

1. INTRODUCERE

□ 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

• DENUMIRE LUCRARE

Plan Urbanistic Zonal – **REGLEMENTARE ZONA REZIDENTIALA - LOCUINTE INDIVIDUALE, SEMICOLECTIVE, SPATIU COMERCIAL, CAI DE ACCES SI ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA**

• BENEFICIAR

CASA RUSAN SRL, si restul proprietarilor, prin RUSAN ADRIAN IONEL

• PROIECTANT GENERAL

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA LAURA IOANA BAURDA

• COLECTIV ELABORARE, SUBPROIECTANTII, COLABORATORI

ARH. LAURA IOANA BAURDA

TH. ADRIAN GOTA

• DATA ELABORARII

IULIE 2023

• NR. PROIECT

03-22

• ADRESA OBIECTIV

JUDETUL ALBA, IN INTRAVILAN ALBA IULIA, STRADA ADRIAN PAUNESCU,

□ 1.2. OBIECTUL P.U.Z.

▪ Solicitari ale temei program

Prin tema-program se solicita intocmirea unui P.U.Z. Se stabilesc conditiile de amplasare a 13 loturi pentru locuinte familiale individuale, un lot cu pentru 4 locuinte semicolective si o constructie cu spatiu commercial / alimentatie publica si locuinta dinspre str. Ana Ipatescu, precum si realizarea unei alei de acces la acestea. Spatiul commercial / alimentatie publica situat la parterul primei locuinte, va deservi intregul cartier cu produse si servicii conform regulamentului specific functiunii L3A (locuinte individuale si semicolective).

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata

Planul Urbanistic Zonal va detalia modul de dezvoltare a acestui teritoriu, in corelare cu prevederile P.U.G si PUZ aprobat si cu necesitatile actuale ale localitatii, stabilind obiectivele, prioritatile si reglementarile de urbanism ce vor fi aplicate in utilizarea terenurilor din teritoriul analizat.

In cadrul P.U.Z. s-au elaborat urmatoarele lucrari de proiectare:

- aducerea la zi a suportului topografic si a datelor cadastrale;
- elaborarea P.U.Z., ca lucrare de proiectare de urbanism ce va reanaliza si detalia prevederile P.U.G. aprobat, in toate domeniile, mod de ocupare a terenurilor, circulatie, dotare tehnico-edilitara, protectia mediului, obiective de interes public, circulatia terenurilor;

- elaborarea Regulamentului Local de Urbanism, prin care sa se stabileasca cu precizie conditiile de constructibilitate astfel incat pe baza lui sa poata fi eliberate Certificate de Urbanism.

Documentatia P.U.Z. se va elabora conform cadrului continut prevazut in "Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal", indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul nr. 176N/16.08.2000.

Regulamentul Local de Urbanism va fi intocmit in corelare cu Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al R.G.U. aprobat prin Ordinul MLPTL nr. 21/N/10.04.2000.

□ 1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

▪ Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z

P.U.G. municipiul Alba Iulia

▪ Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.

Ridicare topografica a terenului studiat.

▪ Date statistice

Terenul se invecineaza:

- strada Ana Ipatescu la Nord
- strada Adrian Paunescu la Est
- dig raul Mures la Sud
- proprietati private pe latura de Vest

Terenul este liber de orice constructie.

Terenul studiat are o suprafata de 12674 mp si se afla in proprietatea CASA RUSAN, RUSAN ADRIAN IONEL, RUSAN IULIA ROXANA, conform CF 71743, 80283, 110998, 112061, 112062, 112069, 112070, 112071, 112072, 112073, 112074, 115028, 117496, 117497.

▪ Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei

Pentru terenurile din zona s-a solicitat Primariei Alba Iulia, eliberarea unui certificat de urbanism in vederea obtinerii de autorizatii de constructie pentru locuinte si dotari aferente.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

□ 2.1. EVOLUTIA ZONEI

▪ Date privind evolutia zonei

Pana in prezent, folosinta actuala este teren agricol, respectiv drum (CF 71743).

▪ Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Zona in care urmeaza sa fie amplasat obiectivul face parte din teritoriul municipiului Alba Iulia, fiind situata in intravilanul acestuia.

▪ Potential de dezvoltare

Pe terenurile invecinate s-au elaborat documentatii de urbanism pentru dezvoltarea zonei rezidentiale.

□ 2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

▪ Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Terenul studiat, aflat in intravilanul municipiului Alba Iulia este amplasat in partea de Sud a localitatii si este incadrat conform P.U.G. municipiului Alba Iulia, aprobat prin H.C.L. nr. 158 din 2014, se afla in zona de locuinte individuale si semicolective, L3A.

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

Amplasarea in limita intravilanului localitatii, permite accesul la infrastructura existenta (accese auto si pietonale, retele tehnico-edilitare).

□ 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**

Morfologia zonei – din punct de vedere al geomorfologiei majore, amplasamentul incadreaza in zona "culoarului depresionar al Muresului (sector Alba Iulia –Turda)" în zona de pod a a terasei a II-a a raului Mures, situata altimetric in jurul cotelor de 250,00-260,00m (altimetrie relativa cca. 25.00m). Amplasamentul prezinta a suprafata cvasi-plana si usor sub-orizontala cu o buna stabilitate din punct de vedere al potentialului de degradare prin declansarea de alunecari de teren sau altor fenomene geodinamice distructive.

Geologia perimetrului – din punct de vedere geologic, amplasamentul in cauza se incadreaza in sectorul extrem sud-vestic al Bazinului (Depresiunea) Transilvaniei. Seismicitatea – in conformitate cu prevederile Normativului P 100-1/2006, amplasamentul in cauza se caracterizeaza prin valoarea $ag = 0.08g$ (valoarea de varf a acceleratiei terenului pentru proiectare - pentru cutremure avand intervalul mediu de recurenta $IMR=100ani$); din punct de vedere al peroadelor de colt, caracteristica este valoarea $T_c=0.7sec$.

Adincimea de inghet – conf. STAS 6054/1977, este de circa 0,80–0,90m de la nivelul terenului natural sau sistematizat.

Hidrografia si hidrogeologia zonei – cel mai important curs de apa din zona este raul Mures care prin intermediul principalilor sai afluenti, raurile Ampoi si Sebes, dreneaza intreaga retea hidrografica cu caracter permanent si/sau semipermanent-torential.

□ 2.4. CIRCULATIA

- **Aspecte critice privind desfasurarea , in cadrul zonei, a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene, dupa caz**

Strada Ana Ipatescu se va dezvolta la un profil de 10m. Strada Adrian Paunescu isi pastreaza profilul transversal dezvoltat conform documentatiilor de urbanism anterioare. Strada Adrian Paunescu este amenajata la nivel de strada pavata pe o distanta de 180m de la strada Regimentul V Vanatori in partea de NV, iar restul la nivel de drum pietruit. Strada Adrian Paunescu este amenajata la nivel de drum pietruit. Drumul propus in zona locuintelor individuale, va forma un inel ca re permite intoarcerea si fluidizarea circulatiei. Profilul acestuia va fi de 4m.

- **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**

Terenul se invecineaza cu strada Ana Ipatescu si Adrian Paunescu.

□ 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

- **Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata**

In prezent terenul este folosit ca arabil respectiv drum (CF 71743).

- **Relationari intre functiuni**

Se doreste ca intreaga zona sa aiba un caracter rezidential.

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

Folosinta actuala a terenului studiat fiind agricol, prin P.U.Z. se propune schimbarea destinatiei in teren pentru constructii.

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

Constructiile invecinate au functiunea de locuinte

- **Asigurarea cu servicii a zonei in corelare cu zonele vecine**

In zona exista deja dotari pentru zona rezidentiala.

- **Asigurarea cu spatii verzi**

Se vor realiza spatii plantate conform plansei de reglementari urbanistice.

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

Zona nu este afectata de riscuri naturale.

- **Principalele disfunctionalitati**

Sunt necesare dotari de interes local in aceasta zona care sa permita dezvoltarea unei zone rezidentiale.

- Starea proasta a drumurilor si lipsa imbracamintii rutiere moderne;

Este necesara modernizarea drumurilor existente

- Lipsa echiparii edilitare corespunzatoare

Este necesara echiparea tehnico edilitara corespunzatoare.

□ **2.6. ECHIPAREA EDILITARA**

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

2.6.1. Alimentarea cu apa, canalizare si gaze naturale

Alimentarea cu apa se va face prin racordarea la retea existenta, iar canalizarea in sistem individual.

Locuintele individuale vor avea bazine ecologice vidanjabile etanse individuale, iar pentru lotul de locuinte semicolective se va amplasa un bazin ecologic vidanjabil etans dimensionat pentru toate locuintele propuse, conform plansei de reglementari urbanistice insusite de ing. specialist instalatii si a avizelor de la Administratia Nationala Apele Romane Administratia Bazinala de Apa Mures si Agentia Pentru Protectia Mediului Alba Iulia corespunzatoare propunerii de echipare tehnico-edilitara aferente acestui proiect.

2.6.2. Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica se va face prin racordarea la retea de joasa tensiune existenta pe strada pe cheltuiala proprie a beneficiarului.

- **Principalele disfunctionalitati**

Nu este cazul

□ **2.7. PROBLEME DE MEDIU**

Conform Ordinului comun al M.A.P.P.M. (nr. 214/RT/1999) – M.L.P.A.T. (nr. 16/NN/1999) si ghidului sau de aplicare, problemele de mediu se trateaza in cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului si planurilor de urbanism.

- **Relatia cadrulul natural - cadrulul construit**

Propunerea se incadreaza in functiunea zonei

- **Evidentierea riscurilor naturale si antropice**

Nu sunt suprafete supuse unor astfel de riscuri

- **Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii tehnico edilitare, ce prezinta riscuri in zona**

Nu este cazul

- **Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie**

Nu sunt prezente valori de patrimoniu pe terenul studiat.

- Evidentierea potentialului balnear si turistic – dupa caz

Nu este cazul

□ 2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

- Puncte de vedere ale populatiei

Se va face consultarea populatiei conform regulamentului privind procesul de informare si consultare a publicului, aprobat de Consiliul local al Municipiului Alba Iulia

- Puncte de vedere ale administratiei publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistica a zonei

Conform avizului de oportunitate

- Punct de vedere al elaboratorului documentatiei privind solicitarile beneficiarului si felul cum urmeaza a fi solutionate acestea in cadrul PUZ.

Solicitarea beneficiarului se incadreaza in practica urbanistica si nu creaza disfunctionalitati pentru zonele invecinate

3. PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICA

Prin tema-program se solicita intocmirea unui P.U.Z. Se stabilesc conditiile de amplasare a 13 loturi pentru locuinte familiale individuale, un lot cu pentru 4 locuinte semicolective si o constructie cu spatiu comercial / alimentatie publica si locuinta dinspre str. Ana Ipatescu, precum si realizarea unei alei de acces la acestea. Spatiul comercial / alimentatie publica situat la parterul primei locuinte, va deservi intregul cartier cu produse si servicii.

Conform PUG terenul studiat se afla in zona de locuinte individuale L3A. In aceasta zona au mai fost elaborate si aprobate o serie de documentatii de urbanism pentru locuinte individuale, semicolective si dezvoltare retea de strazi.

Accesul se face din strada Adrian Paunescu pentru zona locuintelor individuale al carei profil va fi completat conform documentatiilor de urbanism aprobate anterior, respectiv din Ana Ipatescu, pentru zona locuintelor semicolective a carei profil va fi dezvoltat la 10m. Aleea de incinta din zona locuintelor semicolective comunica atat cu strada Ana Ipatescu, cat si cu Str. Adrian Paunescu.

Incinta pentru locuinte semicolective va fi organizata in asa fel incat sa permita accesul facil (inclusiv pentru masinile de interventie), 16 locuri de parcare, din care 8 pentru spatiul comercial.

Regimul de inaltime propus este D+P+1(M), regim de construire izolat, locuinte individuale si semicolective, respectiv P+1+M pentru locuinta cu spatiu comercial la parter, POT 40% si CUT 1.2. Aliniamentul la strada Ana Ipatescu este de 5.00m iar la strada Adrian Paunescu este de 3.00m, respectiv 5.00m. Retragerile fata de limitele laterale 3.00m si 0.60m, iar cele posterioare de 3.00m.

Terenul studiat are o suprafata de 12674 mp si se afla in proprietatea CASA RUSAN, RUSAN ADRIAN IONEL, RUSAN IULIA ROXANA, conform CF 71743, 80283, 110998, 112061, 112062, 112069, 112070, 112071, 112072, 112073, 112074, 115028, 117496, 117497.

Suprafata terenului = 12674 mp

Suprafata terenului studiat prin acest studiu de oportunitate = 12674mp;

POT max. admis =40%, CUT max.admis = 1.2

REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilan

Natura proprietatii: privata

Imobilul este nu este inclus in listele monumentelor istorice sau in zonele de protectie a acestora

Servituti care greveaza asupra imobilelor: nu exista

REGIMUL ECONOMIC

Funciunea dominanta : Zona de locuinte familiale izolate si semicolective (UTR = L3A_a)

Alte functiuni reglementate : Zona cailor de comunicatie rutiera (UTR = Cr)

REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire : izolat si semicolectiv

Regim maxim de inaltime admis : D+P+1(M), respectiv P+1+M

Regimul de aliniere a constructiilor

retrageri minime fata de aliniament: 3 m la strada propusa, 3m/5m la strada Adrian Paunescu, respectiv 5 m fata de strada Ana Ipatescu.

Retrageri fata de proprietatile vecine: Cod Civil si Pompieri

fata de limitele laterale ale parcelei :

- retragerile obligatorii fata de limitele laterale ale parcelei sunt de 0.6, respectiv 3m conform HCL 106/2009

POT max. admis =40%, CUT max.admis = 1.2

Organizarea circulatiei : Accesul se face din strada Adrian Paunescu pentru zona locuintelor individuale al carei profil va fi completat conform documentatiilor de urbanism aprobate anterior, respectiv din Ana Ipatescu, pentru zona locuintelor semicolective a carei profil va fi dezvoltat la 10m. Aleea de incinta din zona locuintelor semicolective comunica atat cu strada Ana Ipatescu, cat si cu Str. Adrian Paunescu. Pentru strada propusa se va crea parcela distincta si se va schimba folosinta in drum.

La strada imprejmuirea va avea partea inferioara opaca pe o inaltime de 0.6m iar partea superioara transparenta pina la o inaltime de 1.80m.

Gardurile dintre proprietati vor avea inaltimea maxima de 2.20 m.

□ 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

In preambulul elaborarii prezentului P.U.Z. au fost realizate lucrari topografice, insotite de o lucrare de identificare a proprietarilor actuali si respectiv a limitelor de proprietate, astfel incat propunerile P.U.Z. sa asigure o cat mai adecvata abordare a investitiilor in conditiile unor cat mai reduse miscari in regimul proprietatii.

In studiul de impact asupra mediului, elaborat pentru aprobarea P.U.G. municipiul Alba Iulia, au fost identificate urmatoarele surse de poluare care afecteaza calitatea mediului: traficul auto prin emisiile de gazele de esapament si poluarea fonica, precum si colectarea si depozitarea defectuasa a deseurilor.

□ 3.2. PREVEDERI ALE PUG

P.U.G. aprobat stabileste ca suprafata studiata se afla in perimetrul intravilan, zona rezidentiala.

□ 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se propune un regim de inaltime al constructiilor maxim D+P+1(M), respectiv P+1+M si un procent de ocupare al terenului de maxim 40%.

Prin plastica arhitecturala adoptata, prin materialele folosite si prin volumul acesteia, constructiile se vor armoniza si integra in zona.

□ 3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

▪ Organizarea circulatiei si a transportului in comun

Accesul se face din strada Adrian Paunescu pentru zona locuintelor individuale al carei profil va fi completat conform documentatiilor de urbanism aprobate anterior, respectiv din Ana Ipatescu, pentru zona locuintelor semicolective a carei profil va fi dezvoltat la 10m. Aleea de incinta din zona locuintelor semicolective comunica atat cu strada Ana Ipatescu, cat si cu Str. Adrian Paunescu. Pentru strada propusa se va crea parcela distincta si se va schimba folosinta in drum.

▪ Organizarea circulatiei feroviare

Nu este cazul

▪ Organizarea circulatiei navale

Nu este cazul

▪ Organizarea circulatiei aeriene

Nu este cazul

▪ Organizarea circulatiei pietonale

Accesul la locuinte se va realiza pe o alee auto si pietonala, parcarile vor fi rezolvate in interiorul proprietatii

□ 3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Principalele functiuni propuse ale zonei, grupate pe unitati si subunitati teritoriale, delimitarea zonelor

Se propune crearea unei zone rezidentiale L3A_a, destinata construirii de locuinte familiale si spatiu comercial/alimentatie publica.

Bilant teritorial

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA ZONEI STUDIASTE	12674	100	12674	100
ZONA de LOCUINTE INDIVIDUALE si SEMICOLECTIVE si spatiu comercial/alimentatie publica – L3A_a	12674	100	11898.94	93.88
CONSTRUCTII	-	-	4759.58	40
ALEI PIETONALE SI PARCARI	-	-	4759.58	40
ZONA VERDE	-	-	2379.79	20
ZONA PENTRU DEZVOLTARE DRUMURI	-	-	775.06	6.12

POT max. admis =40%, CUT max.admis = 1.2

□ 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

▪ Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa se va face prin racordarea la rețeaua existentă.

▪ Canalizarea apelor uzate menajere

Având în vedere faptul că rețeaua de canalizare de pe strada Ana Ipatescu nu este în fază de execuție, până la materializarea în teren a lucrărilor, având în vedere prevederile HG 714/2022, se aplică următoarea schemă de colectare ape uzate fecaloid menajere.

Locuințele individuale vor avea bazine ecologice vidanjabile etanșe, iar pentru lotul de locuințe semicolective se va amplasa un bazin ecologic vidanjabil etans dimensionat pentru toate locuințele propuse, conform planșei de reglementări urbanistice, conform proiectului întocmit de ing. specialist instalații și a avizelor de la Apele române și Mediu corespunzătoare acestui proiect.

În etapa a doua, rețeaua de canalizare se va extinde pe strada Adrian Paunescu pe o lungime totală de 243m. În această etapă se vor desființa bazinele individuale vidanjabile și vor fi înlocuite cu camine de racord pentru loturile 1-4 și 14, iar pentru loturile 5-13 vor fi înlocuite cu stații de pompare individuale (care vor fi exploatate de proprietari).

▪ Alimentarea cu energie electrică

Se va face prin racordarea la rețeaua existentă în zonă

▪ Telecomunicații

Nu sunt rețele în zonă studiată, conectarea la acest tip de rețele se va face în funcție de viitoarele solicitări

▪ Incalzirea

Energia termică pentru încălzirea spațiilor și prepararea apei calde va fi produsă în centralele proprii ale fiecărei construcții

▪ Alimentarea cu gaze naturale

Racordarea la rețeaua de gaz existentă

▪ Salubritate

Colectarea și evacuarea deșeurilor menajere se va face de către serviciile de salubritate, cu respectarea normelor sanitare în vigoare

□ 3.7. PROTECTIA MEDIULUI

▪ Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare

Singura sursă de poluare din zonă este circulația auto din zonă, pentru care se are în vedere crearea de perdele plantate de protecție, precum și amenajarea unui procent cât mai mare din spațiile verzi.

▪ Prevenirea producerii riscurilor naturale

Nu este cazul

▪ Epurarea și preepurarea apelor uzate

Apele uzate colectate de către rețeaua de canalizare a zonei, vor fi preepurate și epurate înaintea deversării lor în emisar

▪ Depozitarea controlată a deșeurilor

Depozitarea deșeurilor menajere se va face în puștele individuale sau în containere colective, colectarea lor făcându-se de către o firmă de salubritate.

▪ Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc.

În zona studiată nu există terenuri degradate sau maluri care să necesite lucrări de consolidare

- **Organizarea sistemelor de spatii verzi**

In cadrul zonei s-a prevazut ca un procent semnificativ din suprafata totala sa fie ocupat de spatii verzi si plantatii

- **Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate**

Nu exista elemente de patrimoniu care sa necesite instituire de zone protejate

- **Refacerea peisagistica si reabilitare urbana**

Nu este cazul

- **Valorificarea potentialului turistic si balnear dupa caz**

Nu este cazul

- **Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si a retelelor edilitare majore**

In momentul de fata nu exista disfunctionalitati, la proiectarea infrastructurii se va tine cont de toti factorii care pot duce la aparitia acestora.

□ **3.8. Obiective de utilitate publica**

Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil

S-au identificat urmatoarele tipuri de proprietate:

- terenuri aflate in proprietate publica de interes local (domeniul public) constituite din terenul ocupat de caile de circulatie;
- terenuri aflate in proprietate privata a persoanelor fizice si juridice constituite din terenul ocupat de constructii.

Circulatia terenurilor intre detinatori

Se vor crea parcele distincte pentru dezvoltarea strazilor conform plansei de reglementari si se va opera in cartea funciara schimbarea categoriei de folosinta din arabil in drum. Pe parcelele rezultate pentru drumuri se va nota servitute de utilitate publica in favoarea primariei.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile P.U.G.

Conform prevederilor P.U.G., zona studiata va fi cuprinsa in intravilanul localitatii. Prin prezentul P.U.Z. se propune configurarea unei zone rezidentiale si mixte

Categori principale de interventie

Schimbarea ponderii intre functiuni prin schimbarea caracterului functional a intregii zone studiate.

Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii

Nu este necesara realizarea de P.U.D.-uri pentru detalieri.

INTOCMIT
ARH. LAURA BAURDA



I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului local de urbanism

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. insoteste, expliciteaza si reglementeaza modul de aplicare a prevederilor P.U.Z. referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor si amenajarilor aferente zonei studiate pentru **"PUZ – REGLEMENTARE ZONA REZIDENTIALA - LOCUINTE INDIVIDUALE, SEMICOLECTIVE, SPATIU COMERCIAL, CAI DE ACCES SI ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA"**, amplasata in intravilanul municipiului Alba Iulia, strada Adrian Paunescu.

R.L.U. constituie un act de autoritate al administratiei publice locale care cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor, indiferent de proprietarul sau beneficiarul acestora si se aproba de catre Consiliul Local pe baza avizelor obtinute in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicata.

Prevederile prezentului R.L.U. aplica conceptia generala care a stat la baza P.U.Z. cu respectarea avizelor si aprobarilor la care a fost supus P.U.G. municipiul Alba Iulia.

Modificarea R.L.U. aprobat se va face numai in conformitate cu prevederile R.G.U. Aprobarea unor modificari ale P.U.Z. si implicit ale R.L.U. se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare, pe care a urmat-o si documentatia initiala.

2. Baza legala a elaborarii Regulamentului

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. este intocmit cu respectarea tuturor actelor legislative si normativelor in vigoare:

R.G.U. 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 I.N.C.D.U.A.T. URBANPROIECT Bucuresti indicativ GM010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000;

Reglementarile cuprinse in P.U.G. si in regulamentul local de urbanism aferent P.U.G.-ului aprobat, precum si celelalte acte legislative specifice sau complementare comeniului.

R.L.U. aferent P.U.Z. detaliaza prevederile R.G.U. conform conditiilor specifice fiecarei zone si preia prevederile cuprinse in documentatiile de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobate conform legii si care au stat la baza elaborarii prezentului P.U.Z.

3. Domeniul de aplicare

R.L.U. aferent P.U.Z. cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii, modificarii sau demolarii constructiilor pe teritoriul studiat.

Prezentul R.L.U. se aplica terenului studiat si amplasat in intravilanul municipiului Alba Iulia, str. Adrian Paunescu.

Definire zonelor din cadrul P.U.Z.:

- zona domeniului privat care include zona rezidentiala (locuinte si servicii);
- zona domeniului public care cuprinde viitoarele strazi.

II . REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR IN ZONA STUDIATA

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si pastrarea patrimoniului natural si construit.

- ❑ **4.1 Terenuri Agricole in extravilan**
Nu este cazul
- ❑ **4.2 Terenuri Agricole din intravilan**
Se interzice amplasarea in zona a unor activitati generatoare de poluare de orice fel: a solului, subsolului, apelor si aerului.
- ❑ **4.3 Suprafete impadurite**
Nu este cazul
- ❑ **4.4 Resursele subsolului**
Nu este cazul
- ❑ **4.5 Resure de apa si platforme meteorologice**
Nu este cazul
- ❑ **4.6 Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate**
Nu este cazul
- ❑ **4.7 Zone construite protejate**
Nu este cazul

5. Reguli privind siguranta constructiilor si apararea interesului public

- ❑ **5.1 Expunerea la riscuri naturale**
Nu este cazul
- ❑ **5.2 Expunerea la riscuri tehnologice**
Nu se admite amplasarea constructiilor generatoare de risc tehnologic (incendii, explozii). De asemenea sunt interzise activitatile ce necesita un volum de transport de peste 50,00mc/saptamana
- ❑ **5.3 Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice**
Nu este cazul
- ❑ **5.4 Asigurarea echiparii edilitare**
Se pot realiza orice constructii si amenajari care se pot racorda la infrastructura edilitara existenta cu capacitate corespunzatoare, extinderea acestora sau altele noi, pentru care exista surse de finantare asigurate de investitori sau care beneficiaza de surse definantare atrase potrivit legii.
- ❑ **5.5 Asigurarea compatibilitatii functiunilor**
Autorizarea executarii lucrarilor de reparati, modernizari, reconfigurari functionale se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre functiunile din aceeasi cladire si din cladirile invecinate
- ❑ **5.6 Procentul de ocupare a terenului**
P.O.T. propus = 40%
- ❑ **5.7 Lucrari de utilitate publica**
Strada propusa completeaza trama stradala publica

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

❑ 6.1 Orientarea fata de punctele cardinale

Amplasarea constructiilor se face in conformitate cu ord.M.S. Nr.119/2014 art.3, actualizat. Se va urmari amplasarea incaperilor incat sa se asigure insorirea si lumina naturala.

❑ 6.2 Amplasarea fata de drumurile publice

In sensul prezentului Regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

Cladirile vor fi amplasate retrase cu 5m fata de strada Ana Ipatescu dupa modernizare, respectiv la 3m fata de strada Adrian Paunescu si fata de strada propusa.

❑ 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

❑ 6.5 Amplasarea fata de aeroporturi

Nu este cazul

❑ 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 limita dintre domeniul privat si domeniul public.

Retragerile fata de strada Ana Ipatescu dupa modernizare vor fi de 5m, iar fata de strada Adrian Paunescu si strada propusa, vor fi de 3m, respectiv 5m. Retragerile fata de limita din spate terenului vor fi de 3m.

Anexele respecta de asemenea aliniamentul stabilit prin prezenta documentatie de urbanism.

❑ 6.8. Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei.

Retragerile fata de limitele laterale ale parcelelor vor fi 3m, respectiv 0.6m conform HCL 106/2009. Anexele vor respecta de asemenea retragerile fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei stabilite in plansa de reglementari urbanistice

Se permit doar anexe gospodaresti cu functiuni complementare locuintei (garaje, bucatarii de vara, etc), care trebuie sa pastreze distantele fata de vecini si fata de cladirile de pe parcela proprie

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

❑ 7.1 Accese carosabile

Se vor autoriza doar constructiile ce au accesul direct sau prin servitute la drumul public.

Accese carosabile – toate cladirile vor avea prevazute accese carosabile care sa respecte normele tehnice; in interiorul parcelelor se vor prevedea spatiile de parcare necesare, pentru a evita parcare autovehiculelor pe drumurile publice; accesele vor fi directe.

Prin amplasarea si functionarea, constructiile nu vor afecta buna desfasurare a circulatiilor pe caile rutiere in conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta.

Se interzice realizarea oricarei constructii care prin amplasare, configuratie sau exploatare impieteaza asupra bunei desfasurari, organizari si dirijari a traficului de pe drumuri si vor prezenta riscuri de accidente. Acestea vor fi interzise in zona de siguranta si protectie a drumului cu exceptia celor care le deservesc.

□ **7.2 Accese pietonale**

Accese pietonale – se vor prevedea la toate cladirile; se vor prevedea facilitati pentru circulatia persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare unde este cazul.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

□ **8.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existentă**

Pentru racordarea la rețeaua de apă se va realiza bransament la rețeaua existentă.

- Având în vedere faptul că rețeaua de canalizare de pe strada Ana Ipatescu nu este în fază de execuție, până la materializarea în teren a lucrărilor, având în vedere prevederile HG 714/2022, se aplică următoarea schemă de colectare ape uzate fecaloide menajere.

Locuințele individuale vor avea bazine ecologice vidanjabile etanșe, iar pentru lotul de locuințe semicolective se va amplasa un bazin ecologic vidanjabil etans dimensionat pentru toate locuințele propuse, conform planșei de reglementări urbanistice, conform proiectului întocmit de ing. specialist instalații și a avizelor de la Apele române și Mediu corespunzătoare acestui proiect.

În etapa a doua, rețeaua de canalizare se va extinde pe strada Adrian Paunescu pe o lungime totală de 243m. În această etapă se vor desființa bazinele individuale vidanjabile și vor fi înlocuite cu cămine de racord pentru loturile 1-4 și 14, iar pentru loturile 5-13 vor fi înlocuite cu stații de pompare individuale (care vor fi exploatate de proprietari).proiect.

□ **8.2. Realizarea de rețele edilitare**

Unde nu este posibilă racordarea la toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecția mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum și prevederile Codului Civil;

□ **8.3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

În momentul executării sistemelor centralizate de alimentare cu apă și canalizare în zonă, proprietarul se obligă să racordeze construcția conform regulilor impuse de Consiliul Local;

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

□ **9.1. Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren.**

Documentația de parcelare se execută de către un topograf autorizat, se avizează de către O.C.P.I și de către Primăria Alba Iulia

Se vor crea parcele distincte pentru dezvoltarea strazilor conform planșei de reglementări și se va opera în cartea funciara schimbarea categoriei de folosință din arabil în drum.

Se vor crea parcele distincte pentru zona de locuințe individuale (Loturile 2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14) și zona de locuințe semicolective (Lotul 1), respectiv parcele pentru crearea strazilor și dezvoltarea lor.

Suprafața minimă a parcelelor pentru locuințe individuale este de 400mp, iar pentru locuințele semicolective este de 3300mp.

□ **9.2. Înălțimea construcțiilor**

Construcțiile vor avea un regim de înălțime maxim D+P+1(M), regim de construire izolat și semicolectiv, respectiv P+1+M pentru locuința cu spațiu comercial la parter, Hmax = 12.00m.

Aceste înălțimi sunt limitative, putându-se oricând autoriza și executa clădiri cu înălțimi sub aceste cote.

Pot fi autorizate constructiile avand frontoane, lucarne ce depasesc inaltimea cornisei cu conditia ca acestea sa nu ocupe mai mult de 1/3 din suprafata acoperisului.

□ **9.3. Aspectul exterior al constructiilor**

Materialele si tehnicile de lucru utilizate la constructii noi si la lucrarile de supraetajare si modernizare.

Constructiile vor fi realizate din materiale durabile, incombustibile.

Finisajele interioare si exterioare vor putea fi realizate din materiale traditionale cat si din materiale moderne cu conditia executarii cu materiale de buna calitate si cu executie de calitate.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi, imprejmui si parcaje.

□ **10.1. Parcaje.**

Autorizarea executarii constructiilor care prin destinatie necesita spatii de parcare se aproba numai daca se asigura pe terenul propriu.

Numarul de locuri de parcare minim necesar este: un loc de parcare-garare pentru fiecare locuinta;

Suprafetele ocupate la sol de garaje se iau in calcul la stabilirea procentului de ocupare a terenului.

□ **10.2. Spatii verzi plantate.**

Zonele verzi din jurul cladirilor vor putea fi plantate cu arbori si pomi fructiferi, care vor trebui sa aiba coroana in intregime in curtea proprietarului. Proprietarul este obligat sa taie crengile ce depasesc limita proprietatii

□ **10.3. Imprejmuirile**

Imprejmuirile vor fi realizate de fiecare proprietar pentru jumatate din lungimea gardurilor comune la buna intelegere cu vecinul. In cazul divergentelor se aplica prevederile Codului Civil.

La strada imprejmuirea va avea partea inferioara opaca pe o inaltime de 0.6m iar partea superioara transparenta pina la o inaltime de 1.80m. Gardurile dintre proprietati vor avea inaltimea maxima de 2.20 m.

III . ZONIFICAREA TERITORIULUI

11. Unitati si subunitati functionale.

In cadrul UTR = L3A_a, zona locuinte individuale, semicolective si spatiu comercial/alimentatie publica, urmatoarele zone:

- zona domeniului privat, zona de locuinte individuale si semicolective in regim D+P+1(M), regim de construire izolat si semicolectiv, respectiv P+1+M pentru locuinta cu spatiu comercial la parter. Hmax =12m.
- zona domeniului public, cai de comunicatii rutiere – Cr

IV . PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Pentru fiecare zona functionala prevederile R.L.U. cuprind reglementari specifice, grupate in trei capitole:

- Generalitati
- Utilizare functionala
- Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

- Generalitati
Tipurile de zone functionale;
Functiunea dominanta a zonei;
Functiuni complementare admise zonei.
- Utilizare functionala
Utilizari permise;
Utilizari permise cu conditii;
Utilizari interzise.
- Conditii de amplasare si conformare a constructiilor
Reguli cu privire la amplasare si retrageri minime obligatorii
Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii;
Reguli cu privire la echiparea edilitara;
Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii;
Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui.

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

ZONE CUPRINSE IN REGULAMENTUL DE URBANISM

Plansele care cuprind delimitarea si repartitia unitatilor teritoriale de referinta in teritoriu fac parte integrala din Pegulamentul Local de Urabanism aferent P.U.Z.-ului.

Stabilirea U.T.R.-urilor s-a facut in cadrul P.U.G. municipiul Alba Iulia si se preiau ca atare, dar se detaliaza pe unitati si subunitati functionale.

Unitatea teritoriala de referinta actuala:

U.T.R. =L3A zona rezidentiala

Prin prezentul P.U.Z. se creeaza UTR L3A_a, cu prezentul Regulament Local de Urbanism

1. Generalitati

1.1. Tipurile de zone functionale:

Zona de locuinte individuale si semicolective (locuinte si servicii)

Zona cailor de comunicatie rutiera.

1.2. Functiunea dominanta a zonei

Zona de locuinte individuale si semicolective

1.3.Functiuni complementare admise zonei:

- locuinte familiale individuale si semicolective
- echipamente publice.

2. Utilizare functionala

2.1. Utilizari permise

L3A_a

-locuinte individuale si semicolective cu regimul de inaltime maxim D+P+1(M), regim de construire izolat si semicolectiv, respectiv P+1+M pentru locuinta cu spatiu comercial la parter niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat.

-anexe gospodaresti – bucatarie de vara, garaje, sere, piscine, chioscuri de gradina, pergole.

- spatii comerciale de alimentatie publica cu produse si servicii de proximitate

- servicii compatibile cu functiunea de locuire, sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale; servicii sociale, colective si personale; comert cu amanuntul;

2.2. Utilizari permise cu conditii

Anexe gospodaresti, garaje si alte functiuni compatibile (conf. pct. 1.3.).

2.3. Utilizari interzise:

1. activitati generatoare de poluare de orice fel a solului, subsolului, apelor si aerului;
2. activitati industriale;
3. activitati generatoare de risc tehnologic (incendii, explozii);
4. activitati ce necesita un volum de transport de peste 50,00mc/saptamana.

3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

3.1. Reguli cu privire la amplasare si retrageri minime obligatorii

In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul public si domeniul privat.

Retragerile fata de strada Ana Ipatescu dupa modernizare vor fi de 5m, iar fata de strada Adrian Paunescu si strada propusa, vor fi de 3m, respectiv 5m.

Retragerile fata de limita din spate terenului vor fi de 3m.

Retragerile fata de limitele laterale ale parcelelor vor respecta planșa de reglementari urbanistice.

Retragerile laterale pentru locuintele izolate (Loturile: 2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14)

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina si picatura stresinii;
- distanta intre fatada 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;

Retragerile laterale pentru locuintele semicolective (Lotul 1)

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina si picatura stresinii;
- retragerea fata de latura de Vest a lotului va fi de 4.00m iar fata de latura de Est va fi de 3m.
- Distanța minima între fatatele nevitrate a doua constructii semicolective va fi de 1.20m.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Se vor autoriza doar constructiile ce au accesul direct sau prin servitute la drumul public.

Accese carosabile – toate cladirile vor avea prevazute accese carosabile care sa respecte normele tehnice; in interiorul parcelelor se vor prevedea spatiile de parcare necesare, pentru a evita parcare a autovehiculelor pe drumurile publice; accesele vor fi directe.

Accese pietonale – se vor prevedea la toate cladirile; se vor prevedea facilitati pentru circulatia persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Reglementari pentru cai de circulatie rutiera Cr

Prin amplasarea si functionarea, constructiile nu vor afecta buna desfasurare a circulatiilor pe caile rutiere in conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta.

Se interzice realizarea oricarei constructii care prin amplasare, configuratie sau exploatare impieteaza asupra bunei desfasurari, organizari si dirijari a traficului de pe drumuri si vor prezenta riscuri de accidente. Acestea vor fi interzise in zona de siguranta si protectie a drumului cu exceptia celor car le deservesc.

Pentru toate caile rutiere se impun si urmatoarele reglementari generale:

- imbunatarierea elementelor geometrice la traseele existente;

- marcarea si semnalizarea corespunzatoare;
- intretinerea periodica a caii de rulare, a santurilor si a lucrarilor de arta.

Alcatuirea profilului transversal al drumurilor va urmarii:

- categoria traseului carosabil – III;
- zona functionala pe care o strabate;
- dimensionarea corespunzatoare a sistemelor rutiere;
- realizarea fasilor de protectie.

3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitara

Se pot realiza orice constructii si amenajari care se pot racorda la infrastructura edilitara existenta cu capacitate corespunzatoare, extinderea acestora sau altele noi, pentru care exista surse de finantare asigurate de investitori sau care beneficiaza de surse definantare atrase potrivit legii.

Trebuie sa se respecte zonele de protectie a retelelor care sunt in perimetrul intravilan.

Se recomanda ca sursele, constructiile si instalatiile centrale de alimentare cu apa potabila precum si retele de distributie sa se protejeze prin instituirea zonelor de protectie sanitara cu regim sever si zonelor de restrictie conform reglementarilor in vigoare si se interzic racorduri, comunicatii si legaturi ale retelei de apa potabila si retelei de apa destinate altor scopuri.

Indepartarea apelor uzate menajere se face numai prin reseaua de canalizare a apelor uzate.

Canalele deschise pot fi folosite numai pentru evacuarea apelor meteorice. Aceste canale trebuie intretinute permanent in stare de functionare.

3.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Toate constructiile si amenajarile necesare se vor realiza in limita teritoriului propus pentru zone de locuinte, conform propunerilor din P.U.Z., cu rezolvarea regimului juridic conform prevederilor legale.

3.5. Indicatori urbanistici

Procentul de ocupare al terenului pentru zona exclusiv rezidentiala cu locuinte cu regim de inaltime P, P+1, P+2

POT max. admis =35%, CUT max.admis = 1.2

Procentul de ocupare al terenului pentru zona exclusiv rezidentiala cu locuinte cu dotari aferente.

POT max. admis =40%, CUT max.admis = 1.2

3.6. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui:

Zonele verzi din jurul cladirilor vor putea fi plantate cu arbori si pomi fructiferi, care trebuie sa aiba coroana in intregime in curtea proprietarului. Proprietarul este obligat sa taie crengile ce depasesc limita proprietatii.

Imprejmuirea se executa pe terenul propriu si scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu.

INTOCMIT
ARH. LAURA IOANA BAURDA



PLAN ACȚIUNE

pentru implementarea investițiilor propuse prin P.U.Z., strada Adrian Paunescu, Municipiul Alba Iulia, județul ALBA, nr. CF 71743, 117497,115028,110998,112072,112073,112074,80283,112069,112070,112071,112062,117496,112061, beneficiar: SC CASA RUSAN SRL, conform Avizului de oportunitate nr. 23 din 2023

	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 - alipiri terenuri pentru realizarea căilor de comunicații. Se vor constitui 2 loturi: Lot I: din CF,80283, 12069,112070,112071,112072,112073,112074, Lotul II: din CF, 110998,115028	5000 lei	SC CASA RUSAN	24 luni, după aprobare P.U.Z.
2.	Operațiuni Notariale - dezmembrări terenuri pentru realizarea căilor de comunicații. Se vor constitui 8 loturi, după cum urmează: Lotul I se va dezmembra în 6 loturi: ➤ Lotul 1 - zona locuinte semicolective ➤ Lotul 2 - drum, (pentru lărgirea străzii Ana Ipatescu la un profil de 10 m), ➤ Lotul 3 - drum, (alveola de întoarcere în capatul străzii Adrian Paunescu), ➤ Lotul 4 - drum, (alee de acces în zona locuintelor semicolective), ➤ Lotul I / 1 - zona locuinte individuale ➤ Lotul I / 2- zona locuinte individuale Lotul II se va dezmembra în 2 loturi: ➤ Lotul 5 - drum, (pentru lărgirea străzii Adrian Paunescu la un profil de 8,5 m, conform documentațiilor de urbanism anterioare) ➤ Lotul II/1 – zona de locuinte individuale	5000 lei	SC CASA RUSAN	24 luni, după aprobare P.U.Z.

3.	Obținere Autorizație de construire pentru Cai de comunicație conform Certificatului de urbanism nr. 1879 din 11.10.2022	15000 lei	SC CASA RUSAN	24 luni, după aprobare P.U.Z.
4.	Obținere Autorizație de construire pentru imobilele propuse prin documentația de urbanism și execuția acestora	100000 lei	Proprietarii imobilelor	120 luni, după aprobare P.U.Z.
5.	Execuția căilor de comunicații pentru pentru care s-a obținut autorizația de construire	100000 lei	Proprietarii drumului	24 luni, după aprobare P.U.Z.
6.	Recepția finală a cailor de comunicații	1000 lei	Proprietarii drumului	24 luni, după aprobare P.U.Z.
7.	Schimbarea categoriei de folosință a parcelelor de drum nou constituite	1000 lei	SC CASA RUSAN	24 luni, după aprobare P.U.Z.
8.	Operațiuni notariale - dezmembrări : Se vor constitui 12 loturi, după cum urmează: ➤ Lotul I / 1 se va dezmembra în 6 loturi: Lotul 6, Lotul 7, Lotul 8, Lotul 9, Lotul 10, Lotul 11 ➤ Lotul I / 2 se va dezmembra în 4 loturi: Lotul 12, Lotul 13, Lotul 14, Lotul 15 ➤ Lotul II / 1 se va dezmembra în 2 loturi: Lotul 16, Lotul 17.	5000 lei	SC CASA RUSAN	24 luni, după aprobare P.U.Z.
9.	Recepția finală a imobilelor autorizate și executate , conform reglementărilor urbanistice	10000 lei	Proprietarii imobilelor	120 luni, după aprobare P.U.Z.
	TOTAL	241000 lei		

DEZVOLTATOR/INIȚIATOR

SC CASA RUSAN SRL

Întocmit,

Proiectant: