nivelul intregii suprafece obiect al documentatiei.

- La N – Proprietate privata, UTR L3
- La E – Drum de exploatare – reglementat prin PUG –str. Zenith
- La S – Proprietate privata, UTR L3
- La V – Drum de exploatare – reglementat prin PUG –str. Azur

Vecinitati functionale

Suprafata de teren se afla in intravilanul Municipiului Alba Iulia, zona L3A-locuinte individuale.

2.3. Elemente ale cadrului natural

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

Terenul in zona este plat, conditiile geotehnice sunt prielnice construirii, deci nu putem discuta de elemente ale cadrului natural care influenteaza negativ sistematizarea zonei.

2.4. Circulatia

- **Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere.**

Accesul la terenurile studiate se face din cartierul Orizont pe drumuri de exploatare, nemodernizate in prezent, dar reglementate in documentatii de urbanism anterioare (prin PUG, PUZ Alba-Micesti, PUZ cart Orizont), respectiv pe strazile Zenith(Est) si Azur(Vest). In Planul Urbanistic General mai este prevazuta o strada (Uranus), paralela cu Zenith si Azur care strabate terenurile prin mijlocul acestora.

2.5. Ocuparea terenurilor

Zona este una cu terenuri arabile in intravilanului localitatii Alba Iulia, dar inca nu este dezvoltata din punct de vedere a tramei stradale, a retelelor edilitare si a fondului construit. Terenurile sunt libere de constructii.

2.6. Echiparea edilitara

Stadiul echiparii edilitare a zonei :

In zona, la o distanta de aproximativ 30 de m, pe strada Uranus exista urmatoarele utilitati :apa, curent electric.

Pe strada Azur exista retea de alimentare cu gaze naturale.

Tot in zona exista un proiect in derulare pentru realizarea retelei de canalizare.

2.7. Probleme de mediu

Nu este cazul

2.8. Optiuni ale populatie

Documentatia trece prin procedura de consultare a populatiei, cu etapele ei specifice, in care cei interesati isi pot exprima punctul de vedere. Punctele de vedere exprimate in cadrul procesului de informare vor fi analizate si vor constitui repere pentru deciziile finale ce urmeaza a fi impuse.

Se propune informarea si consultarea publicului folosind regulamentul *Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism – publicat in Monitorul Oficial nr. 47/19.01.2011*

In etapa elaborării propunerilor :

- se propune identificarea si notificarea proprietarilor ale căror proprietăți vor fi direct afectate de propunerile PUZ;
- initiator al PUZ va afisa anuntul pe panouri rezistente la intemperii, cu caracteristici stabilite prin procedurile specifice, în loc vizibil la parcela care a generat intentia elaborării PUZ;
- informarea în scris a proprietarilor ale căror imobile sunt direct afectate de propunerile PUZ si care au trimis opinii, cu privire la observatiile primite si răspunsul argumentat la acestea.

Etapa aprobării PUZ :

Informarea si consultarea publicului în etapa aprobării fiecărei categorii de plan în parte se face conform Legii nr. 52/2003 privind transparenta decizională în administratia publică, cu completările ulterioare, si conform Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informatiile de interes public, cu modificările si completările.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistica

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiile fundamentare facute duc la urmatoarele concluzii :

- Necesitatea dezvoltarii si extinderii localitatii in zonele inca nefolosite pentru evitarea supraaglomerarii zonelor centrale
- Dezvoltarea localitatii dar si a traficului deja existent impune modernizari ale drumurilor ;
- Terenul plat cu caracteristici bune pentru constructii si cu o priveliste placuta indeamna la extinderea locuirii pe terenul studiat ;

- **Asigurarea acceselor** : Se propune completarea profilului transversal a strazilor Zenith si Azur si cedarea terenului necesar pentru continuarea strazii Uranus.

Profile strazilor reglementate prin PUG vor fi urmatoarele :

- Str. Azur : 8 m, alcatuit din 6 m carosabil si 2 trotuare de cate 1 m.
- Str. Zenith : 8 m alcatuit din 6 m carosabil, 1 trotuar de 1 m si o zona verde de 0,5m
- Str. Uranus : 10 m alcatuit din 7m carosabil si doua trotuare de cate 1,5m.
- este necesara crearea unei noi strazi de legatura, perpendiculara pe cele trei enuntate anterior, care sa permita divizarea terenului in parcele de 418-880mp.

Profilul strazii propuse va fi:

- Trotuar : 1,5 m
- Carosabil 6 m (cate 3m banda de circulatie pe sens)
- Trotuar : 1,5 m

Racordarea strazii propuse cu cele trei strazi reglementate prin PUG, se va realiza cu raze de racordare de 6.00m conform normelor in vigoare.

- **Asigurarea utilitatilor** : prin extinderea retelelor din strada Uranus

- **Utilitati existente** :

In zona, la o distanta de aproximativ 30 de m, pe strada Uranus exista urmatoarele utilitati :apa, curent electric.

Pe strada Azur exista retea de alimentare cu gaze naturale.

Tot in zona exista un proiect in derulare pentru realizarea retelei de canalizare

3.2. Prevederi ale P.U.G

UTR L3A - Subzona locuintelor individuale si semicolective cu maxim P+1+M niveluri situate in afara ariilor protejate, în regim de construire înșiruit, cuplat si izolat.

- Functiune dominanta : - locuirea
- Functiunile complementare : comert, dotari publice de mica capacitate, anexe gospodaresti.

Utilizari admise

- locuinte individuale si semicolective cu maxim P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat.
- anexe gospodaresti – bucatarie de vara, garaje, sere, piscine, chioscuri de gradina, pergole.
- la cladirile insiruite (cu doua fatade) extremitatile spre intersectii sau spre interspatii vor fi obligatoriu realizate din tipul cuplat (cu trei fatade) pentru a nu avea calcane pe linia de proprietate vizibile din strada;

Restrictii

- este permisa amplasarea obiectivelor, altele decat locuinte numai daca acestea sunt de dimensiuni care se incadreaza in parcela existenta.

- este interzisa amplasarea anexelor gospodaresti la frontul strazii.

Utilizari interzise

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- spalatorii chimice cu exceptia punctelor de primire-predare;
- statii de benzina si statii de intretinere auto (spalatorii auto);
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

Conditii de amplasare si conformare a constructiilor:

- se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

Suprafata si dimensiunea minima a parcelei:

regimul de construire	dimensiune minima conform RGU	
	suprafata mp.	front metri
insiruit	150	8
cuplat	200	12
izolat	200	12

Proportia intre latimea si adancimea parcelei:

- adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia;
- pentru parcela care nu are 12m front la strada si se afla intre doua loturi construite, poate devenii construibila prin aprobarea unei documentatii urbanistice- PUD;
- parcelele ale caror suprafete, forme si dimensiuni nu se incadreaza in cerintele minime cerute prin regulamentul general de urbanism, pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele invecinate.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Conform caracterului fronturilor existente si vecinatatilor imediate:

- cladirile se vor retrage de la aliniament cu distanta dominanta pe fronturile strazii, cu conditia ca aceste retrageri sa nu lase vizibile calcanele de pe parcelele adiacente;
- in cazul parcelelor de colt nu se admit decat cladiri cu fatade pe ambele strazi (semi-cuplate sau izolate)
- garajele se vor retrage cu minim **6,0m** de la aliniament, pentru a permite parcare in fata a unui autoturism.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

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

Pentru locuinta izolată

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

Pentru locuinta cuplată

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

Pentru locuinta insiruită

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii;
- jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de **3,0m**, față de limita posterioară a parcelei;
- garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu conditia ca inaltimea calcanului rezultat sa nu depaseasca **3,0m**, iar lungimea calcanului rezultat sa nu depaseasca **6,0m** si se vor retrage cu cel putin **5,0m** de la limitele posterioare ale parcelei.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

-In cazul in care pe o parcelă construibilă se amplasează 2 locuinte, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri si distante minime obligatorii față de proprietățile vecine:

Pentru 2 locuinte izolate una față de alta

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii;
- distanța între fațada nevitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi **0,60m** pentru întreținere și intervenție sau $h/2$, dar nu mai puțin de 3m, față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;
- distanța între fațada vitrată a construcției și limita laterală și posterioară a parcelei va fi jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**;
- jumătate din înălțimea la cornișă a construcției celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**, față de cealaltă construcție.

Pentru 2 locuinte cuplate una față de alta, cu fațadele laterale

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

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

Pentru 2 locuinte cuplate una față de alta, la fațada posterioară a primei locuinte

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii;
- distanța între fațada nevitrată a construcțiilor și limita laterală a parcelei va fi **0,60m** pentru întreținere și intervenție sau jumătate din înălțimea la cornișă a construcției celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**, față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;
- distanța față de cealaltă limită laterală a parcelei va fi de min. **5,5m**;
- jumătate din înălțimea la cornișă a construcției din spate, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**, față de limita posterioară a parcelei;
- în cazul în care pe o parcelă construibilă se amplasează mai multe locuinte, se va solicita întocmirea și aprobarea unei documentații de urbanism.
- PUD pentru detalierea amplasării în parcelă și a relației cu vecinătățile, ale căror prevederi să respecte reglementările și RLU – aliniament, funcțiune dominantă, regim de înălțime, suprafața parcelei, front minim, POT, CUT
- PUZ când rezolvarea urbanistică modifică caracterul zonei prin realizarea unor accese pietonale și carosabile.

Circulatii si accese

- parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim **3,5** metri latime dintr-o circulatie publica
- pentru emiterea autorizatiei de construire, se vor prezenta acte care sa ateste rezolvarea juridica a accesului la parcela conform documentatiei de urbanism aprobate;
- pentru terenul aferent dezvoltarii strazii se va crea parcela distincta, se va schimba categoria de folosinta in „drum”. Parcela se va dona Municipiului Alba Iulia sau se va institui in favoarea Municipiului Alba Iulia servitute de utilitate publica. Indicii urbanistici (POT,CUT) se calculeaza pe parcela ramasa dupa dezmembrare.
- in cazul unei parcelari pe doua randuri, pentru locuintele unifamiliale cu acces si lot propriu , accesele din spate se vor realiza prin alei de deservire locala (fundaturi):
 - a) – cele cu o lungime de **30m** o singura banda de **3,5m** latime ;
 - b)– cele cu o lungime de max. **100m** - minim 2 benzi (total **7,0m**), cu trotuar cel putin pe o latura; supralargiri pentru manevre de intoarcere la capat

In acest caz, se elaboreaza si se supune aprobarii PUZ.

Stationarea autovehicolelor

- stationarea autovehicolelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
- unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale inierbate, avand un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare.
- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea realizarii a cel putin un loc de parcare pentru fiecare locuinta individuala, pe terenul propriu.
- se va avea in vedere realizarea pe lot a garajelor, fie izolat, fie in cadrul locuintei (la parter , demisol sau subsol) sau a parcajelor la domiciliu.

Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

- inaltimea maxima admisibila este **P+1+M** in cazul parcelarilor noi; este admis subsol sau demisol cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca **8,0m** de la cota terenului natural;
- inaltimea maxima admisibila este **P+1+M** in cazul insertiilor in parcelari existente; este admis subsol sau demisol cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca **8,0m** de la cota terenului natural;
- pentru constructiile la care inaltimea este **P+M**, este admis subsol sau demisol cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca **6,0m** de la cota terenului natural;

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

Imprejmuiri

- la autorizarea imprejmuirilor, se va cere acordul (nelegalizat) al vecinului pentru recunoasterea limitelor de proprietate ;
- imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de maxim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.60m si o parte transparenta dublata sau cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace cu inaltime de maxim 2.20 metri.

Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

- **POT maxim = 40%** ; fac exceptie terenurile care au PUZ-uri aprobate anterior

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- **CUT maxim pentru inaltime P = 0,4 mp.ADC/mp.teren**
- **CUT maxim pentru inaltime P+1 +M = 1,2 mp.ADC/mp.teren**

Propunerea : Se propune lotizarea terenului in parcele de aproximativ 418- 880 mp si crearea unei strazi care sa deserveasca viitoarelor parcele.

Profilul strazii propus va fi:

- Trotuar 1,5 m
- Carosabil 6 m (3m banda de circulatie pe sens)
- Trotuar 1,5 m

3.3. Valorificarea cadrului natural

NU ESTE CAZUL

3.4. Modernizarea circulatiei

- Se propune intregirea profilului transversal reglementat prin PUG pentru strazile Azur si Zenith:

- Trotuar- 1m
- Carosabil - 6m
- Trotuar- 1m

- Se propune continuarea strazii Uranus cu acelasi profil reglementat prin PUG:

- Trotuar- 1,5m
- Carosabil - 7m
- Trotuar- 1,5m

- Se propune crearea unei strazi cu pornire din str. Azur, perpendiculara pe aceasta, pana in strada Zenith pentru a asigura accesul la viitoarele parcele, cu urmatorul profil transversal:
 - Trotuar- 1,5m
 - Carosabil - 6m
 - Trotuar- 1,5m
- Racordarea strazii propuse cu cele trei strazi reglementate prin PUG, se va realiza cu raze de racordare de 6.00m conform normelor in vigoare.
- Se propune realizarea strazii noi create printr-un proiect de specialitate intocmit de un inginer de drumuri.

3.5. Zonificare functionala – Reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Se propune pastrarea in totalitate a reglementarilor PUG pentru zona studiata, respectiv reglementarile specifice L3A – zona locuinte individuale.
Scopul documentatiei este crearea unei strazi care sa deserveasca viitoarele parcele si lotizarea terenului. Se propune o noua subzona denumita **L3.1**.

BILANT TERITORIAL				
Zona reglementata conform AO = 26.797mp				
UTR	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
UTR L3A	26.117	97,5	-	-
UTR D	680	2,5	5.054	18,8
Carosabil	680	2,5	3.524	13,5
Trotuar	-	-	1.530	5,3
UTR L3.1-UTR propus	-	-	21.743	81,2
TOTAL	26.797	100	26.797	100
Proprietate care a generat PUZ= 20.299mp				
UTR	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
UTR L3A	20.299	100	-	-
UTR D	-	-	3.925	19,4
Carosabil	-	-	2.609	12,9
Trotuar	-	-	1.316	6,5
UTR L3.1-UTR propus	-	-	16.374	80,6
TOTAL	20.299	100	20.299	100

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Zona studiata nu dispune de toate retele edilitare, se propune dezvoltarea echiparii edilitare astfel : extinderea si dezvoltarea retelelor existente in zona dupa cum urmeaza :

- alimentarea cu apa prin extinderea instalatiilor de alimentare cu apa existente in strada Uranus.
- Eliminarea apelor uzate se va face cu ajutorul extinderii retelei de canalizare din zona.
- alimentarea cu energie electrica pentru asigurarea necesarului de consum electric se propune a se realiza prin extinderea de linii electrice existente in strada Uranus.

- pentru telecomunicatii se propune extinderea liniilor de telecomunicatii din zona.
- pentru incalzirea locuintelor se propune dotarea fiecarei locuinte cu centrala termica proprie cu functionare pe combustibil gazos.
- pentru alimentarea cu gaze naturale se foloseste reseaua de distributie aflata pe viitoarea pozitie a strazii Azur.
- pentru colectarea deseurilor menajere se propune un punct de colectare sau contract individual cu o firma specializata de colectare, transport si depozitare.

3.7. Protectia mediului

Asigurarea zonei verzi necesare se va realiza in interiorul proprietatii.

O atentie sporita trebuie acordata evacuarii deseurilor menajere din zona, produse prin procesul de locuire. Proprietarii locuintelor create vor avea obligatia sa incheie contracte cu firmele de salubritate specializate, in vederea evacuarii regulate a deseurilor si resturilor menajere, stranse in pubele speciale si depozitate in mod organizat.

3.8. Obiective de utilitate publica

Nu este cazul.

4

Concluzii

CONCLUZII

Se propune lotizarea suprafetei de 20.299mp, alcatuita din cele cinci proprietati in vederea construirii de locuinte individuale. Pentru realizarea unei trame stradale functionale, este necesara intregirea profilelor transversale pentru strazile ce delimiteaza terenul la V si E, cedarea suprafetei de teren necesara dezvoltarii strazii Uranus si crearea unei noi strazi de legatura intre cele trei care sa permita divizarea terenului in parcele de 418-880mp.

Avand o infrastructura constand in drumuri si retele edilitare dezvoltata in cartierul Orizont, invecinat in partea de sud, suprafata de teren studiata este extrem de atractiva prin prisma facilei posibilitati de a utiliza si extinde aceasta infrastructura deja creata.

Intocmit,
Arh. **Lancrajan Franchini Radu**

Sef proiect,
Arh. **Lancrajan Franchini Gheorghe
Corneliu**