

NR. 101813/06.09.2023

**Raportul procesului de informare și consultare a publicului  
- pentru Plan Urbanistic Zonal -**

**ELABORARE PUZ ÎN SCOPUL CONSTRUIRII UNEI LOCUINȚE INDIVIDUALE PENTRU  
PARCELA ÎN RÂNDUL 2**

**Beneficiar: FRĂȚILĂ IOAN FLORIN, FRĂȚILĂ PAULA**

**LOCALITATEA ALBA IULIA , STR. DR. AUREL VLAD, NR. 77 , JUD. ALBA**

**Detalii privind tehnicile si metodele utilizate de solicitant pentru a informa si a consulta publicul**

|                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| S-a respectat <b>Calendarul</b> informării și consultării cu publicul?                                                                                               | DA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea planului de urbanism                                                | ✦ Nu este cazul                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și/sau alte publicații | Sunt anexate la raport:<br>✦ print-screen-uri cu dată calendaristică după panourile de intenție și consultare afișate pe site-ul primăriei;<br>✦ poze (de aproape și de departe) cu panourile de intenție și consultare la avizierul primăriei;<br>✦ poze (de aproape și de departe) cu panourile de intenție și consultare pe teren;<br>✦ copii după invitațiile poștale;<br>✦ copii după declarațiile de acord.                                                                                                                                                                                                 |
| Localizarea rezidentilor, proprietarilor si partilor interesate care au primit notificari, buletine informative sau alte materiale scrise                            | - [ ] Localitatea Alba Iulia, Strada Dr. Aurel Vlad, Nr. 75, Jud. Alba;<br>- [ ] Localitatea Alba Iulia, Strada Dr. Aurel Vlad, Nr. 75, Jud. Alba;<br>- [ ] Localitatea Alba Iulia, Strada Dr. Aurel Vlad, Nr. 75, Jud. Alba;<br>- [ ], Localitatea Alba Iulia, Strada Dr. Aurel Vlad, Nr. 75, Jud. Alba;<br>- [ ], Localitatea Alba Iulia, Str. Iederii, Nr. 62, Jud. Alba;<br>- [ ] Strada Iederii, Nr. 7, Jud. Alba;<br>- [ ], Localitatea Alba Iulia, Str. Iederii Nr. 64, Jud. Alba;<br>- [ ] (decedată), moștenitor [ ] Localitatea Alba Iulia, Bd. Revolutiei 1989 Nr. 47 Bl. Cf5 Et. 3 Ap. 74, Jud. Alba. |
| Numărul persoanelor care au participat la acest proces.                                                                                                              | 9                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

**Rezumatul problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare**

|                                                                                                                                                                      |                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Modul în care inițiatorul împreună cu proiectantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate de public | Nu este cazul. |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|



NR. 101813/06.09.2023

|                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Probleme, observații și rezerve pe care inițiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru | Nu este cazul.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Orice alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor.                                                                               | <p>A fost afișat 10 zile, respectiv în perioada 13.07.2023 – 22.07.2023 pe site – ul primăriei, la avizierul acesteia, la limitele zonei studiate și la intersecțiile străzilor implicate, Panoul de Intenție de elaborare PUZ.</p> <p>A fost afișat 25 zile, respectiv în perioada 24.07.2023 – 17.08.2023 pe site – ul primăriei și la avizierul acesteia Panoul de Consultare asupra propunerilor preliminare PUZ. Panourile au fost afișate la limitele zonei studiate și la intersecțiile strazilor implicate.</p> <p>Vecinii direcți au fost notificați prin poștă pentru a fi informați cu privire la documentația urbanistică ce urmează a fi dezvoltată în imediata vecinătate și pentru a fi invitați la sediul primăriei în scopul completării declarației de acord, după cum urmează :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- [redacted] conform invitației nr. 82651/13.07.2023;</li><li>- [redacted] conform invitației nr. 82659/13.07.2023;</li><li>- [redacted] conform invitației nr. 82667/13.07.2023;</li><li>- [redacted], conform invitației nr. 82669/13.07.2023;</li><li>- [redacted] (decedată), moștenitor [redacted] conform invitației nr. 82661/13.07.2023;</li></ul> <p>La toate invitațiile transmise s-au anexat notificarea și declarația de exprimare a acordului cu privire la documentația propusă, precum și planșa de reglementări urbanistice.</p> <p>Ursu Aurelia, Ursu Adrian Ioan, Cucos Gabriela Florentina, Popescu Maria nu și-a exprimat acordul/dezacordul cu privire la documentația propusă.</p> <p>David Cristian, Balog Francisc, Balog Susana, Cserei Francisc, Cserei Ildiko și-au exprimat acordul cu privire la documentația propusă.</p> |

ARHITECT ȘEF,

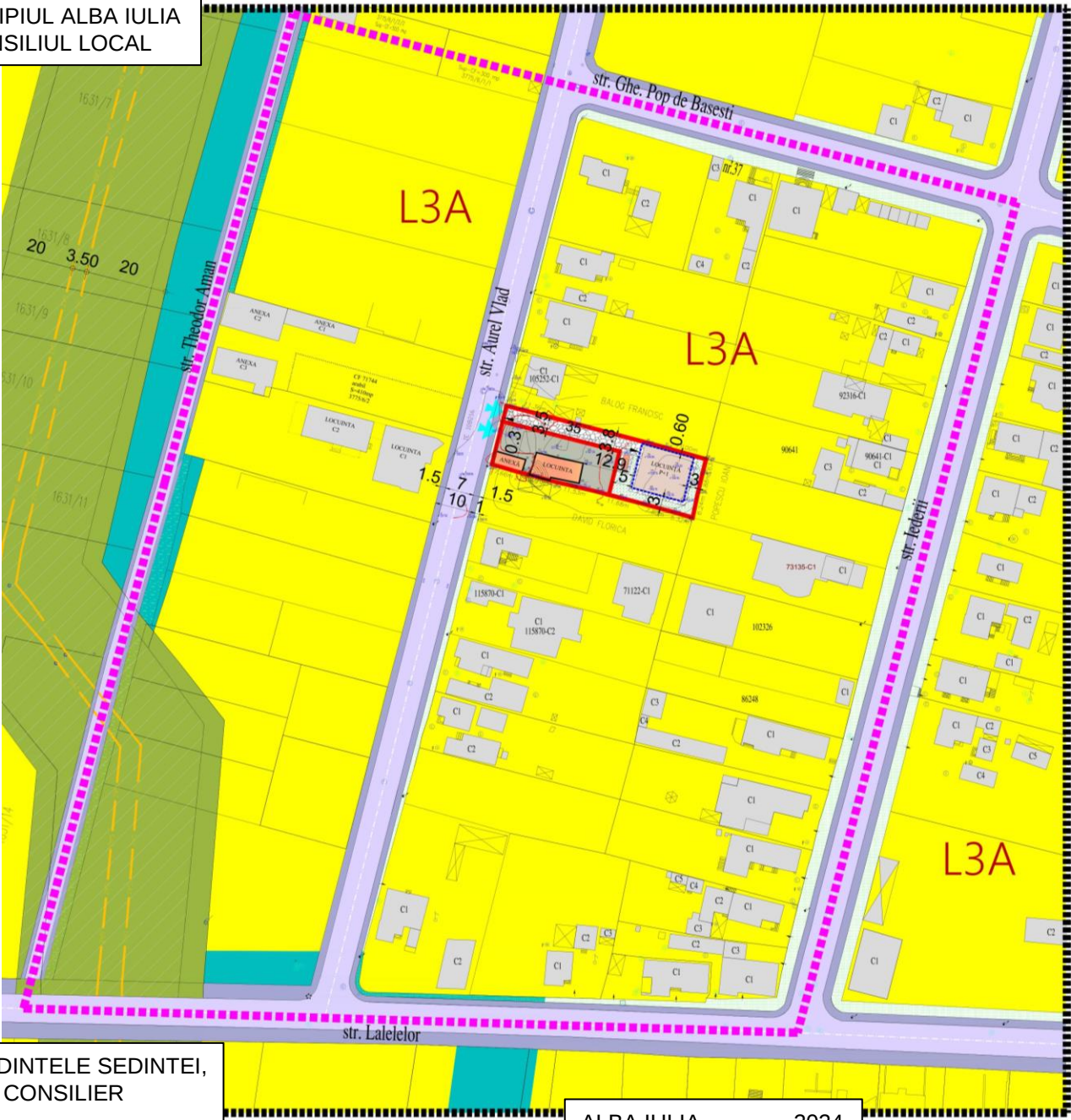
ARB. ALEXANDRU DAMIAN

CONSILIER,  
SERVICIUL URBANISM,  
ARH. TODOSIU SIMION

PRESEDINTELE SEDINTEI,  
CONSILIER

ALBA IULIA \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.2024

CONTRASEMNEAZA,  
SECRETAR GENERAL  
MARCEL JELER



LEGENDĂ:

LIMITE:

- Limită zonă studiată
- Limită teren care a generat PUZ-ul
- Limita zonei reglementata prin PUZ
- Limită interdicție de construire

FUNCTIUNI:

- Zonă locuințe individuale
- Zonă de protecție rețea gaz conform PUG
- Zonă de protecție rețea apă conform PUG
- Locuințe existente
- Construcții vecine

REGLEMENTĂRI:

UTR- L3A Subzona locuințelor individuale și semicolective cu maxim P+1+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat situat în afara arilor protejate

- Construcție propusă
- Alee pietonală/carosabilă zonă de parcare în incintă

CIRCULAȚIE:

- Drum public
- Acostament adiacent căilor de circulație
- Acces în incintă

REȚELE EDILITARE:

- Conductă magistrală gaz (culoar de protecție 20m stânga/dreapta conductei)

CADRU NATURAL:

- Zonă verde adiacentă drumului
- Zonă verde amenajată în incintă

BILANT TERITORIAL pentru terenul care a generat PUZ-ul

| Indici tehnici - propus - PUZ |                                                            |  |  |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------|--|--|
| P.O.T.max                     | 40%                                                        |  |  |
| C.U.T.max                     | 0.4 - pentru înălțimi - P<br>1.2 - pentru înălțimi - P+1+M |  |  |

| BILANT TERITORIAL                   |          |     |        |       |
|-------------------------------------|----------|-----|--------|-------|
| ZONE FUNCTIONALE                    | EXISTENT |     | PROPUȘ |       |
|                                     | mp       | %   | mp     | %     |
| teren studiat                       | 759      | 100 | -      | -     |
| teren edificabil (construibil)      | -        | -   | 147.8  | 19.47 |
| retragere fata de limitele parcelei | -        | -   | 146.2  | 19.26 |
| curti constructii                   | -        | -   | 465    | 61.27 |
| Total                               | 759      | 100 | 759    | 100   |

Zona reglementată cuprinde insula formată din străzile: Gheorghe Pop de Băsești, str. Iederii, str. Lalelelor, str. Theodor Aman, având suprafața de aproximativ S=43054 mp.

|                      |                             |                           |                                                   |                                |
|----------------------|-----------------------------|---------------------------|---------------------------------------------------|--------------------------------|
| Verificator / Expert | Nume                        | Semnatura                 | Cerinta                                           | Reforst / Expertiza Snc / Data |
| barbieri             | Den. Lucrarii: Amplasament: | Den. Plansei: Beneficiar: | ELABORARE INDIVIDUALE Alba Iulia, jud. ALBA IULIA | POSSIBILITA FRATIA IO          |
|                      | Sef proiect:                | arh. Mar                  |                                                   |                                |
|                      | Proiectat:                  | arh. Mar                  |                                                   |                                |

CONTRASEMNEAZA,  
SECRETAR GENERAL  
MARCEL JELER

PRESEDINTELE SEDINTEI,  
CONSILIER

ALBA IULIA \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.2024

PLAN ACȚIUNE

pentru implementarea investițiilor propuse prin P.U.Z ÎN SCOPUL CONSTRUIRII UNEI LOCUINȚE INDIVIDUALE PENTRU PARCELA ÎN RÂNDUL 2

, strada Dr. Aurel Vlad, Municipiul Alba Iulia, județul ALBA, nr.77, CF. 114353, beneficiar: FRĂȚILĂ IOAN FLORIN, FRĂȚILĂ PAULA conform Avizului de oportunitate nr 24 din 2022

| Nr. Crt. | OPERAȚIUNI                                                                                                                                                                                                                                                   |                                         | TERMENE DE IMPLEMENTARE  |                                                                                                                                             |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|          | Denumirea obiectivelor de utilitate publică, operațiunilor cadastrale și notariale și a investițiilor propuse                                                                                                                                                | Evaluarea estimativă a costurilor (lei) | Responsabilul finanțării | Etapele de realizare a operațiunilor și investițiilor (perioada maxim preconizată) - echivalentul valabilității documentațiilor de urbanism |
| 1        | Operațiuni notariale - parcelare conform reglementărilor urbanistice                                                                                                                                                                                         | 5320                                    | Fratila Ioan             |                                                                                                                                             |
| 2        | Autorizarea imobilelor propuse prin documentația de urbanism, amenajărilor exterioare                                                                                                                                                                        | 1568                                    | Fratila Ioan             |                                                                                                                                             |
| 3        | -Execuție lucrări pentru care s-a obținut autorizația de construire, pentru imobilele propuse prin documentația de urbanism<br>- Execuție lucrări pentru pentru care s-a obținut autorizația de construire la rețele tehnico edilitare și căi de comunicații | 200000                                  | Fratila Ioan             |                                                                                                                                             |
| 4        | Recepția la imobilele propuse se va face concomitent cu recepția la lucrările pentru rețele tehnico edilitare și căi de comunicații                                                                                                                          | 10000                                   | Fratila Ioan             |                                                                                                                                             |
|          | TOTAL                                                                                                                                                                                                                                                        | 36888                                   |                          |                                                                                                                                             |

DEZVOLTATOR/ INIȚIATOR  
Fratila Ioan

Întocmit,  
Proiectant:

# PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE PUZ ÎN SCOPUL CONSTRUIRII UNEI LOCUINȚE INDIVIDUALE PENTRU  
PARCELA ÎN RÂNDUL 2

## MEMORIU GENERAL

### BENEFICIAR

FRĂȚILĂ IOAN FLORIN, FRĂȚILĂ PAULA

### ADRESA AMPLASAMENT

Localitatea Alba Iulia, Str. Dr. Aurel Vlad, nr. 77, jud. Alba

### PROIECTANT DE SPECIALITATE

S.C. BARBIERI PROIECT S.R.L.

DATA  
07.2023

S.C. BARBIERI PROIECT S.R.L.  
Str. Traian, Nr. 17A  
510 109, Alba Iulia, jud. Alba

J01/567/11.05.2005  
CUI: 17574610

Tel/fax: +40 258 811 500  
Tel: +40 744 633 713  
e-mail: capitel\_proiect@yahoo.com



## PLAN URBANISTIC ZONAL

**DENUMIRE PROIECT:** ELABORARE PUZ ÎN SCOPUL CONSTRUIRII UNEI LOCUINȚE INDIVIDUALE PENTRU PARCELA ÎN RÂNDUL 2

**NR. PROIECT:** 42 / 2022

**FAZA DE PROIECTARE:** FAZA PUZ

**SPECIALITATEA:** URBANISM

**AMPLASAMENT:** Localitatea Alba Iulia, Str. Dr. Aurel Vlad, nr. 77, jud. Alba

**BENEFICIAR:** FRĂȚILĂ IOAN FLORIN, FRĂȚILĂ PAULA  
adresa de contact: Localitatea Alba Iulia, str. Dr. Aurel Vlad, nr. 77, jud. Alba

**PROIECTANT:** S.C. BARBIERI PROIECT S.R.L.

**ȘEF PROIECT:** arh. MARIUS BARBIERI

**URBANISM:** arh. MARIUS BARBIERI  
ing. GABRIELA DUMITRACHE

**DESENAT:** ing. GABRIELA DUMITRACHE

## **BORDEROU GENERAL**

### **VOLUMUL 1:**

#### **ACTE**

- CERTIFICAT DE URBANISM
- AVIZ DE OPORTUNITATE PENTRU INTOCMIRE P.U.Z.
- EXTRASE DE CARTE FUNCIARA

#### **STUDII**

- DOCUMENTATIE TOPOGRAFICA
- MEMORIU TEHNIC - INCADRARE IN ZONA - PLAN - SUPT TOPOGRAFIC
- STUDIU GEOTEHNIC VERIFICAT

#### **AVIZE**

- MEDIU
- DIRECTIA DE SANATATE PUBLICĂ ALBA
- AVIZ I.S.U
- AVIZELE DETINATORILOE DE RETELE DIN ZONA
- SANATATEA POPULATIEI
- AVIZ OCPI
- AVIZ ADMINISTRATOR DRUM

### **VOLUMUL 2:**

#### **A.PIESE SCRISE**

#### **MEMORIU DE PREZENTARE**

##### **1. INTRODUCERE**

- Denumire lucrare
- Beneficiar
- Proiectant general
- Colectiv de elaborare, subproiectantii, colaboratori
- Data elaborarii
- Nr. proiect
- Adresa obiectiv

##### **1.2. OBIECTUL PUZ**

- Solicitari ale temei program
- Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata

### 1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

- Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ
- Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ
- Date statistice
- Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei

### 2.1. EVOLUTIA ZONEI

- Date privind evolutia zonei
- Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii
- Potential de dezvoltare

### 2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

- Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii
- Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general, etc.

### • 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

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

### 2.4. CIRCULATIA

- Aspecte critice privind desfasurarea , in cadrul zonei, a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene, dupa caz
- Capacitati de transport, greutati in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie , precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi , capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati

### 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

- Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata
- Relationari intre functiuni
- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit
- Aspecte calitative ale fondului construit
- Asigurarea cu servicii a zonei in corelare cu zonele vecine
- Asigurarea cu spatii verzi
- Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine
- Principalele disfunctionalitati

### 2.6. ECHIPAREA EDILITARA

- Stadiul echiparii edilitare a zonei in corelare cu infrastructura localitatii
- 2.6.1. Alimentarea cu apa, canalizare si gaze naturale
- 2.6.2. Alimentarea cu energie electrica
- Principalele disfunctionalitati

## **2.7. PROBLEME DE MEDIU**

- Relatia cadrul natural - cadrul construit
- Evidentierea riscurilor naturale si antropice
- Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile
- echiparii tehnico edilitare, ce prezinta riscuri in zona
- Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie
- Evidentierea potentialului balnear si turistic – dupa caz

## **2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI**

- 
- Puncte de vedere ale populatiei
- Puncte de vedere ale administratiei publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistica a zonei
- Punct de vedere al elaboratorului documentatiei privind solicitarile beneficiarului si felul cum urmeaza a fi solutionate acestea in cadrul PUZ.

## **3. PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICA**

### **3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

### **3.2. PREVEDERI ALE PUG**

### **3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

### **3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI**

- Organizarea circulatiei si a transportului in comun
- Organizarea circulatiei feroviare
- Organizarea circulatiei navale
- Organizarea circulatiei aeriene
- Organizarea circulatiei pietonale

### **3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

### **3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE**

- Alimentarea cu apa
- Canalizarea apelor uzate menajere
- Alimentarea cu energie electrica
- Telecomunicatii
- Incalzirea
- Alimentarea cu gaze naturale
- Salubritate

### **3.7. PROTECTIA MEDIULUI**

- Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare
- Prevenirea producerii riscurilor naturale
- Epurarea si preepurarea apelor uzate

- Depozitarea controlata a deseurilor
- Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi etc.
- Organizarea sistemelor de spatii verzi
- Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate
- Refacerea peisagistica si reabilitare urbana
- Valorificarea potentialului turistic si balnear dupa caz
- Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si a retelelor edilitare majore

### **3.8. Obiective de utilitate publica**

#### **4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE**

### **B. PIESE DESENATE**

PLANSA 01: INCADRARE IN TERITORIU SC. 1:5000

PLANSA 01: INCADRARE IN PUG SC. 1:5000

PLANSA 1: SITUATIA EXISTENTĂ SC. 1:1000

PLANSA 2: REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE SC. 1:1000

PLANSA 3: PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR SC. 1:1000

PLANSA 4: POSIBILITATI DE MOBILARE SC. 1:500

PLANSA 5: ECHIPARE EDILITARA. 1:500

# MEMORIU DE PREZENTARE

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

**DENUMIREA LUCRARE:** ELABORARE PUZ ÎN SCOPUL CONSTRUIRII UNEI LOCUINȚE INDIVIDUALE PENTRU PARCELA ÎN RÂNDUL 2

**BENEFICIAR:** FRĂȚILĂ IOAN FLORIN, FRĂȚILĂ PAULA

ADRESA DE CONTACT: LOCALITATEA ALBA IULIA, STR. DR. AUREL VLAD, NR. 77, JUD. ALBA

**Elaborator proiect:** S.C. BARBIERI PROIECT S.R.L.

Alba-Iulia, str. Traian nr. 17A, jud. Alba

Administrator arh. Marius Barbieri, tel. 0744 633 713

**AMPLASAMENT:** Localitatea Alba Iulia, Str. Dr. Aurel Vlad, nr. 77, jud. Alba

**Nr. proiect:** 42 / 2022

**Faza:** Plan Urbanistic Zonal

**Data elaborării :** septembrie 2022

### 1.2. Obiectul PUZ

#### Solicitări ale temei program

Elaborarea prezentului Plan Urbanistic Zonal presupune o analiză complexă și în perspectivă a problemelor urbanistice ale zonei, având în vedere prevederile temei de proiectare întocmite cu beneficiarul lucrării.

Scopul întocmirii Planului Urbanistic Zonal este stabilirea reglementărilor și a indicilor urbanistici ai zonei studiate.

Obiectul lucrării este elaborarea soluției urbanistice pentru ELABORARE PUZ ÎN SCOPUL CONSTRUIRII UNEI LOCUINȚE INDIVIDUALE PENTRU PARCELA ÎN RÂNDUL 2.

*În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, s-a emis **Avizul de Oportunitate nr. 24 din 2022**, eliberat de Primăria Municipiului Alba Iulia.*

Prin **Avizul de Oportunitate** se propune reglementarea teritoriului delimitat în **Vest** de strada Dr. Aurel Vlad (domeniul public), în **Sud, Est, Nord** de proprietăți private. Această zonă care va cuprinde insula formată din străzile Gheorghe Pop de Băsești, str. Iederii, str. Lalelelor, str. Theodor Adam. Această zonă, luată în studiu are o suprafață aproximativă de 43054 mp.

Imobilul care a generat prezentul PUZ, este înscris în CF. nr. 114353 în suprafață totală de 759 mp. Terenul este proprietatea privată a persoanei fizice Grozav Vasile, întabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de moștenire, dobândit prin Succesiune, cota actuală 1/1, iar în PARTEA III „SARCINI” există înscrisi Frățilă Paula și Frățilă Ioan-Florin, întabulare, drept de SUPERFICIE cu titlu gratuit pe o perioadă de 15 ani, respectiv până la data de 19.12.2036, putând fi reînnoit la expirarea termenului cu acordul ambelor părți, având categoria actuală de folosință „curți construcții” în suprafață de 759 mp, „construcții de locuințe” cu suprafața de 65 mp și „construcții anexa” cu suprafața de 26 mp. Se propune parcelarea acestuia în 2 loturi. Astfel, lotul nr. 1 propus

are o suprafață totală de 330 mp, iar lotul nr. 2 propus este în suprafață de 430 mp. Pentru a avea acces la parcela nr. 2 s-a propus o stradă care va avea profil carosabil de 3.5 m ce va comunica cu strada Dr. Aurel Vlad.

Teritoriul studiat este încadrat, conform PUG aprobat al Municipiului Alba Iulia în **UTR-L3A- Subzona locuințelor individuale și semicolective cu maxim P, P+1 și P+1+M niveluri situate în afara ariilor protejate, în regim de construire înșiruit, cupat și izolat.**

Prin P.U.Z. se menține aceeași funcțiune ca în PUG de - Subzona locuințelor individuale cu maxim P+1+M notată cu L3A. În această zonă au mai fost elaborate și aprobate o serie de documentații de urbanism pentru locuințe individuale, semicolective și dezvoltare de străzi.

Se propune o reparaclare a imobilelor actuale pentru a crea 2 loturi pentru locuințe familiale individuale.

Zona care va fi reglementată, va cuprinde insula formată de străzile Gheorghe Pop de Băsești, str. Iederii, str. Lalelelor, str. Theodor Aman, conform planșei de Reglementări Urbanistice.

Accesul se face direct din strada Dr. Aurel Vlad.

**S-a elaborat și prezentat în C.T.A.T.U. Studiul de oportunitate pentru "ELABORARE PUZ ÎN SCOPUL CONSTRUIRII UNEI LOCUINȚE INDIVIDUALE PENTRU PARCELA ÎN RÂNDUL 2", devenind subzona de locuințe individuale notată cu UTR – L3A, pentru care Primaria Municipiului Alba Iulia a emis Avizul de Oportunitate .**

**Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată**

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se propune:

- stabilirea limitelor edificabilului;
- stabilirea condițiilor de amplasare, dimensionare și conformare a construcțiilor;
- stabilirea indicatorilor urbanistici ai investiției propuse;
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- prezentarea statutul juridic și circulația terenurilor.

### 1.3. Surse documentare

La elaborarea Planului Urbanistic Zonal " ELABORARE PUZ ÎN SCOPUL CONSTRUIRII UNEI LOCUINȚE INDIVIDUALE PENTRU PARCELA ÎN RÂNDUL 2" s-au studiat următoarele documentații:

☐ Plan Urbanistic General al Municipiului Alba Iulia și Regulamentul Local de Urbanism, respectiv prevederile pentru zona de locuințe individuale

☐ Studiul geotehnic

☐ Ridicarea topografică pentru zona studiată

☐ Acte de proprietate

☐ Certificat de Urbanism

☐ Avizul de oportunitate

☐ Avizele solicitate prin Certificatul de Urbanism

La elaborarea documentației s-a ținut cont de prevederile următoarelor documente:

☐ Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z., indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000.

☐ Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu completările și modificările ulterioare.

☐ Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996 pentru aprobarea.

☐ Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1. Evoluția zonei**

#### **Date privind evoluția zonei**

Zona studiată este în continuă dezvoltare prin construirea de locuințe individuale, și dotări de cartier.

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

Având în vedere că teritoriul studiat se află situat într-o zonă de locuințe, fiind situat în UTR-L3A- Subzona locuințelor individuale și semicolective cu maxim P, P+1 și P+1+M niveluri situate în afara ariilor protejate, în regim de construire înșiruit, cupat și izolat, nu există nici o posibilă incompatibilitate din punct de vedere funcțional cu zonele înconjurătoare.

#### **Potențial de dezvoltare**

Terenul studiat aflându-se în zona de locuințe individuale are potențial de dezvoltare ca și zona rezidențială cu locuințe individuale.

### **2.2. Încadrare în localitate**

#### **Poziția zonei față de intravilanul localității**

Din punct de vedere teritorial și administrativ, teritoriul studiat este amplasat în intravilanul Municipiului Alba Iulia, fiind delimitat în **Vest** de strada Dr. Aurel Vlad (domeniul public), în **Sud**, **Est**, **Nord** de proprietăți private.

#### **Relationarea zonei cu localitatea sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării, în domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general .**

Toate rețelele majore sunt prezente în proximitatea amplasamentului și prezintă posibilități de extindere pentru echiparea amplasamentului studiat într-o etapă viitoare.



**Distanțele la care se vor amplasa construcțiile propuse și care prevad zonele de interdicție de construire sunt următoarele:**

- cladirile se vor retrage de la aliniament cu distanta dominanta pe fronturile strazii (se recomanda retrageri de minim **4.0 metri** pe strazi de categoria III si de **5.0 metri** pe strazi de categoria II), cu conditia ca aceste retrageri sa nu lase vizibile calcanele de pe parcelele adiacente;

### **2.3. Elemente ale cadrului natural**

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

Conform normativului NP 074/2014 "*Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții*", amplasamentul studiat se incadreaza in categoria geotehnica 1, cu risc geotehnic scazut - punctaj 9.

Condițiile geotehnice si geomecanice:

- adancimea maxima de inghet: 80-90 cm, conform normativului normativul NP 112-2014, privind „*Proiectarea fundațiilor de suprafață*”. Cota de fundare se recomandă de la 1m până la 2m
- presiunea conventionala este de :  $P_{conv \text{ de baza}} = 290kPa$ ;
- Conform reglementării tehnice "*Cod de proiectare seismică - Partea 1 - Prevederi de proiectare pentru clădiri*" indicativ P 100-1/2013, amplasamentul se situeaza în zona seismica caracterizata de acceleratia terenului  $a_g=0,15g$  si perioada de colt  $T_c=0.7sec$ .

Date suplimentare referitoare la caracteristicile geotehnice ale amplasamentului sunt descrise în Studiul Geotehnic anexat, întocmit de S.C. GEO GOLD TEAM S.R.L.

## **2.4. Circulația**

**Aspecte critice privind desfasurarea , în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene, după caz.**

Conform analizei documentațiilor faza PUG aprobate pe zona respectivă și a situației constatate în teren, circulația în zona este compusă dintr-o rețea de străzi bine definite, care la momentul actual sunt asfaltate și echipate cu utilități. Accesul la teren se face din strada Dr. Aurel Vlad.

**Capacități de transport greutăți, influența circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități.**

Traficul din oraș se realizează majoritar prin intermediul strazii Dr. Aurel Vlad care face legătura cu celelalte artere rutiere din oraș.

## **2.5. Ocuparea terenurilor**

**Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupa zona studiată.**

Categorie de folosință a zonei studiate: *teren curți construcții*.

### **Relationari între funcțiuni**

Conform P.U.G., în zonă predomină construcții de locuințe individuale în regim de construire în regim izolat și anexe aferente, conf. **L3A**.

### **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

Suprafața mare de teren neconstruit duce momentan, la un procent mic de ocupare a terenului, și implică la potențial de dezvoltare imobiliară.

### **Aspecte calitative ale fondului construit**

Construcțiile de locuințe din vecinătatea zonei studiate sunt relativ noi, se află într-o stare foarte bună, zona aflându-se într-o continuă dezvoltare.

### **Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine**

Teritoriul studiat se află în zona de locuințe individuale și semicolective, asigurarea cu servicii a zonei se va face din zonele de servicii a cartierului aflate în vecinătatea zonei studiate.

### **Asigurarea cu spații verzi**

Terenul studiat are potențial de dezvoltare pentru zone verzi.

### **Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine**

Zona nu prezintă riscuri naturale.

### **Principalele disfuncționalități**

Se vor respecta prevederile specifice în zona funcțională din PUG și PUZ aprobate, cu posibilele modificări punctuale care să permită realizarea investiției dorite, dar care să nu modifice caracterul zonei existente și care să nu creeze disfuncționalități în contextul urban.

## **2.6. Echipare edilitară**

### **Stadiul echipării edilitare a zonei în corelare cu infrastructura localității**

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se inițiază, de fapt, o analiză preliminară pentru stabilirea capacității rețelelor existente în zonă și posibilitatea de a asigura necesarul de utilități ce va deservi obiectivul de investiție preconizat.

Zona studiată este echipată complet din punct de vedere edilitar, în imediata vecinătate a acestuia, sunt prezente rețele de alimentare cu apă, rețea de canalizare alimentare cu energie electrică, telecomunicații și rețea de distribuție a gazelor naturale la care obiectivul studiat se poate racorda.

#### **Alimentarea cu energie electrica**

- energie electrica LEA 04 kV

#### **Principalele disfunctionalitati**

Disfuncționalitățile principale sunt strazile neechipate corespunzător cu rețele tehnico – edilitare.

## **2.7. Probleme de mediu**

Zona nu prezintă poluare, fiind un teren optim pentru amplasarea locuințelor.

#### **Relatia cadrul natural - cadrul construit**

Nu sunt prevăzute nici un fel de măsuri de reabilitare a terenului, neexistând din acest punct de vedere disfuncții majore.

#### **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

NU ESTE CAZUL

#### **Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării tehnico edilitare, ce prezintă riscuri în zona**

NU ESTE CAZUL

#### **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție**

În zona studiată nu există valori de patrimoniu care necesită protecție.

#### **Evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz**

NU ESTE CAZUL

## **2.8. Opțiuni ale populației**

#### **Puncte de vedere ale populației**

Consultarea populației, efectuată prin expunerea planselor pentru consultare publică și analiză în Consiliul local conf. HCL 28/2011 în curs de derulare.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Ridicarea topografică la scară 1:1000 a determinat cunoașterea precisă a planimetriei, indicând un teren perfect plat.

Concluziile Studiului Geotehnic indică faptul că amplasamentul studiat este plat și nu prezintă probleme legate de stabilitatea generală sau locală, și nu necesită îmbunătățiri sau consolidări.

### **3.2. Prevederi ale P.U.G.**

În P.U.G.-ul municipiului ALBA IULIA zona se află în intravilanul municipiului Alba Iulia.

Amplasamentul studiat este inclus in Subzona locuințelor individuale și semicolective cu P, P+1 și P+1+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat, situat în afara ariilor protejate, notată cu **L3A**.

### 3.3. Valorificarea cadrului natural

La poziționarea construcției se va ține seama de parametrii planimetrice ai amplasamentului, de zona de acces și de edificabilul stabilit.

Amplasamentul studiat nu prezintă elemente speciale; fondul plantațiilor existente nu este semnificativ sau care să atragă o atenție sporită din punct de vedere al protejării anumitor specii. In acest sens se propune amenajarea spațiilor verzi într-o manieră prin care acestea să fie integrate armonios în funcțiunea propusă, sporind astfel atractivitatea sitului și a investiției.

### 3.4. Modernizarea circulației

Relația terenului cu localitatea Alba Iulia se realizează majoritar prin intermediul străzii Dr. Aurel Vlad (domeniul public) care face legătura cu terenul studiat.

### 3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Pentru realizarea pe amplasamentul studiat unei locuințe individuale și a amenajărilor aferente se propun următoarele:

**1. stabilirea zonei minime care va fi reglementată** – zona care va fi reglementată va cuprinde insula formată de stăzile Gheorghe Pop de Băsești, str. Iederii, str. Lalelelor și str. Thepdor Aman. Teritoriul studiat este încadrat, conform PUG aprobat al Municipiului Alba Iulia în **UTR- L3A- Subzona locuințelor individuale și semicolective cu maxim P, P+1 și P+1+M niveluri situate în afara ariilor protejate, în regim de construire înșiruit, cupat și izolat.**

Prin P.U.Z. se menține aceeași funcțiune ca în PUG de - Subzona locuințelor individuale cu maxim P+1+M notată cu L3A. În această zonă au mai fost elaborate și aprobate o serie de documentații de urbanism pentru locuințe individuale, semicolective și dezvoltare de străzi.

#### 2. stabilirea limitelor edificabilului.

Zona edificabilă a amplasamentului este determinată, conform planșei nr. 2 - Reglementări urbanistice - zonificare astfel:

- cladirile se vor retrage de la aliniament cu distanta dominanta pe fronturile strazii (se recomanda retrageri de minim **4.0 metri** pe strazi de categoria III si de **5.0 metri** pe strazi de categoria II), cu conditia ca aceste retrageri sa nu lase vizibile calcanele de pe parcelele adiacente;

**3. stabilirea condițiilor de amplasare, dimensionare, conformare, echipare edilitară;**

#### 4. stabilirea indicatorilor urbanistici maximali:

- Suprafața totală a terenului 759 mp.
- Pentru construcțiile ce se vor realiza propunem:
- P.O.T. propus max = 40%
- C.U.T. propus max = 1.2 (pentru înălțimi de P+1+M)  
= 0.4 (pentru înălțimi de P)

Înălțimea construcțiilor h-cornisă = 9m

#### Bilant teritorial propus

| ZONE FUNCTIONALE               | Existent<br>mp | Existent<br>% | Propus<br>mp | Propus<br>% |
|--------------------------------|----------------|---------------|--------------|-------------|
| Teren studiat                  | 759            | 100           | -            | -           |
| Teren edificabil (construibil) | -              | -             | 147.8        | 19.47       |

|                           |            |            |            |            |
|---------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Interdicție de construire | -          | -          | 146.2      | 19.26      |
| Curți construcții         | -          | -          | 465        | 61.27      |
| <b>TOTAL</b>              | <b>759</b> | <b>100</b> | <b>759</b> | <b>100</b> |

**Amplasarea construcțiilor pe parcela se va face cu respectarea normelor de igiena** cuprinse în Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății. Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri (construcții propuse) conform Normativului P118/1998. Soluția propusă a avut în vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma și dimensiunile construcțiilor, a căilor de comunicații terestre, a drumurilor de deservire locală, a necesarului de parcaje, etc.

### **3.6. Dezvoltarea echipării edilitare**

**Amplasamentul este echipat din punct de vedere edilitar, așa cum a fost prezentat la** capitolul “Situație existentă”; prin urmare, investiția propusă va avea asigurată alimentarea cu apă, canalizare, energie electrică și gaz prin branșamente la rețelele publice de distribuție existente în zonă.

#### **Alimentarea cu apă potabilă**

Alimentarea cu apă a zonei studiate se va realiza din rețeaua de apă centralizată a localității aflată în proximitatea amplasamentului pe strada Dr. Aurel Vlad care se poate extinde până la amplasamentul studiat.

#### **Rețeaua de canalizare :**

##### **Canalizare menajeră**

Apele uzate vor fi colectate de către o rețea de canalizare realizată în incintă, iar de aici vor fi deversate în sistemul public de canalizare al localității care se află pe străzile studiate.

Scurgerea apelor pluviale de pe suprafețele carosabile și de pe trotuare vor fi colectate de către rigole și vor fi deversate către spațiile verzi.

Construcțiile vor fi prevăzute cu sisteme de preluare a apelor pluviale, formate din jgheaburi și burlane, care le colectează și le conduc printr-un canal colector ce deversează în zona verde.

##### **Alimentarea cu energie electrică**

Alimentarea cu energie electrică a construcțiilor se va face prin racordarea la rețeaua existentă în zonă.

**Soluția de racord subteran se va stabili pe baza unui proiect de branșament și racord întocmit de specialiști ai ENEL.**

#### **Asigurarea agentului termic:**

Încălzirea obiectivelor propuse în cadrul investiției va necesita o sursă de energie.

Alimentarea energie termică se va realiza prin centrală pe gaz.

#### **Gestionarea deșeurilor**

Deșeurile vor fi colectate selectiv și exclusiv în punctele special amenajate. Se va încheia, cu un operator autorizat, contractul de ridicare periodică a deșeurilor. Rețelele de evacuare a apelor uzate nu vor permite pierderile pe sol și în subsol. Platforma parcarii și platformele betonate vor fi astfel alcătuite pentru evitarea poluării solului cu produse petroliere (cu geocompozite de drenaj).

În vederea ridicării și colectării deșeurilor de tip menajer rezultate din activitate se prevăd Europubele.

Gospodăria de gunoi va fi prevăzută cu un container de rezervă, urmând ca ridicarea acestora să se facă periodic de către utilajele specifice ale firmelor de specialitate. Europubelele vor fi amplasate într-un tarc închis cu panouri din tabla perforată, pe toate laturile și deasupra (capac). Astfel se împiedică accesul animalelor nesupravegheate sau a persoanelor neautorizate.

### **3.7. Protecția mediului**

Prezenta documentație de PUZ raspunde și din punct de vedere al protecției mediului deoarece pastrează aceeași zonă funcțională de locuire adaptată mediului urban. Vor fi asigurate prin proiect toate utilitățile necesare funcționării în condiții optime a tuturor activităților ce vor fi desfășurate în zonă. Sursele de poluare vor fi diminuate până la eliminare prin utilizarea celor mai performante instalații și tehnologii.

Modelarea zonală propusă crează toate premisele pentru protecția mediului, în contextul urban dat, cu condiția respectării prevederilor din PUZ referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere, la colectarea și transportarea deșeurilor, precum și la factorii de potențial stres ambiental: zgomot, noxe din traficul rutier.

### **4. CONCLUZII**

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu "Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" GM-010-2000 aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16 august 2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare.

Planul Urbanistic Zonal nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investiției.

Prin acest Plan Urbanistic Zonal s-au stabilit obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările urbanistice care urmează a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor de pe amplasamentul studiat.

**Sef proiect,  
arh. Marius Barbieri**

**Întocmit,  
ing. Gabriela Dumitrache**

# PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE PUZ ÎN SCOPUL CONSTRUIRII UNEI LOCUINȚE INDIVIDUALE  
PENTRU PARCELA ÎN RÂNDUL 2

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### BENEFICIAR

FRĂȚILĂ IOAN FLORIN, FRĂȚILĂ PAULA

### ADRESA AMPLASAMENT

Localitatea Alba Iulia, Str. Dr. Aurel Vlad, nr. 77, jud. Alba

### PROIECTANT DE SPECIALITATE

SC BARBIERI PROIECT SRL  
Alba Iulia, Str.Traian, nr.17A, Jud. Alba

DATA  
07.2023

## **I. CONTINUTUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

1. Dispozitii generale
2. Rolul R.L.U.
3. Baza legala a elaborarii
4. Domeniul de aplicare

## **II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

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

## **III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

12. Unitati si subunitati functionale

## **IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE**

## **V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**

## **I.DISPOZITII GENERALE**

### **Articolul 1. Rolul Regulamentului local de urbanism**

1.1. Regulamentul local de urbanism este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor si amenajarile aferente zonei studiate denumita: ELABORARE PUZ ÎN SCOPUL CONSTRUIRII UNEI LOCUINȚE INDIVIDUALE PENTRU PARCELA ÎN RÂNDUL 2

Planul urbanistic zonal si regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executiilor constructiilor.

1.2. Regulamentul local de urbanism insoteste Planul Urbanistic Zonal si expliciteaza, detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.G. si ale Regulamentului general de urbanism.

Regulamentul general de urbanism reprezinta sistemul unitar de norme juridice si tehnice care stau la baza elaborarii planului urbanistic zonal si a regulamentului local de urbanism.

1.3. Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administratiei publice locale si se aproba de catre Consiliul Local pe baza avizelor obtinute in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicata.

1.4. Prevederile prezentei documentatii aplica conceptia generala care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal cu respectarea avizelor si aprobarilor la care a fost supus P.U.G.

1.5. Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai in spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificari ale Planului Urbanistic Zonal si, implicit, ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare, pe care a urmat-o si documentatia initiala.

### **Articolul 2. Baza legala a elaborarii Regulamentului**

2.1. La baza elaborarii regulamentului de fata stau:

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000.
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal – elaborat de Institutul National de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism si Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCURESTI indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr.176/N/16.08.2000.
- Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al documentatiilor de urbanism pentru zone construite protejate – proiect, elaborat de Institutul National de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism si Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCURESTI indicativ GM 011-2000, octombrie 2000.
- Legea 350/2001 actualizata in 2017 si legea 50/91 actualizata in 2017.
- Reglementarile cuprinse in P.U.G., si in prevederile regulamentului local de urbanism aferent P.U.G.-ului aprobat, precum si celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

2.2. Regulamentul local de urbanism detaliaza prevederile Regulamentului general de urbanism in conformitate cu conditiile specifice fiecarei zone.

2.3. In cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse in documentatii de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobate conform legii (toate documentatiile care au stat la baza elaborarii P.U.Z.).

### **Articolul 3. Domeniul de aplicare**

3.1. Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe teritoriul studiat.

3.2. Prezentul Regulament se referă la zona formată de străzile Gheorghe Pop de Băsești, str. Iederii, str. Lalelelor, str. Theodor Aman, parte din unitatea teritoriala de referinta **UTR**

### **L3A**

3.3. Reglementarea activității de construire pe baza Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. se va desfășura după cum urmează:

3.4. Definirea zonelor din cadrul P.U.Z.:

- **domeniul privat L3A**, pe care urmează a fi amplasate locuințele individuale și semicolective în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat cu regim de înălțime **P+1+M**;
- **zona domeniului privat alocat circulațiilor**, reprezentat de străzile de acces în zonă.

## **II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR ÎN ZONA STUDIATĂ**

### **Articolul 4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și păstrarea patrimoniului natural și construit.**

#### ***4.1 Terenuri Agricole în extravilan***

Nu este cazul.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.

#### ***4.2 Terenuri Agricole din intravilan***

- Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

#### ***4.3 Suprafete împadurite***

Nu este cazul.

#### ***4.4 Resursele subsolului***

Nu este cazul.

#### ***4.5 Resurse de apă și platforme meteorologice***

Nu este cazul.

#### ***4.6 Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate***

Nu este cazul, terenul studiat nu se află în zone naturale protejate.

#### ***4.7 Zone construite protejate***

Terenul nu este inclus în listele monumentelor istorice sau în zona de protecție a acestora.

### **Articolul 5. Reguli privind siguranța construcțiilor și apărarea interesului public**

#### ***5.1 Expunerea la riscuri naturale***

Nu este cazul, în zona studiată nu sunt riscuri naturale (alunecări de teren, nisipuri mobile, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zapadă, deplasări de stânci, zone inundabile și altele asemenea).

#### ***5.2 Expunerea la riscuri tehnologice***

Nu este cazul, în zona studiată nu există zone expuse la riscuri tehnologice. Zona studiată se află în zona de locuințe conf., PUG aprobat.

Se interzice amplasarea în zona a unor activități generatoare de poluare de orice fel: a solului, subsolului, apelor și aerului.

### **5.3 Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice**

Nu este cazul, zona reglementata in actualul PUZ este zona de locuinte.

Nu se admite amplasarea constructiilor generatoare de risc tehnologic (incendii, explozii ). De asemenea sunt interzise activitatile ce necesita un volum de transport de peste 50 mc. pe saptamana.

### **5.4 Asigurarea echiparii edilitare**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa in urmatoarele conditii:

- la toate constructiile se va realiza o solutie de echipare in sistem centralizat care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (Ordinul nr. 119/2014), precum si prevederile Codului Civil;

Toate retelele edilitare aflate in vecinatatea zonei studiate vor fi extinse pentru amplasamentul studiat, iar costurile aferente lucrarilor de extindere vor fi suportate de beneficiari/investitori privati.

### **5.5 Asigurarea compatibilitatii functiunilor**

Zona studiata în actualul PUZ se află conform PUG in UTR L3A - **Subzona locuintelor individuale și semicolective** cu maxim P+1+M niveluri, cu regim de construire si izolat si se doreste mentinerea funcțiunii de locuire si UTR L3A.

### **5.6 Procentul de ocupare a terenului**

Procentul de ocupare a terenului (POT) exprima raportul dintre suprafata construita la sol a cladirilor si suprafata terenului considerat.  $POT = Sc/St \times 100$

**POT propus = 40%**

**Procentul maxim de 40% se poate atinge, conform RGU aprobat prin HG 525 din 1996, pentru imobilele care adăpostesc funcțiuni compatibile cu funcțiunea de locuire (exclusiv sau împreună cu funcțiunea de locuire).**

### **5.7 Lucrari de utilitate publica**

Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care nu au fost rezervate in planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrari de utilitate publica este interzisa.

Este interzisa amplasarea de constructii private pe domeniul public sau realizarea de iesituri ale constructiilor in domeniul public mai mult decat permite codul civil.

## **Articolul 6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

### **6.1 Orientarea fata de punctele cardinale**

Se va face conf. Indicativ G.M.-007 -2000 anexa 3, art.17.

Amplasarea constructiilor de locuinte trebuie facută astfel încat să asigure o însorire minimă a camerelor de locuit de 1½ h la solstitiul de iarna.

### **6.2 Amplasarea fata de drumurile publice**

Amplasarea construcțiilor față de drumurile publice va fi astfel:

- cladirile se vor retrage de la aliniament cu distanta dominanta pe fronturile strazii (se recomanda retrageri de minim **4.0 metri** pe strazi de categoria III si de **5.0 metri** pe strazi de categoria II), cu conditia ca aceste retrageri sa nu lase vizibile calcanele de pe parcelele adiacente;

### **6.3 Amplasarea fata de cai navigabile existente si cursuri de apa potential navigabile**

Nu este cazul.

### **6.4 Amplasarea fata de cai ferate din administratia Companiei Nationale de Cai Ferate „CFR” -SA**

Nu este cazul, in zona nu exista cai ferate sau terenuri care apartin Companiei Nationale de Cai

Ferate „CFR” -SA .

### **6.5 Amplasarea fata de aeroporturi**

Nu este cazul, in zona nu exista aeroporturi.

### **6.6 Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei de stat**

Nu este cazul.

### **6.7. Amplasarea fata de aliniament.**

In sensul prezentului Regulament, prin aliniament se intelege linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata.

Prin prezentul P.U.Z. in zona reglementata se propune:

- fata de strada Aurel Vlad a terenului studiat, cladirea se vor amplasa retrase cu **35.00 m**.

### **6.8 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și 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 **3,0 m** 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.

### **6.9. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

#### **L3 A**

-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 si picătura stresinii;
- jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei celei mai inalte, masurată in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de

3,0m, față de cealaltă construcție.

- distanța între fațada nevitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi **0,60 m** 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 **3,0 m**;

#### **pentru 2 locuințe 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 locuințe 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 locuințe cuplate una față de alta, la fațada posterioară a primei locuințe**

- 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 **0,60 m** 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 locuințe, 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.

- În cazul în care pe o parcelă construibilă se amplasează locuințe semicolective (în regim de condominiu), autorizarea se va face respectând prevederile HCL 451/2021

### **Articolul 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

Pentru terenul aferent modernizării și dezvoltării strazilor existente și realizării strazilor propuse se vor crea parcele distincte și se va schimba categoria de folosință din "arabil" în "drum".

#### **7.1 Accese carosabile**

Accesul la toate construcțiile sau incintele se va realiza din căi de circulație publice, P.U.Z.-ul asigurând accese corespunzătoare pentru parcela construită.

**L3 A :**

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **3,5 metri** lățime dintr-o circulație publică

- pentru emiterea autorizatiei de construire, se vor prezenta acte care sa ateste rezolvarea juridica a accesului la parcela conform documentatiei de urbanism aprobate;

- pe terenurile destinate prin documentatiile de urbanism realizarii drumurilor, utilitatilor de interes public, parcajelor de interes public si spatiilor verzi publice se instituie servitutea urbanistica *non aedificandi* – interzicerea emiterii de autorizatii pentru constructii definitive sau provizorii indiferent de regimul de proprietate sau de funcțiunea propusă.

## **7.2 Accese pietonale**

În 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**), sau de 3.5m și supralargiri de 6m la fiecare 35m lungime; supralargiri pentru manevre de intoarcere la capat

În acest caz se elaboreaza si se supun aprobarii PUZ

## **7.3 Staționarea autovehicolelor**

### **L3 A :**

-stationarea autovehicolelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în 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 în vedere realizarea pe lot a garajelor, fie izolat, fie în cadrul locuintei (la parter , demisol sau subsol) sau a parcajelor la domiciliu.

## **Articolul 8. Reguli cu privire la echiparea edilitara**

### **8.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa în urmatoarele conditii: la toate constructiile se va realiza o solutie de echipare în sistem centralizat care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (Ordinul nr. 119/2010), precum si prevederile Codului Civil.

Toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la rigole sau la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura în mod special evacuarea rapida a apelor meteorice;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în 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.

### **8.2. Realizarea de rețele edilitare**

Toate rețelele edilitare aflate în vecinatatea zonei studiate vor fi extinse pentru amplasamentul studiat, iar costurile aferente lucrarilor de extindere vor fi suportate de beneficiari/investitori privati.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură.

Montarea rețelelor edilitare (apa, canalizare, energie electrica si gaz) se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

### 8.3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

a.) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

b.) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările prevăzute la alin. (a) și (b), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

### Articolul 9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii.

9.1. **Parcelarea** este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren. Documentatia de parcelare se executa de catre un topograf autorizat, se avizeaza de catre O.C.P.I.

9.2. Terenul este parcelat în 2 loturi, conform planșei de Reglementari Urbnaistice

Proprietarul va accepta conditiile de constructie, functiuni, înaltimi prevazute în prezentul Regulament.

Se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

(1) – suprafata si dimensiunea minima a parcelei:

| regimul de construire | dimensiune minima conform RGU |             |
|-----------------------|-------------------------------|-------------|
|                       | suprafata mp.                 | front metri |
| insiruit              | 150                           | 8           |
| cuplat                | 200                           | 12          |
| izolat                | 250                           | 12          |

(2) – proportia între lățimea și adancimea parcelei:

- adâncimea parcelei sa fie mai mare sau cel puțin egala cu latimea acesteia;
- pentru parcela care nu are 12m front la strada si se afla intre doua loturi construite, poate deveni 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 învecinate.

### 9.2. Înălțimea construcțiilor

- Înălțimea 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 **9,0m** de la cota terenului;
- 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 **9,0m** de la cota terenului;
- 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;  
se admit depasiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire insiruit sau cuplat.

### 9.3. Aspectul exterior al constructiilor

- aspectul cladirilor va tine seama de caracterul zonei si se va armoniza cu vecinatatile imediate;
- se va acorda atentie modului de tratare a fatadelor, acoperisurilor si amenajarilor din curti;  
garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca arhitectura si finisaje cu cladirea principala.

#### **Articolul 10. Reguli cu privire la amplasarea de imprejmuiri si spatii verzi**

- 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;
- se va pastra imaginea terenului in panta, nu se va face sistematizarea terenului cu ziduri inalte de sprijin.
- pentru locuintele semicolective vor fi prevazute spatii verzi si plantate de cel putin **2,0 mp/** locuitor ; loc de joaca pentru copii in functie de dimensiunile locuintei semicolective si punct de colectare a deseurilor.

#### **10.3. Imprejmuirile**

- 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 sau transparente cu inaltimi de maxim 2.20 metri.

#### **10.4. Depozitarea si colectarea gunoiului.**

In fiecare gospodarie trebuie sa existe un spatiu amenajat pentru pastrarea pubelei de gunoi. Nu se admite folosirea altor corpuri de depozitare a gunoiului decat pubelele autorizate de catre firmele colectoare.

### **III. ZONIFICAREA TERITORIULUI**

Zonificarea funcțională a teritoriului studiat în prezentul P.U.Z. cuprinde :

**zona locuintelor individuale si semicolective cu maxim P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat.**

#### **1.1- Unitati si subunitati functionale**

- 1.1. - Tipurile de zone functionale;
- 1.2. - Functiunea dominanta a zonei;
- 1.3. - Functiunile complementare admise zonei.

#### **2- Utilizare functionala**

- 2.4. - Utilizari permise;
- 2.5. - Utilizari permise cu conditii.
- 2.6. - Utilizari interzise.

## **2. Utilizare functionala**

### **2.1. Utilizari admise.**

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- 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.

### **2.2. Utilizari admise cu conditionari**

#### **L3 A**

- Funcțiuni terțiare cu următoarele condiții:
  - să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
  - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
  - activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- Funcțiuni de cultură
- Funcțiuni de învățământ
- Funcțiuni de sănătate
- Funcțiuni de turism și agroturism
- Amenajări destinate petrecerii timpului liber
- Amenajări destinate infrastructurii de circulație
- Funcțiuni de asistență-socială

-se admite mansardarea cladirilor existente si construirea unor noi cladiri cu mansarda numai cu respectarea pantelor acoperisului de 30-40° ; Suprafața utilă mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;

-se admit spatii comerciale si servicii la parterul locuintelor, cu conditia sa nu aiba program peste ora 22.00 si sa nu genereze transporturi grele;

-pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice in vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a masurilor de stabilizare a terenului si a conditiilor de realizare a constructiilor, infrastructurii, amenajarilor si plantatiilor.

- 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.

### **2.3. Utilizari interzise:**

#### **L3 A**

- Se interzic urmatoarele utilizari:
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicole 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 si din Cetate;
- 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.

## **POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

**POT** maxim = **40%**

Procentul maxim de 40% se poate atinge, conform RGU aprobat prin HG 525 din 1996, pentru imobilele care adăpostesc funcțiuni compatibile cu funcțiunea de locuire (exclusiv sau împreună cu funcțiunea de locuire).

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

**CUT** maxim pentru inaltime  $P = 0,4 \text{ mp.ADC/mp.teren}$

**CUT** maxim pentru inaltime  $P+1 +M = 1,2 \text{ mp.ADC/mp.teren}$

## **V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**

Plansele care cuprind delimitarea si repartitia unitatilor teritoriale de referinta in teritoriu fac parte integranta din Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z .-ului de fata.

- UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA - U.T.R. L3A

CARACTER PREDOMINANT – ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM DE CONSTRUIRE INSIRUIT, CUPLAT SAU IZOLAT

Prin acest Plan Urbanistic Zonal se mentine unitatea teritoriala de referinta stabilita in cadrul PUG aprobat cu HCL 158/2014.

UTR L3A Subzona locuintelor individuale cu  $P+1+M$  niveluri in regim de construire, insiruit, cuplat sau izolat.

**Şef proiect,  
Arh. Marius Barbieri**

**Intocmit,  
Ing. Gabriela Dumitrache**

## PLAN ACȚIUNE

pentru implementarea investițiilor propuse prin P.U.Z ÎN SCOPUL CONSTRUIRII UNEI LOCUINȚE INDIVIDUALE PENTRU PARCELA ÎN RÂNDUL 2

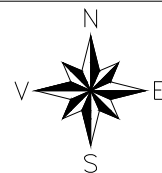
, strada Dr. Aurel Vlad, Municipiul Alba Iulia, județul ALBA, nr.77, CF. 114353, beneficiar: FRĂȚILĂ IOAN FLORIN, FRĂȚILĂ PAULA conform Avizului de oportunitate nr 24 din 2022

| Nr. Crt. | OPERAȚIUNI                                                                                                                                                                                                                                                   |                                         | TERMENE DE IMPLEMENTARE  |                                                                                                                                             |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|          | Denumirea obiectivelor de utilitate publică, operațiunilor cadastrale și notariale și a investițiilor propuse                                                                                                                                                | Evaluarea estimativă a costurilor (lei) | Responsabilul finanțării | Etapele de realizare a operațiunilor și investițiilor (perioada maxim preconizată) - echivalentul valabilității documentațiilor de urbanism |
| 1        | Operațiuni notariale - parcelare conform reglementărilor urbanistice                                                                                                                                                                                         | 5320                                    | Fratila Ioan             |                                                                                                                                             |
| 2        | Autorizarea imobilelor propuse prin documentația de urbanism, amenajărilor exterioare                                                                                                                                                                        | 1568                                    | Fratila Ioan             |                                                                                                                                             |
| 3        | -Execuție lucrări pentru care s-a obținut autorizația de construire, pentru imobilele propuse prin documentația de urbanism<br>- Execuție lucrări pentru pentru care s-a obținut autorizația de construire la rețele tehnico edilitare și căi de comunicații | 200000                                  | Fratila Ioan             |                                                                                                                                             |
| 4        | Recepția la imobilele propuse se va face concomitent cu recepția la lucrările pentru rețele tehnico edilitare și căi de comunicații                                                                                                                          | 10000                                   | Fratila Ioan             |                                                                                                                                             |
|          | TOTAL                                                                                                                                                                                                                                                        | 36888                                   |                          |                                                                                                                                             |

DEZVOLTATOR/ INIȚIATOR

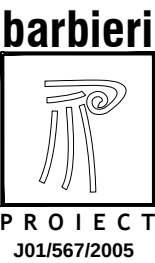
Fratila Ioan

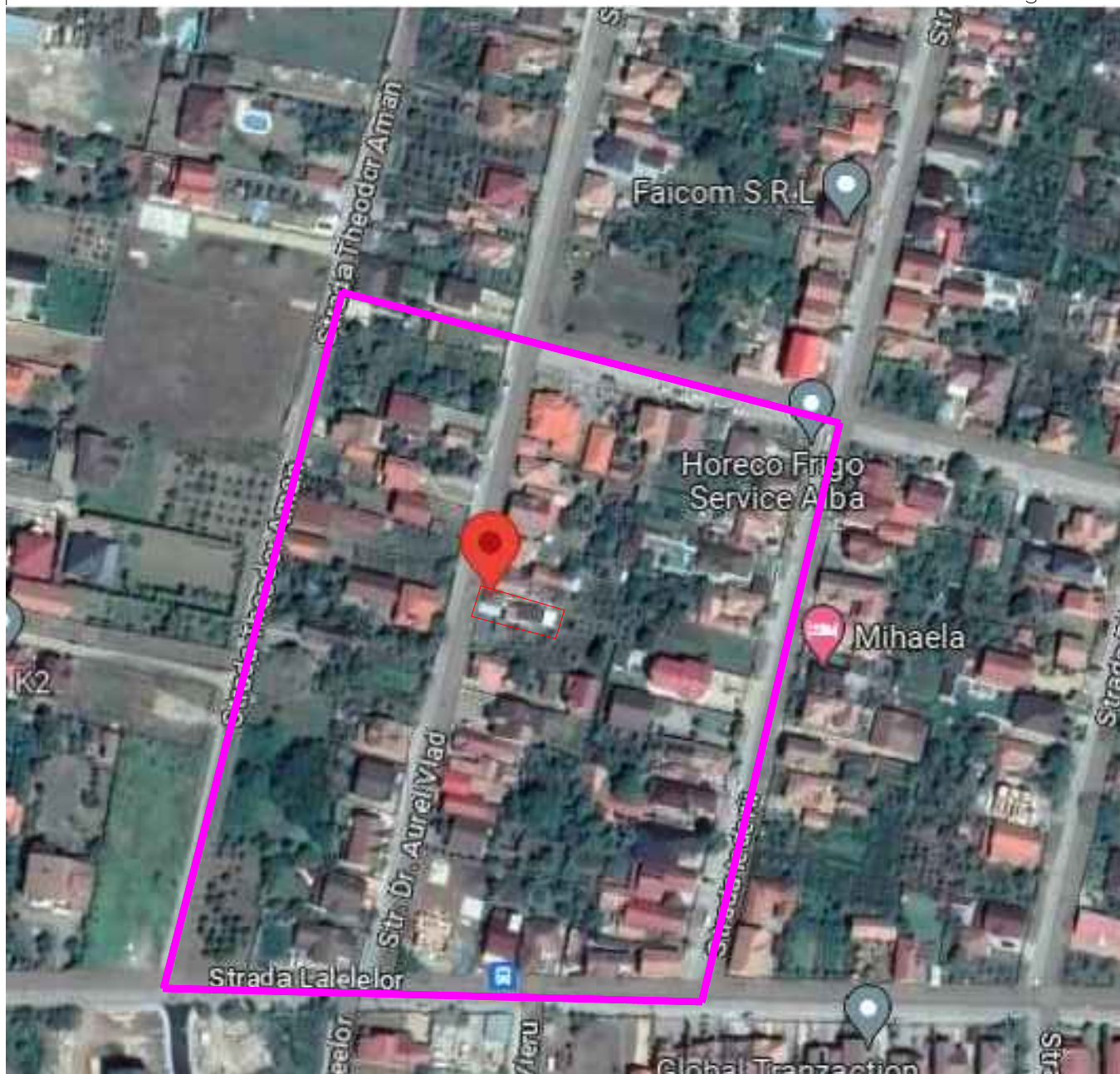
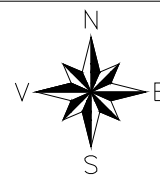
Întocmit,  
Proiectant:



 LIMITA ZONEI MINIME CARE SE VA REGLEMENTA

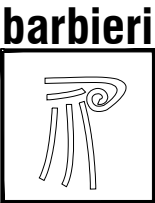
 LIMITA TEREN CARE A GENERAT PUZ-UL

|                                                                                     |                |                                                                                          |         |                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-------------------------------|
|                                                                                     |                |                                                                                          |         |                               |
|                                                                                     |                |                                                                                          |         |                               |
| Verificator / Expert                                                                | Nume           | Semnatura                                                                                | Cerinta | Referat / Expertiza Nr./ Data |
|  | Den. Lucrarii: | ELABORARE PUZ IN SCOPUL CONSTRUIRII UNEI LOCUINTE INDIVIDUALE PENTRU PARCELA IN RANDUL 2 |         |                               |
|                                                                                     | Den. Plansei:  | PLAN DE ÎNCADRARE ÎN PUG                                                                 |         |                               |
|                                                                                     | Beneficiar:    | FRĂȚILĂ IOAN FLORIN, FRĂȚILĂ PAULA                                                       |         |                               |
|                                                                                     | Sef proiect:   | arh. Marius BARBIERI                                                                     |         | Nr. pr.<br>42 /2022           |
|                                                                                     | Proiectat:     | arh. Marius BARBIERI                                                                     |         | Faza:<br>P.U.Z                |
| Desenat:                                                                            |                | ing. Gabriela DUMITRACHE                                                                 |         | Plansa:<br>A 00               |
|                                                                                     |                |                                                                                          |         | Scara:<br>1: 5000             |

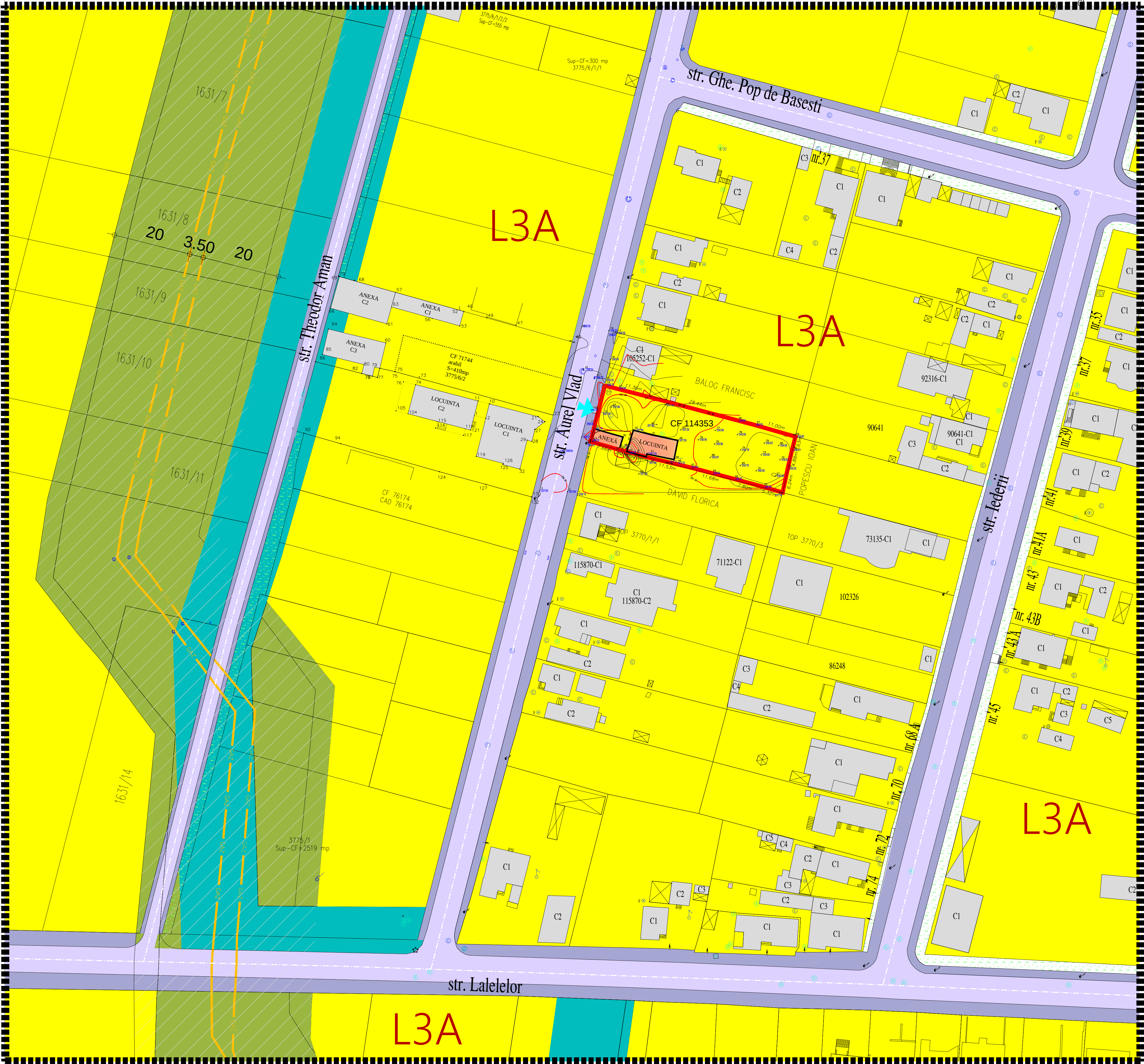


LIMITA ZONEI MINIME CARE SE VA REGLEMENTA

LIMITA TEREN CARE A GENERAT PUZ-UL

|                                                                                                                                                 |                |                                                                                          |         |                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-------------------------------|
|                                                                                                                                                 |                |                                                                                          |         |                               |
|                                                                                                                                                 |                |                                                                                          |         |                               |
| Verificator / Expert                                                                                                                            | Nume           | Semnatura                                                                                | Cerinta | Referat / Expertiza Nr./ Data |
| <br><b>barbieri</b><br><b>PROIECT</b><br><b>J01/567/2005</b> | Den. Lucrarii: | ELABORARE PUZ IN SCOPUL CONSTRUIRII UNEI LOCUINTE INDIVIDUALE PENTRU PARCELA IN RANDUL 2 |         | Nr. pr. 42 /2022              |
|                                                                                                                                                 | Den. Plansei:  | PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ                                                                |         | Faza: P.U.Z                   |
|                                                                                                                                                 | Beneficiar:    | FRĂȚILĂ IOAN FLORIN, FRĂȚILĂ PAULA                                                       |         | Plansa: A 0                   |
|                                                                                                                                                 | Sef proiect:   | arh. Marius BARBIERI                                                                     |         | Scara: 1: 5000                |
|                                                                                                                                                 | Proiectat:     | arh. Marius BARBIERI                                                                     |         |                               |
|                                                                                                                                                 | Desenat:       | ing. Gabriela DUMITRACHE                                                                 |         |                               |

ELABORARE PUZ ÎN SCOPUL CONSTRUIRII UNEI LOCUINȚE INDIVIDUALE PENTRU PARCELA ÎN RÂNDUL 2  
jud. Alba, localitatea Alba Iulia, str. Dr. Aurel Vlad



LEGENDĂ:

- LIMITE:**
- Limită zonă studiată
  - Limită de proprietate care a generat PUZ-ul

**FUNCȚIUNI:**

**UTR- L3A** Subzona locuințelor individuale și semicolective cu maxim P+1+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat situat în afara ariilor protejate

- Zonă locuințe individuale
- Zonă de protecție rețea gaz, conform PUG
- Zonă de protecție rețea apă, conform PUG
- Locuințe existente
- Construcții vecine

- CIRCULAȚIE:**
- Drum public
  - Acostament adiacent căilor de circulație
  - Acces în incintă

- REȚELE EDILITARE:**
- Conductă magistrală gaz (culoar de protecție 20m stânga/dreapta conductei)

- CADRU NATURAL:**
- Zonă verde adiacentă drumului



CALCULUL ANALITIC AL SUPRAFETELOR

| CF 114353 NR. CAD. 114353 |            |            | C1-CASA   |            |            |
|---------------------------|------------|------------|-----------|------------|------------|
| Pct.                      | Nord(X)    | Est(Y)     | Pct.      | Nord(X)    | Est(Y)     |
| 14                        | 508374.652 | 387930.202 | 37        | 508363.167 | 387937.577 |
| 27                        | 508371.845 | 387941.210 | 41        | 508362.007 | 387942.185 |
| 57                        | 508364.553 | 387968.696 | 46        | 508360.527 | 387949.046 |
| 58                        | 508361.525 | 387979.267 | 49        | 508355.583 | 387948.043 |
| 59                        | 508361.506 | 387979.338 | 51        | 508357.036 | 387941.050 |
| 60                        | 508357.992 | 387978.440 | 50        | 508356.268 | 387940.875 |
| 61                        | 508353.242 | 387977.329 | 33        | 508357.674 | 387935.870 |
| 63                        | 508347.138 | 387976.035 | S=65mp    |            |            |
| 64                        | 508348.606 | 387970.920 | C2- ANEXA |            |            |
| 65                        | 508350.651 | 387963.392 | Pct.      | Nord(X)    | Est(Y)     |
| 67                        | 508353.612 | 387952.091 | 30        | 508361.397 | 387934.908 |
| 50                        | 508356.268 | 387940.875 | 31        | 508358.118 | 387933.910 |
| 33                        | 508357.674 | 387935.870 | 9         | 508360.256 | 387926.556 |
| 31                        | 508358.118 | 387933.910 | 10        | 508363.551 | 387927.391 |
| 9                         | 508360.256 | 387926.556 | S=26mp    |            |            |
| 10                        | 508363.551 | 387927.391 |           |            |            |
| S=759mp                   |            |            |           |            |            |

BILANT TERITORIAL pentru terenul care a generat PUZ-ul

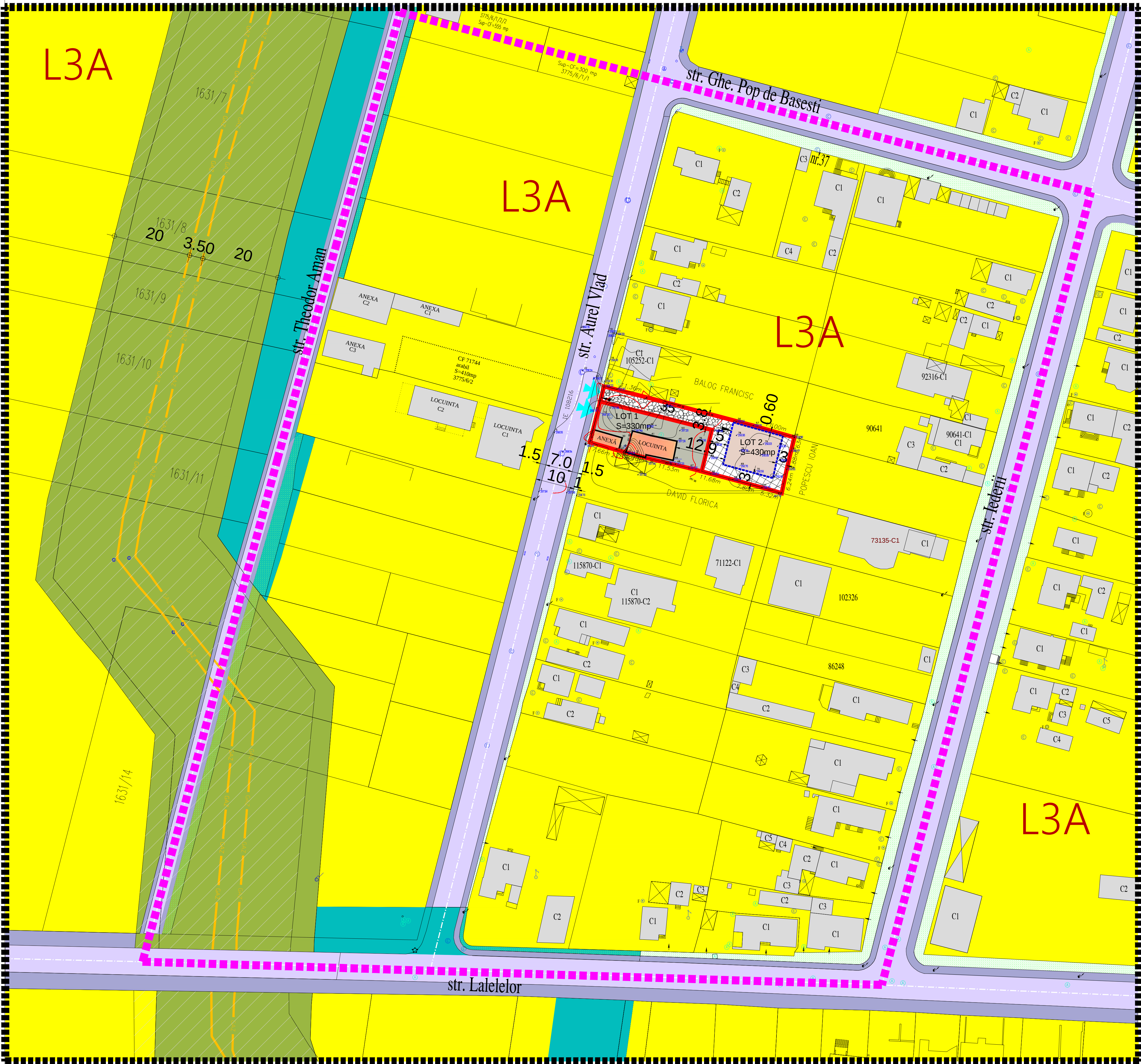
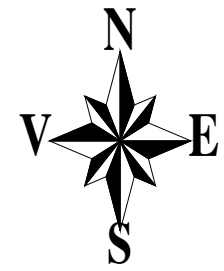
| BILANT TERITORIAL (mp)  |     |
|-------------------------|-----|
| Teren curți construcții | 759 |
| TOTAL                   | 759 |

| Indici tehnici - conf.PUG |                                                             |
|---------------------------|-------------------------------------------------------------|
| P.O.T.max                 | 40%                                                         |
| C.U.T.max                 | 0. 4 - pentru înălțimi - P<br>1.2 - pentru înălțimi - P+1+M |

| Indici tehnici - existent |      |
|---------------------------|------|
| P.O.T.existent            | 11.9 |
| C.U.T.existent            | 0.1  |
| Regim înălțime existent   | P    |

| Verificator / Expert            | Nume           | Semnatura                                                                                                                                   | Cerinta | Referat / Expertiza Nr./ Data |
|---------------------------------|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-------------------------------|
| <div>barbieri</div> <div></div> | Den. Lucrării: | ELABORARE PUZ ÎN SCOPUL CONSTRUIRII UNEI LOCUINȚE INDIVIDUALE PENTRU PARCELA ÎN RÂNDUL 2 Alba Iulia, jud. Alba, str. Dr. Aurel Vlad, nr. 77 |         | Nr. pr.: 42/2022              |
|                                 | Amplasament:   | SITUAȚIA EXISTENTĂ                                                                                                                          |         | Data: 05.2023                 |
|                                 | Den. Plansei:  | FRĂȚILĂ IOAN FLORIN, FRĂȚILĂ PAULA                                                                                                          |         | Faza: PUZ                     |
|                                 | Beneficiar:    | arh. Marius BARBIERI                                                                                                                        |         | Scara: 1:500                  |
|                                 | Sef proiect:   | arh. Marius BARBIERI                                                                                                                        |         | Plansa: A1                    |
|                                 | Proiectat:     | ing. Gabriela DUMITRACHE                                                                                                                    |         |                               |
|                                 | Desenat:       |                                                                                                                                             |         |                               |

ELABORARE PUZ ÎN SCOPUL CONSTRUIRII UNEI LOCUINȚE INDIVIDUALE PENTRU PARCELA ÎN RÂNDUL 2  
jud. Alba, localitatea Alba Iulia, str. Dr. Aurel Vlad



LEGENDĂ:

LIMITE:

- Limită zonă studiată
- Limită teren care a generat PUZ-ul
- Limita zonei reglementata prin PUZ
- Limită interdicție de construire - 0.6-3m

FUNCȚIUNI:

- UTR-L3A Zonă locuințe individuale
- Zonă de protecție rețea gaz, conform PUG
- Zonă de protecție rețea apă, conform PUG
- Curți-construcții
- Locuințe existente
- Construcții vecine

REGLEMENTĂRI:

UTR- L3A Subzona locuințelor individuale și semicolective cu maxim P+1+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat situat în afara ariilor protejate

- Teren edificabil (construibil)
- Interdicție de construire
- Alee pietonală/carosabilă zonă de parcare în incintă

CIRCULAȚIE:

- Drum public
- Acostament adiacent căilor de circulație
- Acces în incintă

REȚELE EDILITARE:

- Conductă magistrală gaz (culoar de protecție 20m stânga/dreapta conductei)

CADRU NATURAL:

- Zonă verde adiacentă drumului

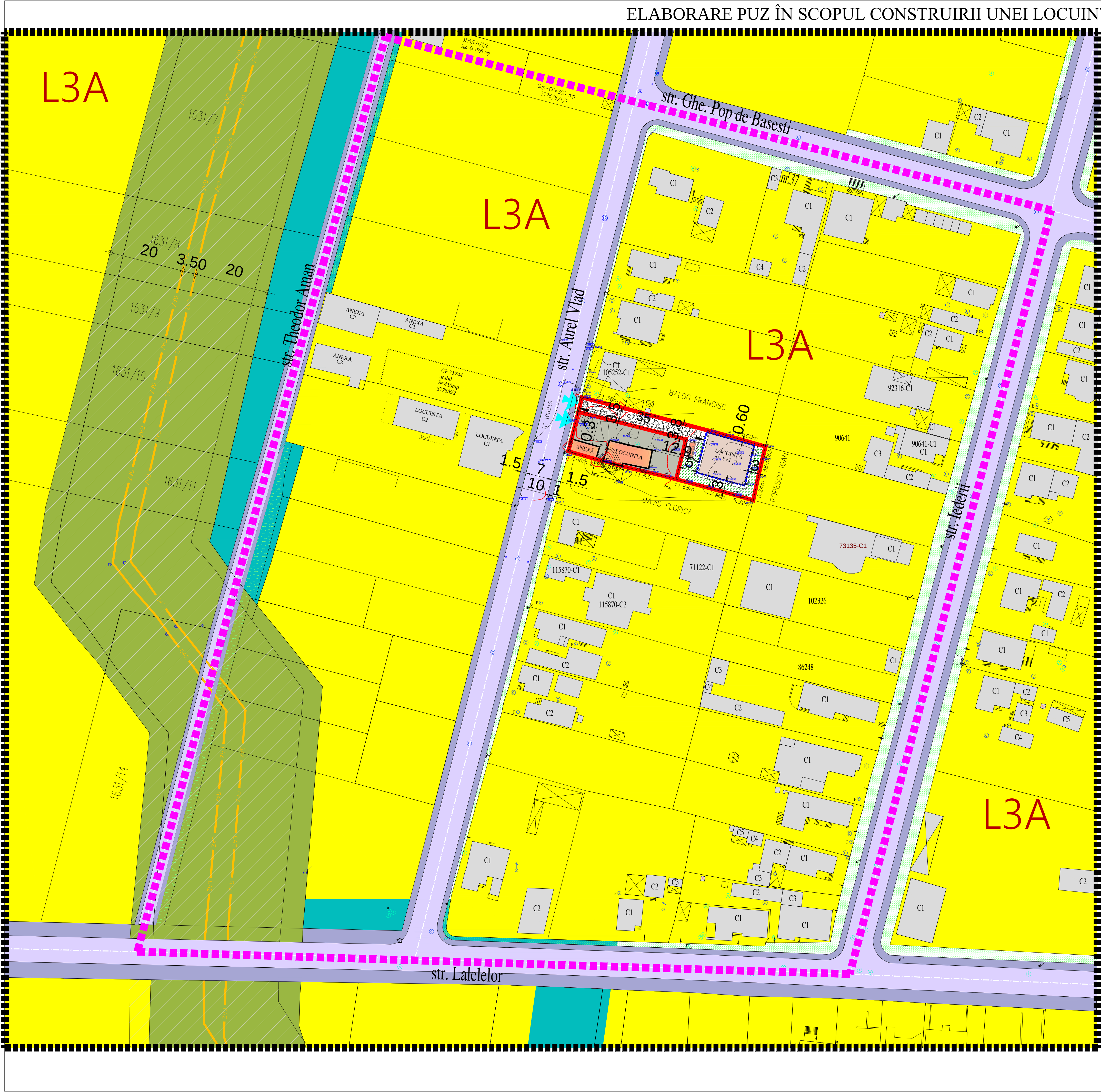
BILANT TERITORIAL pentru terenul care a generat PUZ-ul

| Indici tehnici - propusi - PUZ |                                                            |
|--------------------------------|------------------------------------------------------------|
| P.O.T.max                      | 40%                                                        |
| C.U.T.max                      | 0.4 - pentru înălțimi - P<br>1.2 - pentru înălțimi - P+1+M |

| BILANT TERITORIAL                   |          |     |        |       |
|-------------------------------------|----------|-----|--------|-------|
| ZONE FUNCTIONALE                    | EXISTENT |     | PROPOS |       |
|                                     | mp       | %   | mp     | %     |
| teren studiat                       | 759      | 100 | -      | -     |
| teren edificabil (construibil)      | -        | -   | 147.8  | 19,47 |
| retragere fata de limitele parcelei | -        | -   | 146.2  | 19,26 |
| curti constructii                   | -        | -   | 465    | 61,27 |
| Total                               | 759      | 100 | 759    | 100   |

Zona reglementată cuprinde insula formată din străzile: Gheorghe Pop de Băsești, str. Iederii, str. Lalelelor, str. Theodor Aman, având suprafața de aproximativ S=43054 mp.

| Verificator / Expert                                                       | Nume           | Semnatura                                                                                                                                   | Cerinta | Referat / Expertiza Nr./ Data |
|----------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-------------------------------|
| <div>barbieri</div> <div></div> <div>PROIECT</div> <div>301/567/2005</div> | Den. Lucrării: | ELABORARE PUZ ÎN SCOPUL CONSTRUIRII UNEI LOCUINȚE INDIVIDUALE PENTRU PARCELA ÎN RÂNDUL 2 Alba Iulia, jud. Alba, str. Dr. Aurel Vlad, nr. 77 |         | Nr. pr.: 42/2022              |
|                                                                            | Amplasament:   | REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE                                                                                                       |         | Data: 05.2023                 |
|                                                                            | Den. Plansei:  | FRĂȚII IOAN FLORIN, FRĂȚII PAULA                                                                                                            |         | Faza: PUZ                     |
|                                                                            | Beneficiar:    | arh. Marius BARBIERI                                                                                                                        |         | Scara: 1:500                  |
|                                                                            | Sef proiect:   | arh. Marius BARBIERI                                                                                                                        |         | Plansa: A2                    |
|                                                                            | Proiectat:     | ing. Gabriela DUMITRACHE                                                                                                                    |         |                               |



LEGENDĂ:

LIMITE:

- Limită zonă studiată
- Limită teren care a generat PUZ-ul
- Limita zonei reglementata prin PUZ
- Limită interdicție de construire

FUNCȚIUNI:

- Zonă locuințe individuale
- Zonă de protecție rețea gaz conform PUG
- Zonă de protecție rețea apă conform PUG
- Locuințe existente
- Construcții vecine

REGLEMENTĂRI:

UTR- L3A Subzona locuințelor individuale și semicolective cu maxim P+1+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat situat în afara ariilor protejate

- Construcție propusă
- Alee pietonală/carosabilă zonă de parcare în incintă

CIRCULAȚIE:

- Drum public
- Acostament adiacent căilor de circulație
- Acces în incintă

REȚELE EDILITARE:

- Conductă magistrală gaz (culoar de protecție 20m stânga/dreapta conductei)

CADRU NATURAL:

- Zonă verde adiacentă drumului
- Zonă verde amenajată în incintă

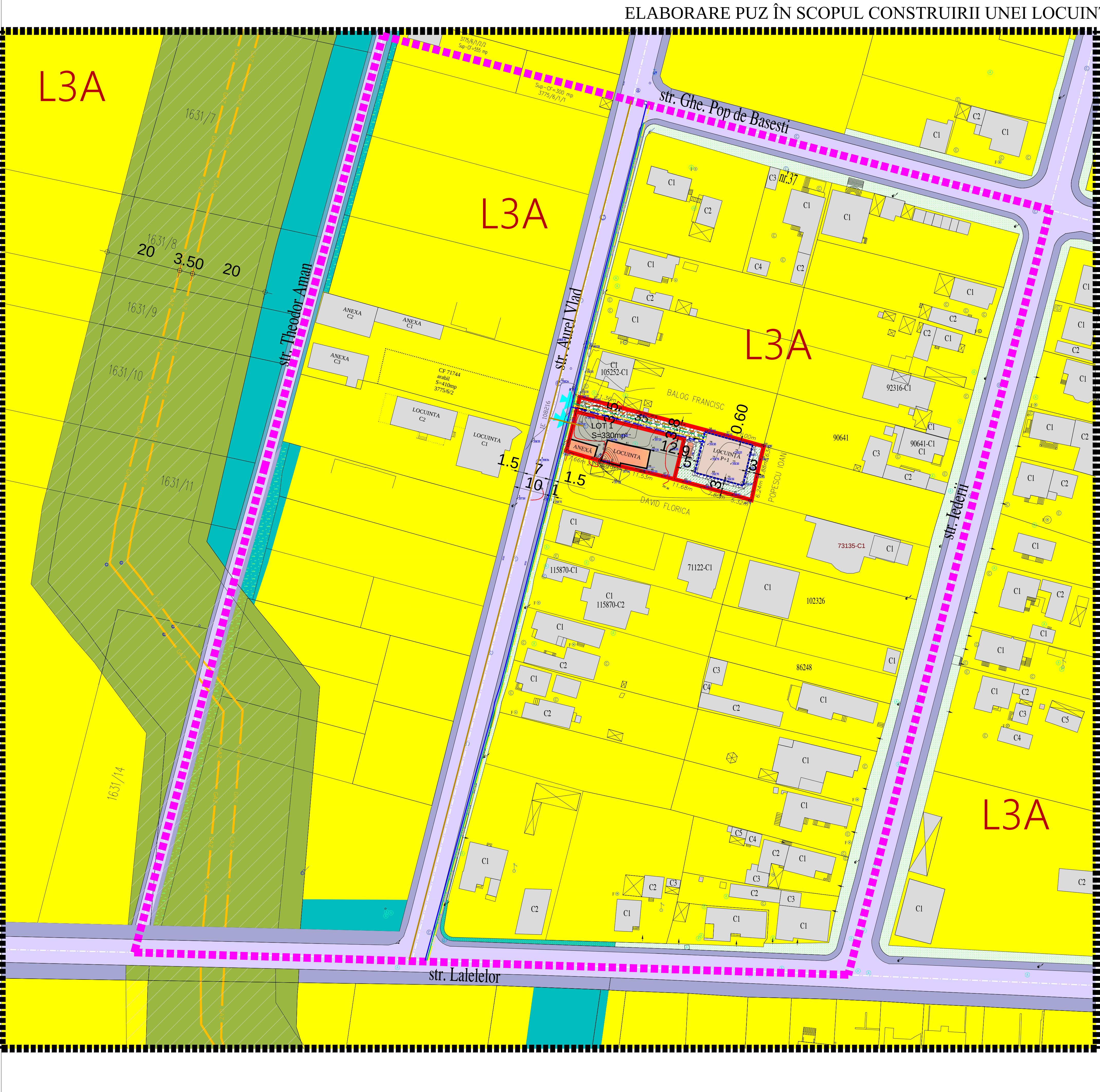
BILANT TERITORIAL pentru terenul care a generat PUZ-ul

| Indici tehnici - propusi - PUZ |                                                            |
|--------------------------------|------------------------------------------------------------|
| P.O.T.max                      | 40%                                                        |
| C.U.T.max                      | 0.4 - pentru înălțimi - P<br>1.2 - pentru înălțimi - P+1+M |

| BILANT TERITORIAL                   |          |     |        |       |
|-------------------------------------|----------|-----|--------|-------|
| ZONE FUNCTIONALE                    | EXISTENT |     | PROPOS |       |
|                                     | mp       | %   | mp     | %     |
| teren studiat                       | 759      | 100 | -      | -     |
| teren edificabil (construibil)      | -        | -   | 147.8  | 19,47 |
| retragere fata de limitele parcelei | -        | -   | 146.2  | 19,26 |
| curti constructii                   | -        | -   | 465    | 61,27 |
| Total                               | 759      | 100 | 759    | 100   |

Zona reglementată cuprinde insula formată din străzile: Gheorghe Pop de Băsești, str. Iederii, str. Lalelelor, str. Theodor Aman, având suprafața de aproximativ S=43054 mp.

|                                 |                |                                                                                                                                             |         |                               |
|---------------------------------|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-------------------------------|
|                                 |                |                                                                                                                                             |         |                               |
| Verificator / Expert            | Nume           | Semnatura                                                                                                                                   | Cerinta | Referat / Expertiza Nr./ Data |
| <div>barbieri</div> <div></div> | Den. Lucrării: | ELABORARE PUZ ÎN SCOPUL CONSTRUIRII UNEI LOCUINȚE INDIVIDUALE PENTRU PARCELA ÎN RÂNDUL 2 Alba Iulia, jud. Alba, str. Dr. Aurel Vlad, nr. 77 |         | Nr. pr.: 42/2023              |
|                                 | Amplasament:   | POSSIBILITĂȚI DE MOBILARE                                                                                                                   |         | Data: 05.2023                 |
|                                 | Den. Plansei:  | FRĂȚILĂ IOAN FLORIN, FRĂȚILĂ PAULA                                                                                                          |         | Faza: PUZ                     |
|                                 | Beneficiar:    | arh. Marius BARBIERI                                                                                                                        |         | Scara: 1:500                  |
|                                 | Sef proiect:   | arh. Marius BARBIERI                                                                                                                        |         | Plansa: A3                    |
|                                 | Proiectat:     | ing. Gabriela DUMITRACHE                                                                                                                    |         |                               |
| Desenat:                        |                |                                                                                                                                             |         |                               |



- LEGENDĂ:
- LIMITE:
- Limită zonă studiată
  - Limită teren care a generat PUZ-ul
  - Limita zonei reglementata prin PUZ
  - Limită interdicție de construire - 0.6-3m

- FUNCȚIUNI:
- Zonă locuințe individuale
  - Zonă de protecție rețea gaz conform PUG
  - Zonă de protecție rețea apă conform PUG
  - Locuințe existente
  - Construcții vecine

- CIRCULAȚIE:
- Drum public
  - Acostament adiacent căilor de circulație
  - Acces în incintă

- REȚELE EDILITARE:
- REȚELE EXISTENTE:
- Rețea energie electrică-existentă
  - Rețea de canalizare-existentă
  - Rețea de gaz-existentă
  - Rețea de apă-existentă
  - Conductă magistrală gaz (culoar de protecție 20m stânga/dreapta conductei)

- REȚELE PROPUSE:
- Rețea de canalizare-propusă
  - Rețea de gaz-propusă
  - Rețea de apă-propusă
  - Rețea energie electrică-propusă

- CADRU NATURAL:
- Zonă verde adiacentă drumului
  - Zonă verde amenajată în incintă

BILANT TERITORIAL pentru terenul care a generat PUZ-ul

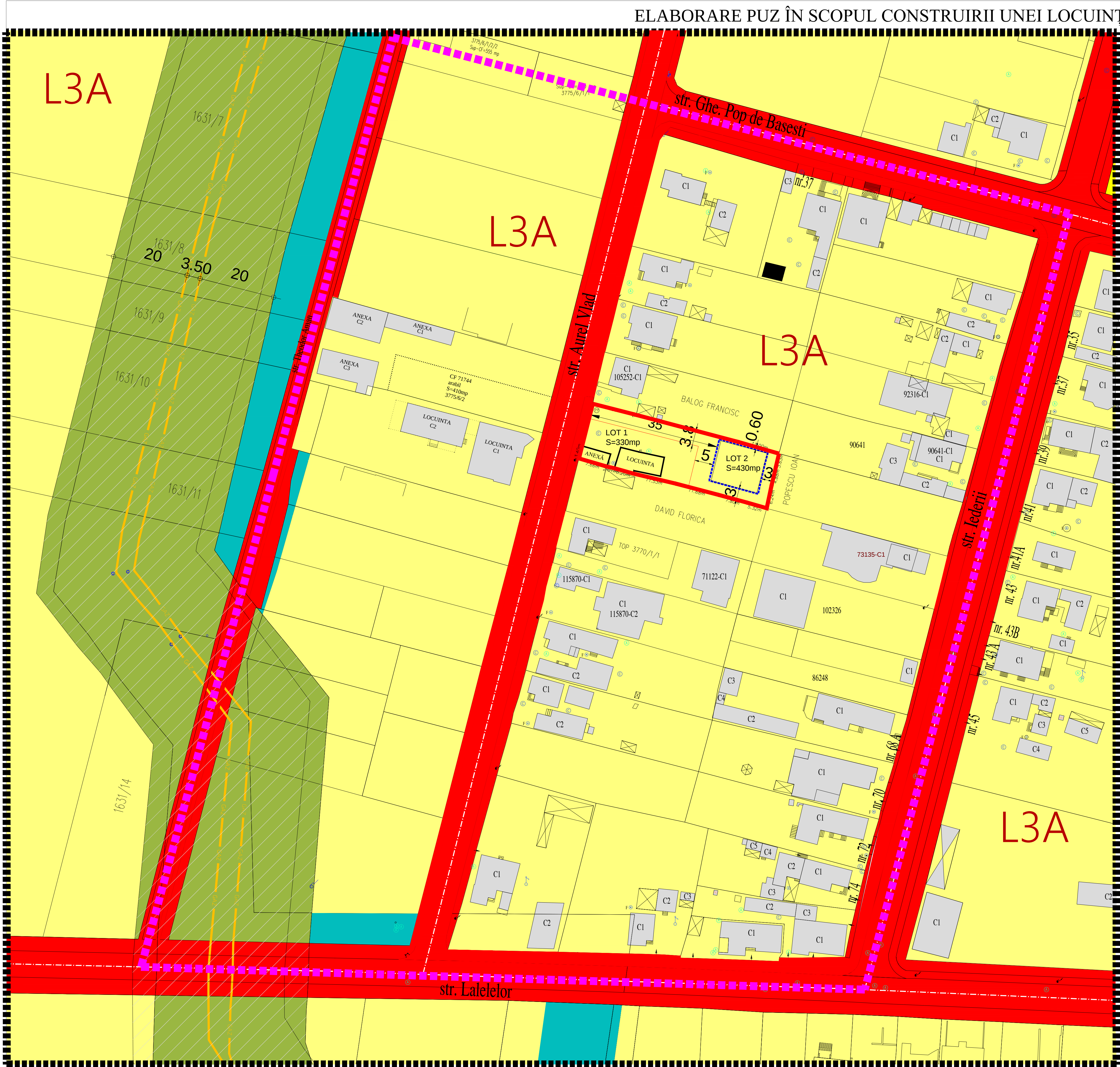
| Indici tehnici - propusi - PUZ |                                                            |
|--------------------------------|------------------------------------------------------------|
| P.O.T.max                      | 40%                                                        |
| C.U.T.max                      | 0.4 - pentru înălțimi - P<br>1.2 - pentru înălțimi - P+1+M |

| BILANT TERITORIAL                   |          |     |        |       |
|-------------------------------------|----------|-----|--------|-------|
| ZONE FUNCTIONALE                    | EXISTENT |     | PROPOS |       |
|                                     | mp       | %   | mp     | %     |
| teren studiat                       | 759      | 100 | -      | -     |
| teren edificabil (construibil)      | -        | -   | 147.8  | 19,47 |
| retragere fata de limitele parcelei | -        | -   | 146.2  | 19,26 |
| curti constructii                   | -        | -   | 465    | 61,27 |
| Total                               | 759      | 100 | 759    | 100   |

Zona reglementată cuprinde insula formată din străzile: Gheorghe Pop de Băsești, str. Iederii, str. Lalelelor, str. Theodor Aman, având suprafața de aproximativ S=43054 mp.

|                                 |                |                                                                                                                                             |         |                               |
|---------------------------------|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-------------------------------|
|                                 |                |                                                                                                                                             |         |                               |
| Verificator / Expert            | Nume           | Semnatura                                                                                                                                   | Cerinta | Referat / Expertiza Nr./ Data |
| <div>barbieri</div> <div></div> | Den. Lucrării: | ELABORARE PUZ ÎN SCOPUL CONSTRUIRII UNEI LOCUINȚE INDIVIDUALE PENTRU PARCELA ÎN RÂNDUL 2 Alba Iulia, jud. Alba, str. Dr. Aurel Vlad, nr. 77 |         | Nr. pr.: 42/2022              |
|                                 | Amplasament:   | ECHIPARE EDILITARĂ                                                                                                                          |         | Data: 05.2023                 |
|                                 | Den. Plansei:  | FRĂȚILĂ IOAN FLORIN, FRĂȚILĂ PAULA                                                                                                          |         | Faza: PUZ                     |
|                                 | Beneficiar:    | arh. Marius BARBIERI                                                                                                                        |         | Scara: 1:500                  |
|                                 | Sef proiect:   | arh. Marius BARBIERI                                                                                                                        |         | Plansa: A4                    |
|                                 | Proiectat:     | ing. Gabriela DUMITRACHE                                                                                                                    |         |                               |
|                                 | Desenat:       |                                                                                                                                             |         |                               |

ELABORARE PUZ ÎN SCOPUL CONSTRUIRII UNEI LOCUINȚE INDIVIDUALE PENTRU PARCELA ÎN RÂNDUL 2  
jud. Alba, localitatea Alba Iulia, str. Dr. Aurel Vlad



**LEGENDĂ:**  
**LIMITE:**  
Limită zonă studiată  
Limită teren care a generat PUZ-ul  
Limita zonei reglementata prin PUZ  
Limită interdicție de construire - 0.6-3m  
**PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR:**  
DOMENIU PUBLIC  
Terenuri din domeniu public al statului de interes local  
DOMENIU PRIVAT  
Terenuri din proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice  
**UNITĂȚI ADMINISTRATIV TERITORIALE:**  
UTR - L3A Zona destinată locuințelor individuale și semicolective cu maxim P+1+M

BILANT TERITORIAL pentru terenul care a generat PUZ-ul

| Indici tehnici - propusi - PUZ |                                                             |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| P.O.T.max                      | 40%                                                         |
| C.U.T.max                      | 0. 4 - pentru înălțimi - P<br>1.2 - pentru înălțimi - P+1+M |

Zona reglementată cuprinde insula formată din străzile: Gheorghe Pop de Băsești, str. Iederii, str. Lalelelor, str. Theodor Aman, având suprafața de aproximativ S=43054 mp.

|                                 |                |                                                                                                                                             |         |                               |
|---------------------------------|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-------------------------------|
|                                 |                |                                                                                                                                             |         |                               |
| Verificator / Expert            | Nume           | Semnatura                                                                                                                                   | Cerinta | Referat / Expertiza Nr./ Data |
| <div>barbieri</div> <div></div> | Den. Lucrării: | ELABORARE PUZ ÎN SCOPUL CONSTRUIRII UNEI LOCUINȚE INDIVIDUALE PENTRU PARCELA ÎN RÂNDUL 2 Alba Iulia, jud. Alba, str. Dr. Aurel Vlad, nr. 77 |         | Nr. pr.: 42/2022              |
|                                 | Amplasament:   | PROPRIETATE ASUPRA TERENULUI                                                                                                                |         | Data: 05.2023                 |
|                                 | Den. Plansei:  | FRĂȚILĂ IOAN FLORIN, FRĂȚILĂ PAULA                                                                                                          |         | Faza: PUZ                     |
|                                 | Beneficiar:    | arh. Marius BARBIERI                                                                                                                        |         | Scara: 1:500                  |
|                                 | Sef proiect:   | arh. Marius BARBIERI                                                                                                                        |         | Plansa: A5                    |
|                                 | Proiectat:     | ing. Gabriela DUMITRACHE                                                                                                                    |         |                               |
| Desenat:                        |                |                                                                                                                                             |         |                               |