

PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA – IN BAZA UNUI AVIZ DE OPORTUNITATE

mun. Alba Iulia, jud. ALBA

str. Stufului, nr.2

pr.nr.12/2022

MEMORIU DE PREZENTARE

BENEFICIAR:

BORZA CORNEL ALIN

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

ing. Adrian Zama

ing. geo Paul Preda

ing. Daniel Giorgovean

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-FLESCHIN**



MEMORIU DE PREZENTARE

1.Introducere**a. Date de recunoastere a documentatiei**

- Denumirea lucrarii: **PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA – IN BAZA UNUI AVIZ DE OPORTUNITATE**
- Beneficiar: **BORZA CORNEL ALIN**
- Proiectantul general: **S.C. BP FREUND S.R.L.**
- Data elaborarii: **Februarie 2023**

b. Obiectul lucrarii

- *Solicitari ale temei program:*

1. DENUMIREA LUCRARII: “**PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA – IN BAZA UNUI AVIZ DE OPORTUNITATE**”, mun. Alba Iulia, jud. ALBA, str. Stufului, nr.2.

2. OBIECTUL LUCRARII: Investitia propune realizarea unei locuinte unifamiliale si imprejmuirea terenului.

Propunerea privind realizarea acestora respecta prevederile Regulamentului General de Urbanism.

In consecinta se va schimba functiunea terenului, din subzona institutiilor, serviciilor si echipamentelor publice dispersate in afara zonei protejate (DA) in **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 arilor protejate (L3A)**. Se va realiza o amenajare a terenului d.p.d.v. urbanistic, tinand cont de conditiile cadrului natural existent (luciu de apa prezent pe terenul studiat).

Trama stradala existenta deserveste in mod optim functiunea propusa, prin strada Stufului de categoria a IV-a cu o latime totala de 7,0m. Nu se propune acces auto pe str. Irisului.

Se propune un indice maxim de ocupare al terenului de 35%, conform prevederilor PUG aprobat pentru zona functionala propusa.

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

Accesul in incinta se va face auto si pietonal din strada Stufului, pe limita de Nord a sitului, conform plansei de reglementari urbanistice zonificare.

3. AMPLASAMENT: Suprafata studiata este in intravilanul mun. Alba Iulia, fiind delimitata:

- la nord-vest – de domeniul public – str. Stufului
- la sud-vest – de domeniul privat – pensiune turistica
- la sud-est – de domeniul public – str. Irisului
- la nord-est – de domeniul privat – locuinta individuala

4. DATE TEHNICE:

Documentatia se va intocmi conform normativelor in vigoare.

Terenul studiat are o suprafata de 997 mp si este proprietatea d-lui BORZA CORNEL ALIN, conform extraselor CF nr. 115616, Alba Iulia.

Terenul nu beneficiaza de utilitati, in afara de energie electrică. si nu sunt necesare modificari ale traseelor acestora.

Limita de proprietate nu se modifica, terenul avand regimul de folosinta curti constructii.

- *Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata*
- zona studiata este reglementata in cadrul PUG-ului Alba Iulia in vigoare ca zona DA - subzona

institutiilor, serviciilor si echipamentelor publice dispersate in afara zonei protejate;

- Obiectivul propus conform certificatului de urbanism va fi **CONSTRUIRE LOCUINTA**

INDIVIDUALA intr-o 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 .

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*
Exista aprobat un PUZ pentru reglementarea latimii strazilor din zona, prin HCL nr. 182/2020.

2. Stadiul actual al dezvoltarii

a. Evolutia zonei

- *Date privind evolutia zonei*

Terenul studiat este rezultatul unei parcelari a terenului aferent pensiunii turistice adiacente.

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

Zona din care face parte terenul este una cu caracter rezidential, cu case de locuit individuale.

Prin PUG in vigoare, pentru insula urbana din care face parte terenul, a fost stabilita ca functiune **DA - subzona institutiilor, serviciilor si echipamentelor publice dispersate in afara zonei protejate**, probabil datorita pensiunii adiacente, fiindca in imediata vecinatate a terenului sunt doar locuinte individuale.

- *Potential de dezvoltare*

Avand in vedere proximitatea in majoritate a functiunii de locuire, terenul are potential de dezvoltare pentru locuinta individuala.

b. Incadrarea in localitate

- *Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii*

Terenul 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, retea hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale:*

Terenul studiat are un relief relativ plat si exista pe acesta un luciu de apa ce se va pastra si se va integra in amenajarea peisajera a incintei.

Pe amplasamentul in cauza s-a evidentiat o stratificatie simpla, relativ uniforma si cvasi-orizontala a carei succesiune verticala se prezinta astfel:

- in suprafata apare un strat de sol vegetal argilos-nisipos, negru-cafeniu la cenusiu, tare cu raspandire cvasi-generală si grosimi de cca.0.70m;
- sub adancimea mentionata, pana la cca. 1.20m apare un strat de nisipuri argiloase cu rare elemente de pietris, brun roscate, plastic consistente;
- in adancime, pana la cca. 1.80m apar o serie de pietrisuri cu nisip si bolovanis, brun-roscate, saturate, cu indesare medie-mare si care repauzeaza direct pe stratul de roca de baza supra-consolidata (argile marmoase brun-roscate la cenusii-verzuri atribuite ca varsta, oligocenului).

In zona amplasamentului apele subterane se organizeaza ca acumulari freactice, cvasi-continui, contonate fiind in masa depozitelor grosiere specifice luncii si-sau terasei inferioare (de lunca), a paraului din vecinatatea amplasamentului, la contactul lor cu roca de vaza cvasi-impermeabila, la adancimi variabile, de la sub 1.00-1.50m la peste 3.00-4.00m de la nivelul terenului natural actual (cu posibilitati de ridicare a nivelului lor hidrostatic cu ca 0.50-1.00m, in perioadele cu pluviozitate

accentuata).

Stratul de fundare:

Stratul superficial constituit local din: nisipuri argiloase cu elemente de pietris, brun-roscate, plastic consistente (sper plastic moi).

Adancimea de fundare:

Se va preciza de catre proiectantul de rezistenta – din consideratii constructive si/sau de sistematizare verticala; din punct de vedere geotehnic se impune realizarea unei adancimi de fundare cca.0.80-0.90m de la nivelul Ts/Tn actual (nu mai putin de cca. 0.60m de la Tn actual; asigurarea adancimii de inghet facandu-se prin depuneri de pamant in cadrul lucrarilor de sistematizare).

Capacitatea portanta:

SE precizeaza valoarea presiunii conventionale de baza (specifica pentru latimi de fundare B – 1.00m si adancimi de fundare D=2.00m), $P_{conv.}=260kPa$. [Proiectantul structurist urmand a efectua corectiile (C_b) si (C_d) pentru latimi de fundare (B) si adancimi de fundare (D) diferite de 1.00 si respectiv 2.00m (pentru presiunea conventionala) si verificarile la starile limita de capacitate portanta, pe care le considera necesare (conform NP 112-14)].

Nu exista riscuri naturale consemnate.

d. Circulatia

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

Accesul pietonal si auto in incinta se realizeaza din str. Stufului, dar exista posibilitatea accesarii terenului si de pe str. Irisului, insa beneficiarul nu doreste realizarea accesului de pe aceasta strada.

e. Ocuparea terenurilor

- *Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiat*

Terenul studiat are folosinta actuala de curti constructii.

Functiunea dominanta din zona este cea de locuire individuala, insa pe terenul alaturat la vest (din a carui parcelare provine terenul studiat) exista o pensiune turistica.

- *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*

Terenul este liber de constructii.

- *Aspecte calitative ale fondului construit*

Fondul construit existent in zona dateaza din ultimele 3 decenii.

- *Existenta unor riscuri naturale in zona studiat sau in zonele vecine*

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

- *Principalele disfunctionalitati*

- Terenul are functiunea ce nu permite construire de locuinte individuale, desi zona este cu caracter preponderent rezidential

- Lipsa unei bune delimitari a zonelor de circulatie pentru vehicule, pietoni si parcaje in cadrul sitului analizat.

- Lipsa echiparii edilitare.

- Nu este rezolvata preluarea apelor pluviale din zona studiat.

f. Echipare edilitara

- *Stadiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii*

- retea de apa: Exista pe str.Stufului

- retea de canalizare: Exista pe str.Dragasani

- retele de transport energie electrica: Exista pe str.Stufului

- retele de telecomunicatii: Exista pe str.Stufului

- alimentare cu gaze naturale:

Exista pe str.Stufului

● *Principalele disfunctionalitati*

- lipsa dotarilor edilitare in imediata vecinatate a terenului analizat.

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 promovarea planului urbanistic general si amenajare a teritoriului:

Starea actuala de calitate a mediului este afectata de o serie de emisii poluante datorate intensitatii traficului auto, inasa nu au fost semnalate depasiri ale normelor in vigoare privind calitatea factorilor de mediu.

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 infomative 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 zonei functionale.

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 investitorului
- completarea zonei rezidentiale cu o noua locuinta
- 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 **DA - subzona institutiilor, serviciilor si echipamentelor publice dispersate in afara zonei protejate.**

c. Valorificarea cadrului natural

Zonele construibile si pavate se extind pe aproximativ o treime din suprafata terenului studiat.

d. Modernizarea circulatiei● *Organizarea circulatiei rutiere si a transportului in comun*

Se foloseste scheletul existent al tramei stradale, cu profilele caracteristice aprobate prin HCL 182/2020.

Accesul autovehiculelor in incinta se va realiza din str. Stufului, dinspre nord-vest pe un carosabil cu doua sensuri, cate o banda pentru fiecare sens.

Parcarea privata se va amenaja pe lot

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

● *Organizarea circulatiei pietonale*

Pe str.Stufului este prevazut un trotuar de 1,0m latime pe partea opusa terenului studiat. In incinta circulatia pietonala se realizeaza pe aceleasi 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*● *Principalii indici urbanistici ai PUZ*

Suprafata studiata: 997,00 mp

Intravilan existent studiat: 997,00 mp

Intravilan existent propus: 997,00 mp

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

Procentul de ocupare a terenului va fi **35%**.

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 reseaua existenta pe str.Stufului.

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

Apele pluviale se vor deversa in zona verde.

● *Alimentare cu energie electrica*

Exista retea de curent pe str.Stufului si constructia noua se va bransa la aceasta retea.

● *Telecomunicatii*

Exista retea de curent pe str.Stufului si constructia noua se va 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 gaze naturale si din surse regenerabile.

● *Alimentare cu gaze naturale*

Exista retea de gaze naturale pe str.Stufului si noua constructie se va bransa la aceasta.

● *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 dupa extinderea acestuia pe str.Stufului.

● *Organizarea sistemelor de spatii verzi*

Terenul studiat se va amenaja cu spatii verzi pe aproximativ jumatate 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

4. Concluzii, masuri in continuare● *Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile PUG.*

Investitia propune realizarea unei locuinte individuale.

Propunerea privind realizarea acesteia respecta prevederile Regulamentului General de Urbanism.

In consecinta se va schimba zona functionala a terenului in **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**. 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 zonei functionale compatibile, 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
- dezvoltarea infrastructurii zonei, in principal prin efortul financiar al investitorului
- asigurarea unei zone pentru locuinte individuale.

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 extinderii retelei de canalizare a localitatii.

● *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

Întocmit,

arh. Zsolt FREUND-FLESCCHIN



**PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA – IN BAZA UNUI AVIZ DE
OPORTUNITATE**

mun. Alba Iulia, jud. ALBA

str. Stufului, nr.2

pr.nr.12/2022

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

BENEFICIAR:
BORZA CORNEL ALIN

PROIECTANT DE SPECIALITATE:
S.C. BP FREUND S.R.L.
Alba Iulia, str. Calea Motilor nr. 75B

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. Dispozitii generale

1. Rolul Regulamentului local de urbanism
2. Baza legala a elaborarii
3. Domeniu de aplicare

II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor la nivelul teritoriului studiat

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la pastrarea interesului public
6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitara
9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui.

III. Zonificarea functionala

11. Unitati si subunitati functionale

IV. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale

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

V. Unitati teritoriale de referinta

I. Dispozitii generale:

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

1.1. Regulamentul local de urbanism stabileste la aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor si amplasare a constructiilor si amenajarilor aferente acestora.

1.2. Planul de amenajare a teritoriului sau, dupa caz, planurile urbanistice si regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor.

1.3. La baza elaborarii Regulamentului local de urbanism stau in principiu Legea nr.50/91, legea nr.350/2001; HGR 525/96 si reglementarea tehnica indicativ: GM-007-2000.

2. Baza legala de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism

2.1. Regulamentul local de urbanism pentru zona studiata din mun. Alba Iulia, se elaboreaza in conformitate cu Legea nr. 50/1991 (republicata) privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor, cu Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si reglementarile tehnice: indicativ GM-007-2000 si indicativ GM -010-2000, precum si cu celalalte acte legislative specifice sau complementare domeniului printre care, se mentioneaza:

- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica
- Legea nr. 10/1995 republicata privind calitatea in constructii
- Legea nr. 137/1995 privind protectia mediului
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara
- Legea nr. 84/1996 privind imbunatatirile funciare

- Legea nr. 41 / 1995 – privind protectia patrimoniului national
- Legea nr. 54 / 1998- privind circulatia juridica a terenurilor
- Legea apelor nr.107/1996
- Ordin 119/2014- normele de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei

3. Domeniul de aplicare

3.1. Regulamentul local de urbanism se aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor, amplasate pe orice categorie de terenuri in intravilan, delimitate conform legii, precum si tuturor constructiilor indiferent de destinatia acestora.

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifica detaliata si asigura corelarea dezvoltarilor urbanistice complexe cu prevederile Planului Urbanistic General al zonei delimitate din teritoriul localitatii.

Planul Urbanistic zonal cuprinde reglementari asupra zonei referitoare la:

- organizarea retelei stradale;
- organizarea arhitectural-urbanistica in functie de caracteristicile structurii urbane;
- modul de utilizare al terenurilor;
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic si circulatia terenurilor;

Domeniul de aplicare al Regulamentului Local de Urbanism va fi terenul situat pe str. Stufului nr.2 din mun. Alba Iulia.

III. Zonificarea functionala:

11. Unitati si subunitati functionale

(1) Unitatile functionale din Regulamentul local de urbanism sunt puse in evidenta in plansa de REGLEMENTARI a P.U.Z.

(2) Subunitatile functionale sunt subdiviziuni ale zonelor functionale cu functiuni specializate.

(3) Zona studiata care face obiectul regulamentului local de urbanism are urmatoarele unitati si subunitati functionale:

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

IV. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale

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

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

In acest caz subzona cuprinde realizarea unei locuinte individuale. Aceasta locuinta poate fi de standard ridicat, mediu sau scazut. Calitatea imaginii urbane rezulta cu precadere din coerenta obtinuta din respectarea gabaritelor, a distantelor fata de aliniament, fata de volumele adiacente si fata de cele de pe frontul opus.

1. Generalitati

Articolul 1 -Tipuri de subzone functionale

- Nu sunt prevazute subzone functionale.

Articolul 2 - Functiunea dominanta a zonei

- locuirea individuala cu cladiri maxim P+1+M in regim de construire izolat.

Articolul 3 - Functiuni complementare admise zonei

- anexe gospodaresti.

2. Utilizare functionala.

Articolul 4 - Utilizari permise

- locuinte individuale cu maxim P+1+M niveluri in regim de construire izolat.
- anexe gospodaresti – bucatarie de vara, garaje, sere, piscine, chioscuri de gradina, pergole.

Articolul 5 - Utilizari permise cu conditii

- se admite mansardarea cladirilor existente si construirea unor noi cladiri cu mansarda numai cu respectarea pantelor acoperisului de 30-40°; la locuintele existente suprafata utila de planseu a mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- se admit spatii pentru servicii la parterul locuintelor, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 200 mp.ADC, sa aiba o raza de servire de 250 metri, sa nu aiba program peste ora 22.00 si sa nu genereze transporturi grele;

Articolul 6 - Interdictii temporare

Nu sunt.

Articolul 7 - Interdictie permanenta

- 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 re folosibile;
- 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;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Articolul 8 - Orientarea fata de punctele cardinale

Orientarea constructiilor fata de punctele cardinale se face in conformitate cu prevederile normelor sanitare si tehnice, in vederea indeplinirii urmatoarelor cerinte: asigurarea insoririi spatiilor de locuit (inclusiv aportul termic); asigurarea iluminatului natural; asigurarea perceperii vizuale a mediului ambiant din spatiile inchise (confort psihologic); asigurarea unor cerinte specifice legate de functiunea cladirii, la alegerea amplasamentului si stabilirea conditiilor de construire.

Articolul 9 - Amplasarea fata de drumurile publice

In zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice: constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare; conducte de alimentare cu apa si canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii ori constructii de

acest gen.

Articolul 10 - Amplasarea fata de aliniament

- clădirile vor fi retrase de la aliniament cu minim 3 m;
- garajele se vor retrage cu minim 6,0m de la aliniament, pentru a permite parcare în fața a unui autoturism
- se va avea în vedere asigurarea accesului pietonal direct, și a accesului carosabil;

Articolul 11 - Amplasarea in interiorul parcelei

- în cazul în care pe o parcelă se amplasează o singură construcție, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri și distanțe minime obligatorii față de proprietățile vecine:
 - respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura strefinii;
 - 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 3,0m față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;
 - jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de cealaltă limită laterală a parcelei și față de limita posterioară a parcelei;
- garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 3,0m, iar lungimea calcanului rezultat să nu depășească 6,0m și se vor retrage cu cel puțin 5,0m de la limitele posterioare ale parcelei.

3.2.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Articolul 12 - Accese carosabile

- clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct, fie în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private.
- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație având o lățime de minim 3.50 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- pentru emiterea autorizației de construire, se vor prezenta acte care să ateste rezolvarea juridică a accesului la parcelă conform documentației de urbanism aprobate;
- pentru terenul aferent dezvoltării străzii se va retrage gardul de împrejmuire până la limita stabilită pentru noul aliniament. Indicii urbanistici (POT,CUT) se calculează pe parcelă ramasă după lucrările de dezvoltare a drumului;
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, pentru locuințele unifamiliale cu acces și lot propriu, accesele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundaturi):
 - a) – cele cu o lungime de 30m o singură bandă de 3,5m lățime
 - b) – cele cu o lungime de max. 100m - minim 2 benzi (total 7,0m), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralargiri pentru manevre de întoarcere la capătIn acest caz, se elaborează și se supune aprobării PUZ.

Articolul 13 - Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico- edilitară

Articolul 14 - Racordarea la rețelele tehnico - edilitare existente

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, canal, gaz și de energie electrică.

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă a apelor meteorice.

Toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV, a aparatelor de aer conditionat si a ventilatiilor turbo de la centrala termica.

Articolul 15 - Realizarea de retele tehnico- edilitare

Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale.

Articolul 16 - Proprietatea publica asupra retelelor tehnico - edilitare

Lucrarile de retele edilitare si cele aferente drumurilor publice aflate in serviciul public sunt proprietate publica a localitatii, indiferent de modul de finantare.

3.4.Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

Articolul 17 - Parcela

Se considera construabila parcela care indeplineste urmatoarele conditii cumulate:

- are front la stradă de minimum 28 m;
- suprafața parcelei este de minim 990 mp;
- adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei și o formă regulată;

Articolul 18 - Inaltimea constructiilor

Regimul de inaltime maxim admis este: **P+1+M**, iar minim admis este **P**; este admis subsol sau demisol cu conditia ca inaltimea maxima la streasina sa nu depaseasca **9,0 m** de la cota terenului natural;

Inaltimea maxima a constructiilor, masurata de la cota terenului natural este: **12 m**;

Articolul 19 - Aspectul exterior al constructiilor

- aspectul cladirilor va tine seama de caracterul zonei si se va armoniza cu vecinatatile imediate;
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca arhitectura si finisaje cu cladirea principala;

Articolul 20 - Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) si coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.):

P.O.T. max = 35 % C.U.T. max = 1,2

3.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje , spatii verzi si imprejmuiuri

Articolul 21 - Parcaje

- stationarea autovehiculelor 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 puțin 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

Articolul 22 - Spatii verzi si plantate

- spatiile libere din interiorul parcelei, vizibile din circulatiile publice vor fi tratate peisagistic;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- in zonele cu denivelari de peste 5% se recomanda plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale caror radacini contribuie la stabilizarea terenurilor.

Articolul 23 - Imprejmuirile

- la autorizarea imprejmuirilor, se va cere acordul 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 separate ale parcelelor pot fi opace cu inaltime de maxim 2.20 metri.

V. Unitati teritoriale de referinta

Acestea reprezinta suportul grafic din regulament.

UTR-urile, reprezinta instrumentele operationale in sprijinul reglementarilor specifice din PUZ, se delimiteaza conventional pe baza criteriilor de omogenitate morfologica si functionala.

Ele se contureaza prin strazi si limite cadastrale, pe baza functiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de interventie.

Stabilirea UTR-urilor pe zone functionale s-a facut in cadrul PUZ.

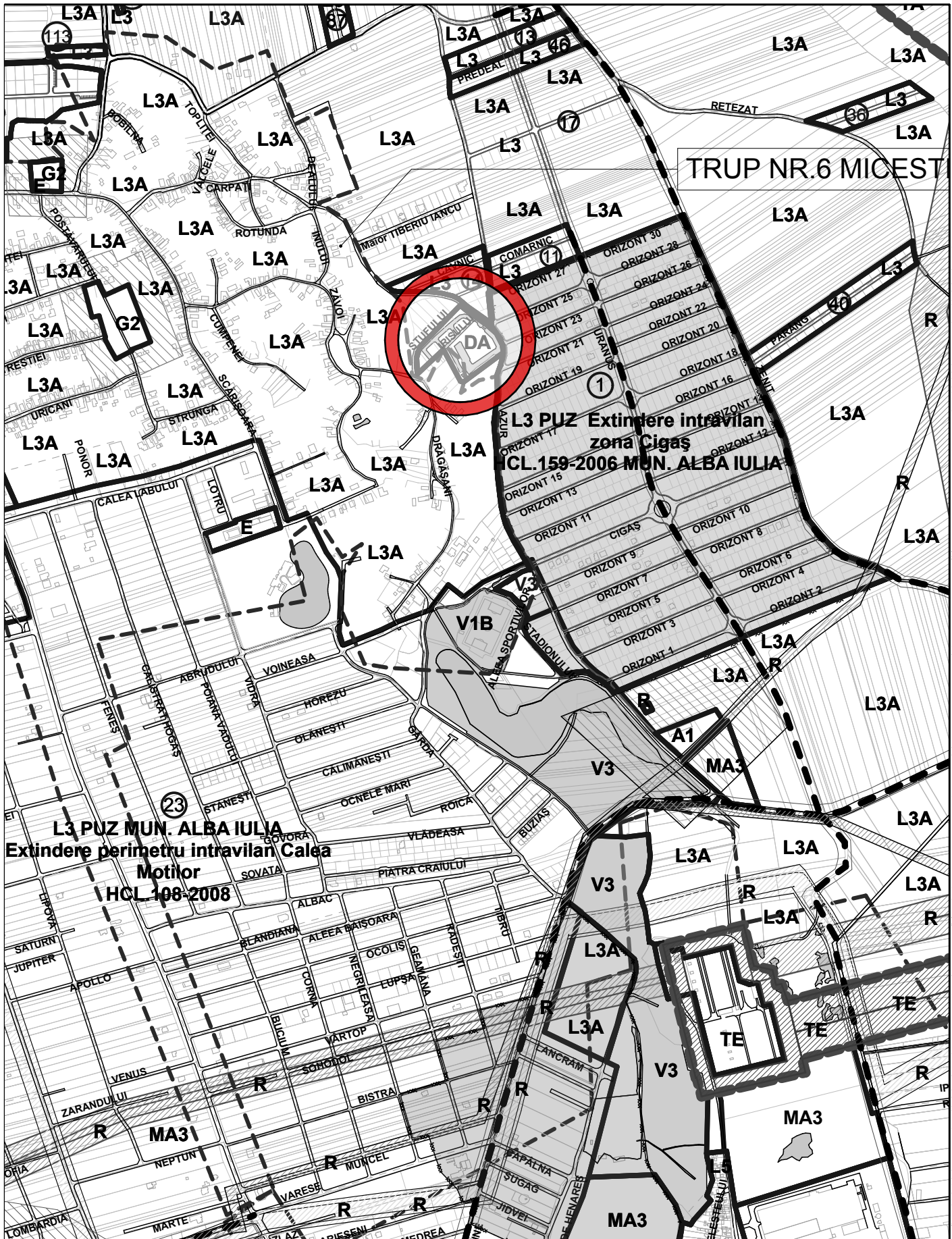
In cadrul PUZ, se identifica 1 UTR, astfel:

UTR 1 = 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

INTOCMIT,

arh. ZSOLT FREUND-FLESCHIN





PROIECTANT GENERAL SC SOCIAL & BUSINESS CONCEPT SRL CUI 43998053 com. Clugud, sat Drambar str. Europei, nr. 7, Alba	VERIF./EXP. _____ NUME SI PRENUME _____ SEMNATURA _____ CERINTA _____ REF./EXP. NR./DATA _____					
PROIECTANT DE SPECIALITATE SC BP FREUND SRL J01/535/2017 CUI 37534504 Alba Iulia, str. Calea Motilor nr. 75B, jud. Alba tel. 0730 609151	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="667 1973 794 2114"> Beneficiar Borza Cornel-Alin Den. lucrare ELABORRE PUZ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA SI IMPREJMUIRE Adresa Alba Iulia, str. Stufului, nr. 2, jud. Alba Den. plansa PLAN INCADRARE </td> <td data-bbox="794 1973 1562 2199"> <table border="1"> <tr> <td data-bbox="794 1973 986 2114"> Martie 2022 </td> <td data-bbox="986 1973 1562 2199"> Sef proiect FREUND-FLESCHIN ZSOLT Proiectat FREUND-FLESCHIN ZSOLT Desenat LAPUSAN RARES </td> </tr> <tr> <td data-bbox="1468 1973 1562 2199"> Pr. numar 01-22 Faza P.U.Z. Nr. plansa A0 </td> </tr> </table> </td> </tr> </table>	Beneficiar Borza Cornel-Alin Den. lucrare ELABORRE PUZ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA SI IMPREJMUIRE Adresa Alba Iulia, str. Stufului, nr. 2, jud. Alba Den. plansa PLAN INCADRARE	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="794 1973 986 2114"> Martie 2022 </td> <td data-bbox="986 1973 1562 2199"> Sef proiect FREUND-FLESCHIN ZSOLT Proiectat FREUND-FLESCHIN ZSOLT Desenat LAPUSAN RARES </td> </tr> <tr> <td data-bbox="1468 1973 1562 2199"> Pr. numar 01-22 Faza P.U.Z. Nr. plansa A0 </td> </tr> </table>	Martie 2022	Sef proiect FREUND-FLESCHIN ZSOLT Proiectat FREUND-FLESCHIN ZSOLT Desenat LAPUSAN RARES	Pr. numar 01-22 Faza P.U.Z. Nr. plansa A0
Beneficiar Borza Cornel-Alin Den. lucrare ELABORRE PUZ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA SI IMPREJMUIRE Adresa Alba Iulia, str. Stufului, nr. 2, jud. Alba Den. plansa PLAN INCADRARE	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="794 1973 986 2114"> Martie 2022 </td> <td data-bbox="986 1973 1562 2199"> Sef proiect FREUND-FLESCHIN ZSOLT Proiectat FREUND-FLESCHIN ZSOLT Desenat LAPUSAN RARES </td> </tr> <tr> <td data-bbox="1468 1973 1562 2199"> Pr. numar 01-22 Faza P.U.Z. Nr. plansa A0 </td> </tr> </table>	Martie 2022	Sef proiect FREUND-FLESCHIN ZSOLT Proiectat FREUND-FLESCHIN ZSOLT Desenat LAPUSAN RARES	Pr. numar 01-22 Faza P.U.Z. Nr. plansa A0		
Martie 2022	Sef proiect FREUND-FLESCHIN ZSOLT Proiectat FREUND-FLESCHIN ZSOLT Desenat LAPUSAN RARES					
Pr. numar 01-22 Faza P.U.Z. Nr. plansa A0						

Prezentul proiect reprezintă proprietatea intelectuală a firmei SC SOCIAL & BUSINESS CONCEPT SRL - Prezentul proiect poate fi folosit doar pentru această lucrare - Orice reproducere parțială sau totală poate fi făcută doar cu acordul prealabil al SC SOCIAL & BUSINESS CONCEPT SRL

I. LEGENDA

- Limita zonei studiate
- Limita de proprietate

A. ZONIFICARE FUNCTIONALA

- Zona pentru locuinte individuale
- Subzona institutiilor, serviciilor si echipamentelor publice
- Fond construit existent

B. ZONA DE PROTECTIE - RETRAGERI

- Zona cu interdictie definitiva de construire, utilizata pentru amenajare acces si sp. verzi

C. CAI DE COMUNICATIE RUTIERA

- Strazi de interes local de Cat. a IV-a

II. BILANT TERITORIAL

A. SUPRAFETE

Suprafata Teren = 997 mp
 Suprafata Construita = 0,00 mp
 Luciu Apa = 201,15 mp
 Teren viran neamenajat = 795,85 mp

B. GRAD OCUPARE TEREN

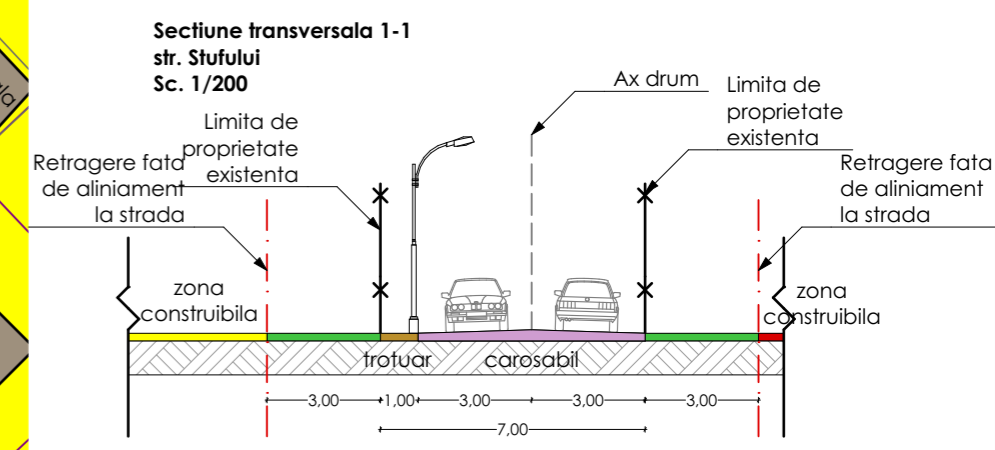
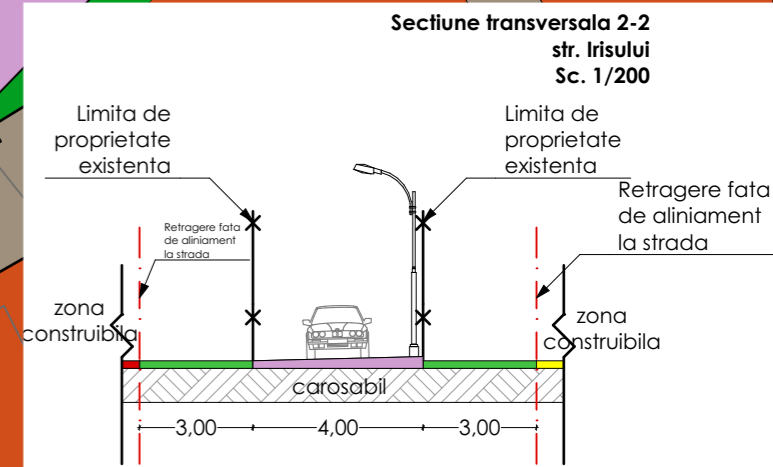
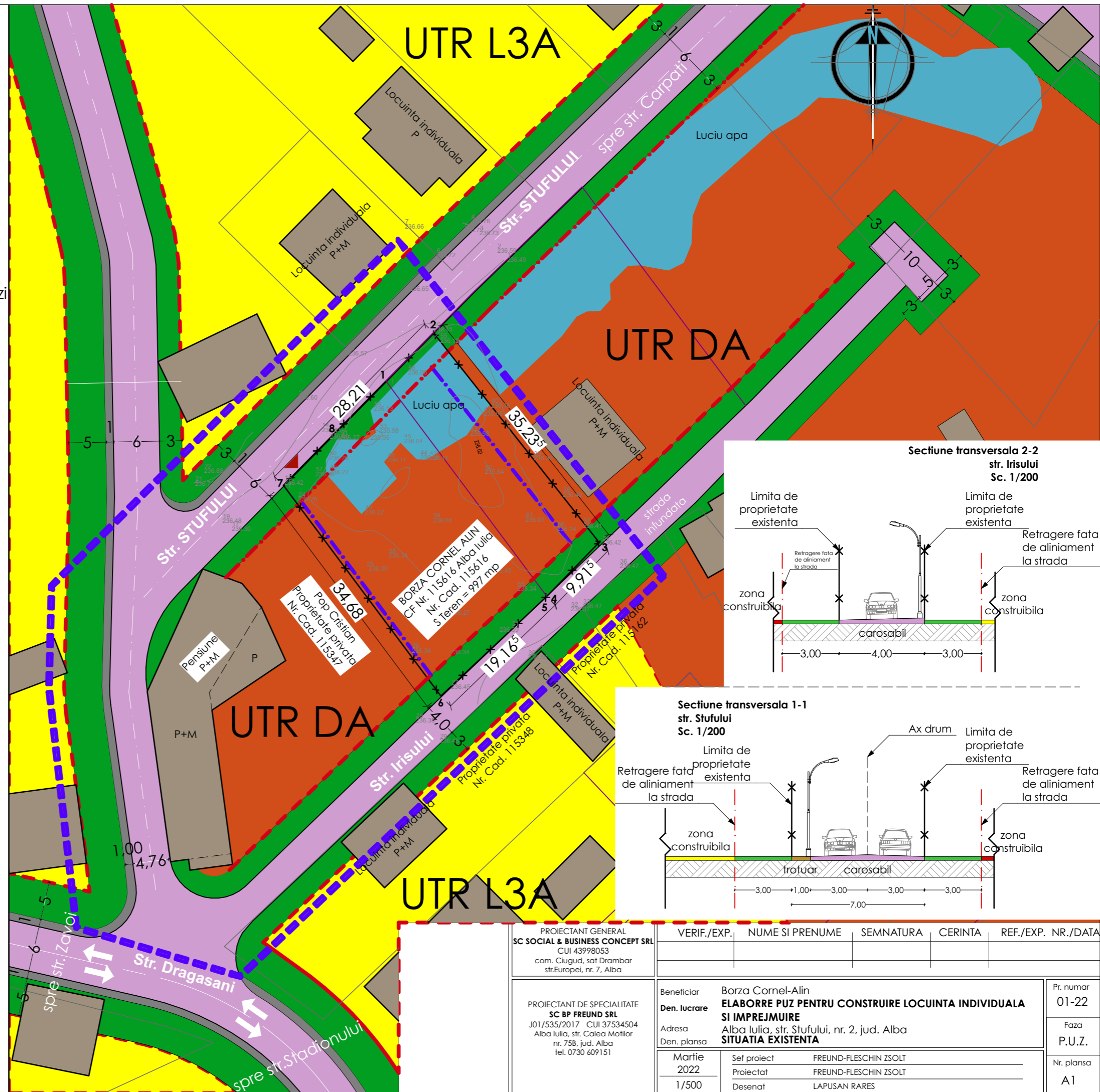
Suprafete Construite = 0,00%
 Suprafete Apa = 20,17%
 Suprafete Teren Neamenajat = 79,83%

UTR = DA – Subzona institutiilor, serviciilor si echipamentelor publice dispersate in afara zonei protejate.

III. INVENTAR COORDONATE

Nr.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	512259.378	389024.788	8.935
2	512265.750	389031.052	35.237
3	512238.098	389052.893	9.905
4	512230.986	389045.999	0.171
5	512230.870	389045.874	19.005
6	512217.847	389032.032	34.681
7	512245.631	389011.276	9.555
8	512252.445	389017.974	9.721

S=997.47mp P=127.210m



PROIECTANT GENERAL SC SOCIAL & BUSINESS CONCEPT SRL CUI 43998053 com. Clugud, sat Drambar str. Europei, nr. 7, Alba	VERIF./EXP.	NUME SI PRENUME	SEMNATURA	CERINTA	REF./EXP. NR./DATA
PROIECTANT DE SPECIALITATE SC BP FREUND SRL J01/535/2017 CUI 37534504 Alba Iulia, str. Calea Motilor nr. 75B, jud. Alba tel. 0730 609151	Beneficiar	Borza Cornel-Alin ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA SI IMPREJMUIRE SITUATIA EXISTENTA			Pr. numar 01-22
	Den. lucrare				Faza P.U.Z.
	Adresa	Alba Iulia, str. Stufului, nr. 2, jud. Alba			Nr. plansa A1
	Den. plansa	Martie 2022	Sef proiect FREUND-FLESCHIN ZSOLT		
		1/500	Proiectat FREUND-FLESCHIN ZSOLT		
			Desenat LAPUSAN RARES		

Prezentul proiect reprezinta proprietatea intelectuala a firmei SC SOCIAL & BUSINESS CONCEPT SRL - Prezentul proiect poate fi folosit doar pentru aceasta lucrare - Orice reproducere partiala sau totala poate fi facuta doar cu acordul prealabil al SC SOCIAL & BUSINESS CONCEPT SRL

I. LEGENDA

A. LIMITE

- Limita zonei studiate
- Limita de proprietate
- Retragere fata de aliniament la strada
- Retragere fata de limitele laterale

B. ZONIFICARE FUNCTIONALA

- Zona pentru locuinte individuale - L3A
- Subzona institutiilor, serviciilor si echipamentelor publice
- Fond construit existent
- Zona construibila

C. ZONA DE PROTECTIE - RETRAGERI

- Zona cu interdictie definitiva de construire, utilizata pentru amenajare acces si sp. verzi

D. CAI DE COMUNICATIE RUTIERA

- Strazi de interes local de Cat. a IV-a
- Acces auto si pietonal pe parcela

II. BILANT TERITORIAL

A. SUPRAFETE

Suprafata Teren = 997 mp
 Suprafata zonei reglementate (IS) = 634,53 mp
 Suprafata aferenta constructiilor = 716,58 mp
 Suprafata destinata spatiilor verzi = 280,42

B. GRAD OCUPARE TEREN

	POT	CUT
Existent	0,00%	0,00
Propus	35%	1,2
Maxim admis	35%	1,2

Suprafata zonei reglementate (IS) = 63,64%

Suprafata aferenta constructiilor = 71,87%
 Suprafata destinata spatiilor verzi = 28,12%

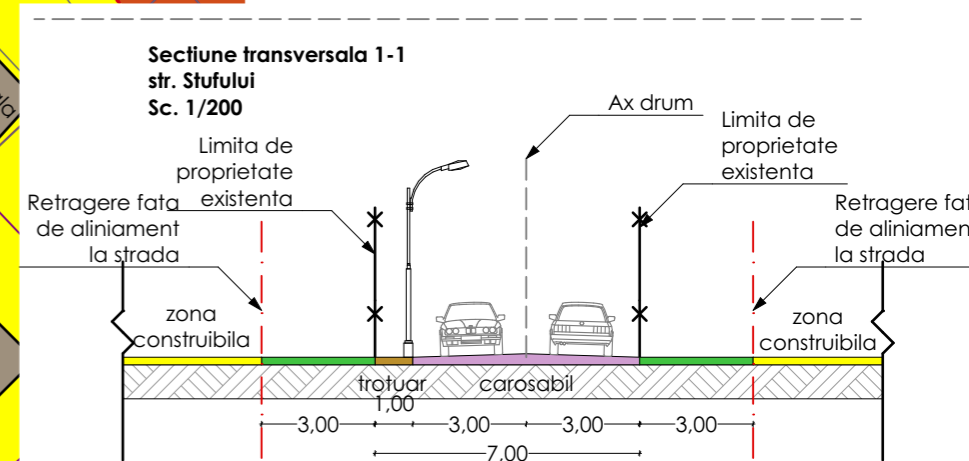
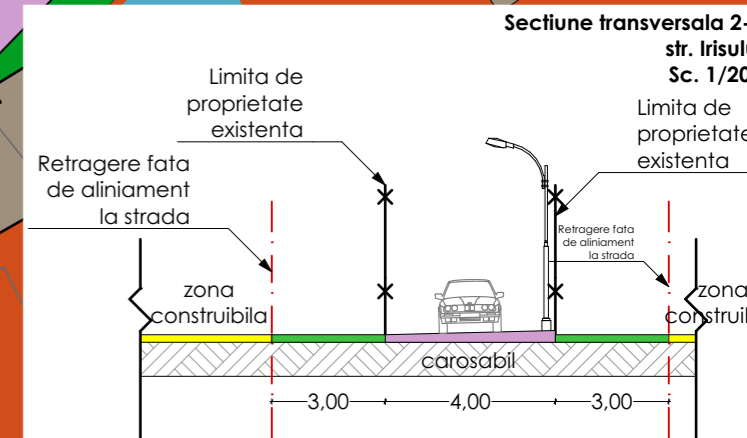
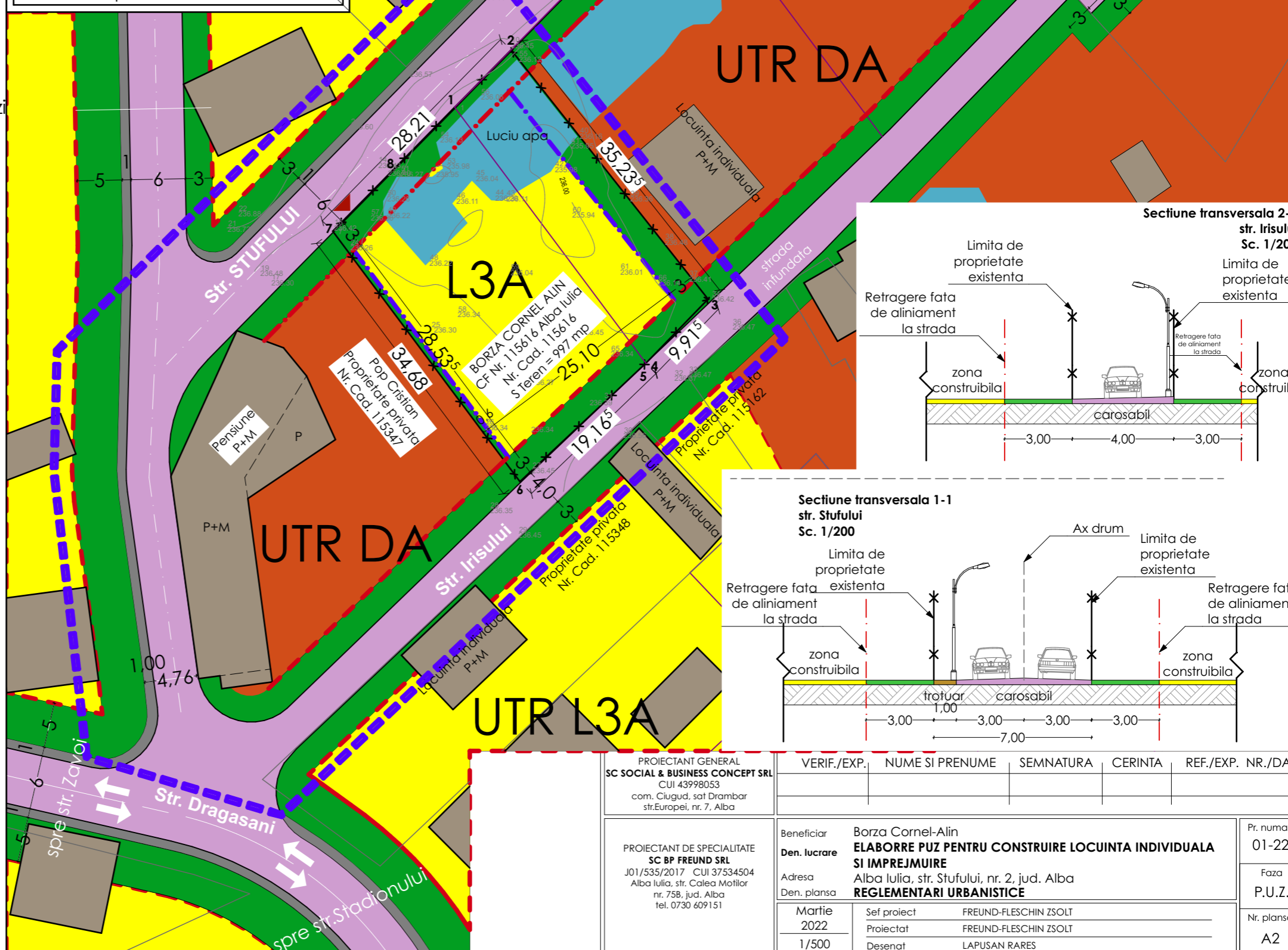
UTR propus - L3A - subzona locuintelor individuale sau semicolective realizate in regim de construire izolat, cuplat sau insiruit, cu max. P+1+M niveluri

Regim maxim de inaltime existent si mentinut pentru L3A - P+1E + M.
 H cladire max. de la nivel teren sistematizat - 7m

III. INVENTAR COORDONATE

Nr.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	512259.378	389024.788	8.935
2	512265.750	389031.052	35.237
3	512238.098	389052.893	9.905
4	512230.986	389045.999	0.171
5	512230.870	389045.874	19.005
6	512217.847	389032.032	34.681
7	512245.631	389011.276	9.555
8	512252.445	389017.974	9.721

S=997.47mp P=127.210m



PROIECTANT GENERAL SC SOCIAL & BUSINESS CONCEPT SRL CUI 43998053 com. Clugud, sat Drambar str. Europei, nr. 7, Alba	VERIF./EXP.	NUME SI PRENUME	SEMNATURA	CERINTA	REF./EXP. NR./DATA
PROIECTANT DE SPECIALITATE SC BP FREUND SRL J01/535/2017 CUI 37534504 Alba Iulia, str. Calea Motilor nr. 75B, jud. Alba tel. 0730 609151	Beneficiar	Borza Cornel-Alin ELABORRE PUZ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA SI IMPREJMUIRE			Pr. numar 01-22
	Den. lucrare	REGLEMENTARI URBANISTICE			Faza P.U.Z.
	Adresa	Alba Iulia, str. Stufului, nr. 2, jud. Alba			Nr. plansa A2
	Den. plansa	Martie 2022	Sef proiect FREUND-FLESCHIN ZSOLT		
		1/500	Proiectat FREUND-FLESCHIN ZSOLT		
			Desenat LAPUSAN RARES		

I. LEGENDA

- Limita de proprietate
- Acces auto si pietonal
- Constructie propusa
- Imprejmuire propusa
- Luciu apa
- Spatiu verde
- Alei auto si pietonale pavate

Categoria de importanta: D
 CF Nr. 115616 Alba Iulia
 Nr. Topo./Cad. 115616

II. BILANT TERITORIAL

A. SUPRAFETE

- Suprafata Teren = 997 mp
- Suprafata Construita = 172 mp
- Suprafata Desfasurata = 216 mp
- Suprafata pavate = 139,82 mp
- Luciu Apa = 201,61 mp
- Spatiu verde = 483,57
- Arbori/arbusti existenti = -
- Arbori/arbusti existenti = 50

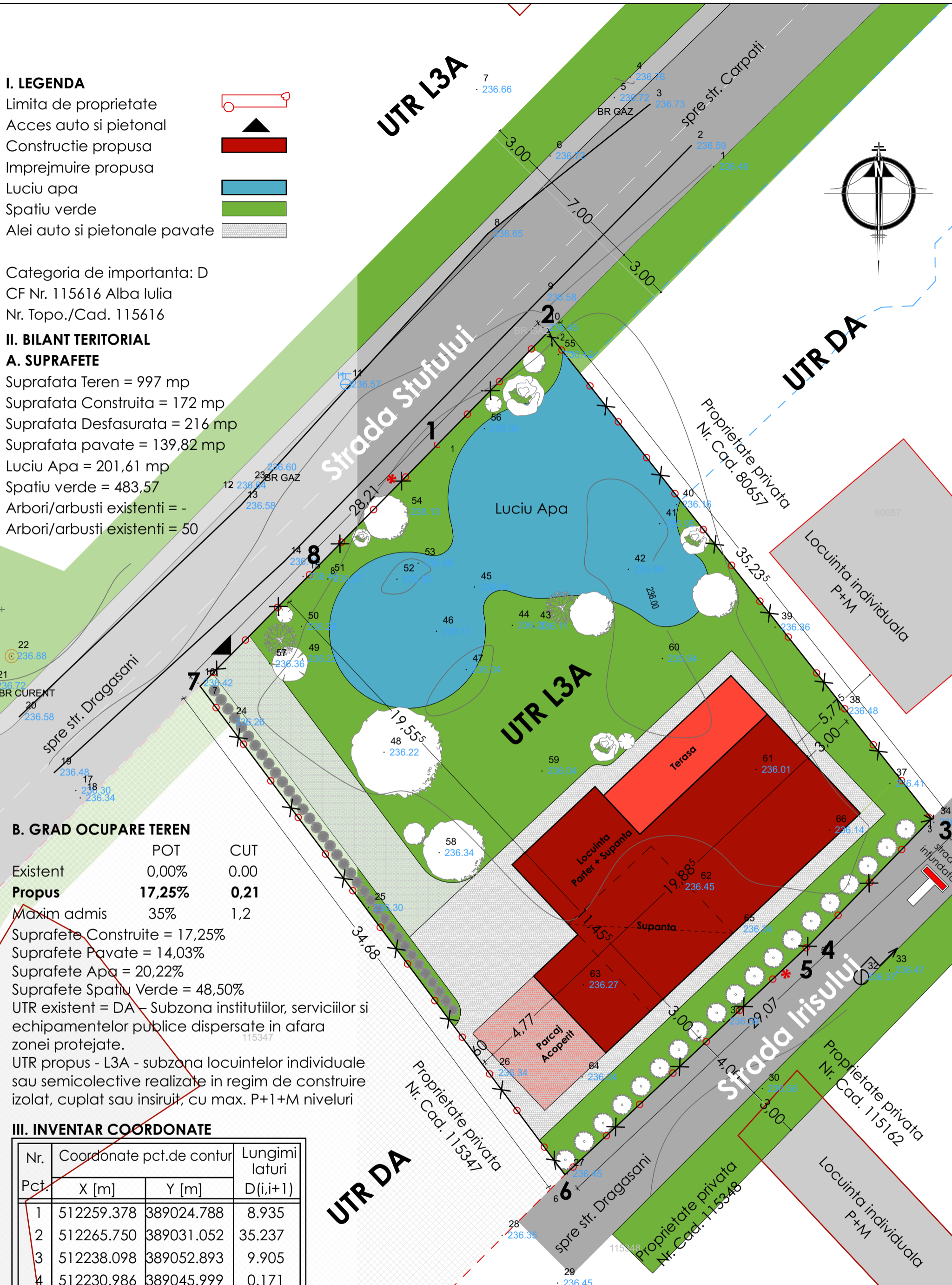
B. GRAD OCUPARE TEREN

	POT	CUT
Existent	0,00%	0,00
Propus	17,25%	0,21
Maxim admis	35%	1,2

- Suprafete Construite = 17,25%
- Suprafete Pavate = 14,03%
- Suprafete Apa = 20,22%
- Suprafete Spatiu Verde = 48,50%
- UTR existent = DA – Subzona institutiilor, serviciilor si echipamentelor publice dispersate in afara zonei protejate.
- UTR propus - L3A - subzona locuintelor individuale sau semicolective realizate in regim de construire izolat, cuplat sau insiruit, cu max. P+1+M niveluri

III. INVENTAR COORDONATE

Nr.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi	
	Pct	X [m]		Y [m]
1		512259.378	389024.788	8.935
2		512265.750	389031.052	35.237
3		512238.098	389052.893	9.905
4		512230.986	389045.999	0.171
5		512230.870	389045.874	19.005
6		512217.847	389032.032	34.681
7		512245.631	389011.276	9.555
8		512252.445	389017.974	9.721
S=997.47mp P=127.210m				



PROIECTANT GENERAL SC SOCIAL & BUSINESS CONCEPT SRL CUI 43998053 com. Ciugud, sat Drambar str.Europei, nr. 7, Alba	VERIF./EXP.	NUME SI PRENUME	SEMNATURA	CERINTA	REF./EXP. NR./DATA
PROIECTANT DE SPECIALITATE SC BP FREUND SRL J01/535/2017 CUI 37534504 Alba Iulia, str. Calea Motilor nr. 75B, jud. Alba tel. 0730 609151	Beneficiar	Borza Cornel-Alin			Pr. numar
	Den. lucrare	ELABORRE PUZ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA SI IMPREJMUIRE			01-22
	Adresa	Alba Iulia, str. Stufului, nr. 2, jud. Alba			Faza
	Den. plansa	PLAN MOBILARE URBANA			P.U.Z.
	Martie 2022	Sef proiect	FREUND-FLESCHIN ZSOLT		Nr. plansa
	1/200	Proiectat	FREUND-FLESCHIN ZSOLT		A2'
		Desenat	LAPUSAN RARES		

I. LEGENDA

A. LIMITE

- Limita zonei studiate
- Limita de proprietate
- Retragere fata de aliniament la strada
- Retragere fata de limitele laterale

B. ZONA DE PROTECTIE - RETRAGERI

- Zona cu interdictie definitiva de construire, utilizata pentru amenajare acces si sp. verzi

C. CAI DE COMUNICATIE RUTIERA

- Strazi de interes local de Cat. a IV-a
- Acces auto si pietonal pe parcela

D. ECHIPARE EDILITARE

- Retea de alimentare cu apa existenta
- Retea de canalizare existenta
- Retea electrica de joasa tensiune existenta
- Retea de gaze naturale existenta
- Retea de canalizare propusa

II. BILANT TERITORIAL

A. SUPRAFETE

Suprafata Teren = 997 mp
 Suprafata zonei reglementate (IS) = 634,53 mp
 Suprafata aferenta constructiilor = 716,58 mp
 Suprafata destinata spatiilor verzi = 280,42

B. GRAD OCUPARE TEREN

	POT	CUT
Existent	0,00%	0,00
Propus	35%	1,2
Maxim admis	35%	1,2

Suprafata zonei reglementate (IS) = 63,64%

Suprafata aferenta constructiilor = 71,87%
 Suprafata destinata spatiilor verzi = 28,12%

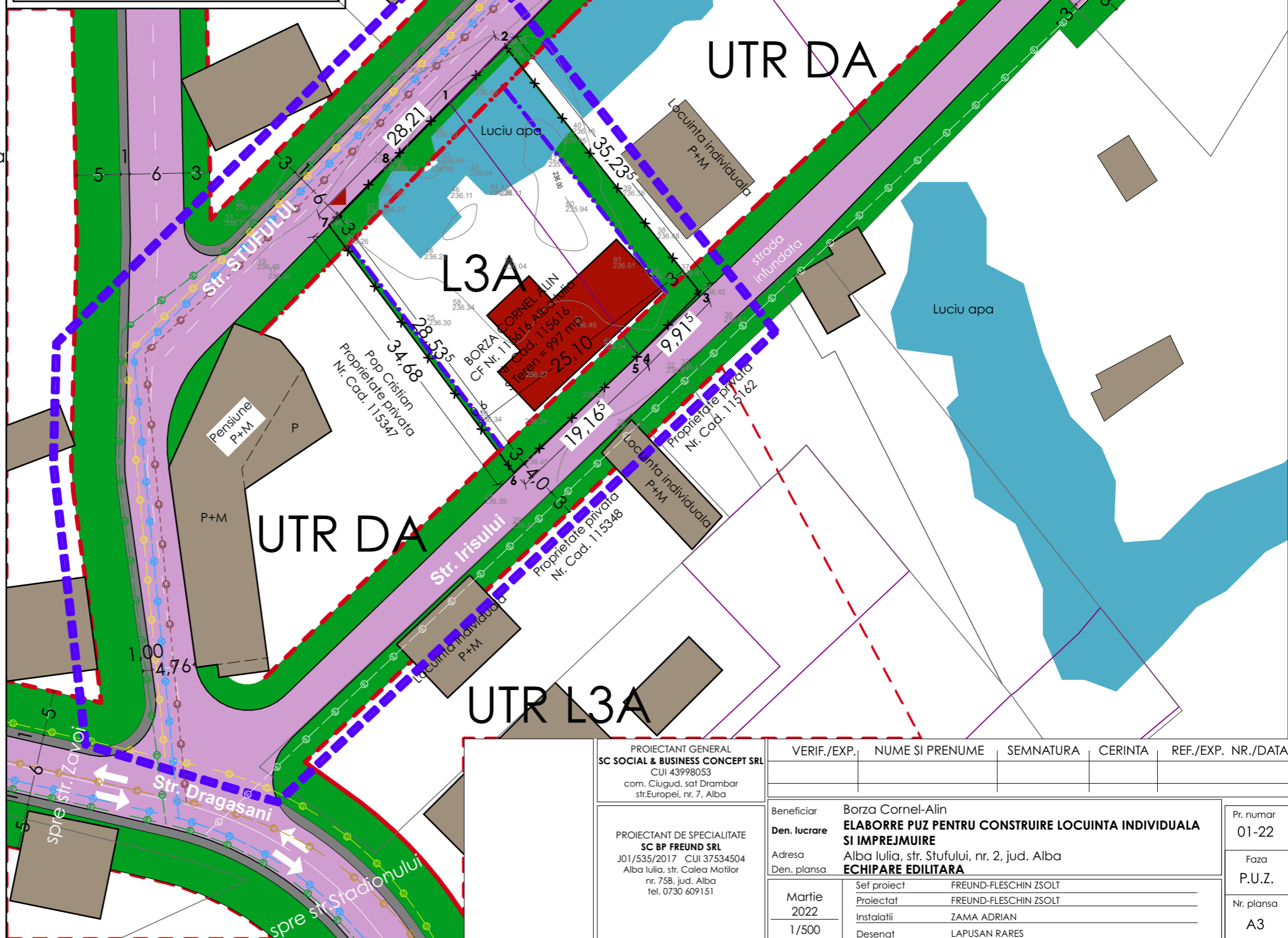
UTR propus - L3A - subzona locuintelor individuale sau semicolective realizate in regim de construire izolat, cuplat sau insiruit, cu max. P+1+M niveluri

Regim maxim de inaltime existent si mentinut pentru L3A - P+1E + M.
 H cladire max. de la nivel teren sistematizat - 7m

III. INVENTAR COORDONATE

Nr.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,j+1)
	X [m]	Y [m]	
1	512259.378	389024.788	8.935
2	512265.750	389031.052	35.237
3	512238.098	389052.893	9.905
4	512230.986	389045.999	0.171
5	512230.870	389045.874	19.005
6	512217.847	389032.032	34.681
7	512245.631	389011.276	9.555
8	512252.445	389017.974	9.721

S=997.47mp P=127.210m



PROIECTANT GENERAL SC SOCIAL & BUSINESS CONCEPT SRL CUI 43998053 com. Ciugud, sat Drambar str.Europiei, nr. 7, Alba		VERIF./EXP.	NUME SI PRENUME	SEMNATURA	CERINTA	REF./EXP. NR./DATA
PROIECTANT DE SPECIALITATE SC BP FREUND SRL J01/535/2017 CUI 37534504 Alba Iulia, str. Calea Motilor nr. 75B, jud. Alba tel. 0730 609151		Beneficiar	Borza Cornel-Alin			Pr. numar
		Den. lucrare	ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA SI IMPREJMUIRE			01-22
		Adresa	Alba Iulia, str. Stufului, nr. 2, jud. Alba			Faza
		Den. plansa	ECHIPARE EDILITARA			P.U.Z.
		Martie 2022	Sef proiect	FREUND-FLESCHIN ZSOLT		Nr. plansa
		1/500	Proiectat	FREUND-FLESCHIN ZSOLT		A3
			Instalatii	ZAMA ADRIAN		
			Desenat	LAPUSAN RARES		

Prezentul proiect poate fi folosit doar pentru aceasta lucrare. - Orice reproducere partiala sau totala poate fi facuta doar cu acordul prealabil al SC SOCIAL & BUSINESS CONCEPT SRL