

**PUZ MODIFICARE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU
CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA SI ANEXA IN L3A**

mun. Alba Iulia, jud. ALBA

str. Fantanele, nr.15B

pr.nr.4/2023

MEMORIU DE PREZENTARE

BENEFICIAR:

MANEAC FLORIN ROBERT

PROIECTANT GENERAL:

S.C. BPFREUND S.R.L.

Alba Iulia, str. Calea Motilor nr. 75B

COLECTIV DE ELABORARE:

arh. Zsolt Freund-Fleschin
arh. Zsolt Freund-Fleschin
arh. Monica Freund-Fleschin
ing. Bojor Cristian
ing. geo Paul Preda
ing. Lapasus Sergiu

sef proiect
urbanism

retele tehnico-edilitare
studiu geotehnic
studiu topo

A. PIESE SCRISE

Volumul I - MEMORIUL DE PREZENTARE

BORDEROU

- *Foaie de capat*
- *Borderoul PUZ*

I. MEMORIUL DE PREZENTARE

1. Introducere

- Date de recunoastere a documentatiei*
- Obiectul lucrarii*
- Surse documentare*

2. Stadiul actual al dezvoltarii

- Evolutia zonei*
- Incadrarea in localitate*
- Elemente ale cadrului natural*
- Circulatia*
- Ocuparea terenurilor*
- Echipare edilitara*
- Probleme de mediu*
- Optiuni ale populatiei*

3. Propuneri de dezvoltare urbanistica

- Concluzii ale studiilor de fundamentare*
- Prevederi ale PUG*
- Valorificarea cadrului natural*
- Modernizarea circulatiei*
- Zonificarea functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici*
- Dezvoltarea echiparii edilitare*
- Protectia mediului*
- Obiective de utilitate publica*

4. Concluzii, masuri in continuare

5. Anexe

Volumul II - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

B. PIESE DESENATE

• Incadrare in teritoriu	scara 1/5000	pl. 0
• Situatia existenta si disfunctionalitati	scara 1/1000	pl. 1
• Reglementari urbanistice – zonificare	scara 1/1000	pl. 2
• Reglementari urbanistice – detaliate	scara 1/1000	pl. 2*
• Echiparea tehnico-edilitara	scara 1/1000	pl. 3
• Proprietatea asupra terenurilor	scara 1/1000	pl. 4

Intocmit,
arh. Zsolt **FREUND-FLESCHIN**



MEMORIU DE PREZENTARE

1.Introducere

a. *Date de recunoastere a documentatiei*

- Denumirea lucrarii: **PUZ MODIFICARE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA SI ANEXA IN L3A**
- Beneficiar: **MANEAC FLORIN ROBERT**
- Proiectantul general: **S.C. BP FREUND S.R.L.**
- Data elaborarii: **mai 2024**

b. *Obiectul lucrarii*

● *Solicitari ale temei program:*

1. DENUMIREA LUCRARI: “**PUZ MODIFICARE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA SI ANEXA IN L3A**”, mun. Alba Iulia, jud. ALBA, str. Fantanele, nr.15B.

2. OBIECTUL LUCRARI: :

Se propune studierea unei zone mai extinse pentru a avea un caracter unitar al reglementarilor urbanistice. Aceasta zona extinsa cuprinde loturile situate intre strazile Salcamului si Fantanele.

Terenul studiat nu este ocupat de constructii. Terenul are o declivitate pe mica .Terenul a rezultat prin unificarea mai multor parcele rezultate din dezmembrarea parcelor cu front la strada. In vecinatate exista locuinte si o biserica(casa de rugaciune). Aliniamentul la strada nu afecteaza modul de construire pe parcela. Se propune o locuinta cu regim de inaltime P si un garaj cu regim de inaltime P. Accesul in incinta (auto si pietonal) este rezolvat, din strada str. Fantanele printr-o alee.

Prin detalierea reglementarilor urbanistice ale UTR (reglementari aprobate in cadrul PUG Alba Iulia) se creaza cadrul urbanistic si juridic pentru dezvoltarea unei zone rezidentiale cu posibilitatea dezvoltarii unor functiuni complementare care cresc nivelul de confort al zonei. Odata cu finalizarea PUZ actual se vor demara proceduri de proiectare/avizare, autorizare, schimb de destinatie.

Trama stradala existenta deserveste in mod optim functiunea propusa, prin strazile Salcamului si Fantanele, care au fost modernizate recent ,avand latimile de 15,80m (str. Fantanele-categoria III), 5,81m (str. Salcamului-categoria IV).Strada Salcamului are sens unic, iar str Fantanele are sens dublu.

Se propune un indice maxim de ocupare al terenului de 40%, conform prevederilor PUG aprobat pentru zona functionala studiata- locuinte si dotari(casa de rugaciune)

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

Accesul in incinta care a generat PUZ se va face auto si pietonal din strada Fantanele, pe limita de Vest a sitului, conform plansei de reglementari urbanistice detaliate..

3. AMPLASAMENT: Suprafata studiata este in intravilanul mun. Alba Iulia, fiind delimitata de strazile Salcamului si Fantanele .

4. DATE TEHNICE:

Documentatia se va intocmi conform normativelor in vigoare.

Terenul studiat are o suprafata de 771 mp. Folosinta actuala este -teren curti constructii 164 mp si teren arabil 607mp. Parcela studiata are o forma neregulata si este proprietatea d-lui MANEAC FLORIN ROBERT, conform extrasului CF nr. 120004 nr. top. 120004, Alba Iulia.

Terenul beneficiaza de utilitati.

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

- zona studiata este reglementata in cadrul PUG aprobat, L3A, Subzona locuintelor individuale si

semicolective cu maxim P+1+M niveluri situate in afara ariilor protejate, in regim de construire insiruit, cuplat si izolat; La capitolul privind amplasarea cladirilor in parcela se impune o restrictie de construire la o adancime de 20 m de la aliniament , care nu este conforma cu situatia reala din teren. De asemenea functiunile complementare locuirii sunt permise doar la intersectiile strazilor,.Obiectivul propus conform certificatului de urbanism va fi

CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA SI GARAJ

c. Surse documentare:

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

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

- PUG aprobat prin HCL 158/2014
- PUZ aprobat prin HCL 286/2018 Planul Urbanistic Zonal „CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM CUPLAT SI INSIRUIT SI REGLEMENTARE ACCES, ALBA IULIA, STR. SALCAMULUI, NR.2A

2. Stadiul actual al dezvoltarii

a. Evolutia zonei

● *Date privind evolutia zonei*

Terenul studiat se afla intr-o zona centrala a localitatii, in spatele Liceului Militar. Parcelarea din zona este rezultata in urma unei planificari urbanistice din perioada postbelica, rezultand parcele dreptunghiulare cu dimensiuni similare, exceptie facand parcele de colt. Cu timpul parcelele au fost divizate in doua (pe latimea la strada), iar in ultimii ani s-au facut parcelari , rezultand parcele cu forme neregulate. Pentru a clarifica modul optim de utilizare al parcelei in studiu s-a facut o analiza urbanistica extinsa la parcelele din care acesta a provenit.(vezi plansa Evolutie Lotizare)

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

Zona din care face parte terenul este una cu caracter rezidential, cu case de locuit individuale, cu o arhitectura specifica zonelor urbane. Insula urbana din care face parte parcela studiată se invecineaza cu piata agloalimentara din cartierul Cetate care cu timpul a angrenat in jurul ei si alte functiuni de interes public: comert, sali de fitness, lacase de cult, servicii, etc. Parcela studiată se invecineaza la vest cu o casa de rugaciune pentecostala. Fondul construit este format in mare parte din cladiri cu regim de inaltime parter, parter si etaj, parter, etaj si mansarda. In timp multe case au fost modificate prin adaugarea unui etaj , a unei mansarde, astfel incat inaltimea maxima in zona studiată este de P+1+M. S-au construit si cateva case noi, majoritatea cu etaj.

Potential de dezvoltare

Avand in vedere evolutia parcelarului in ultimii ani in acest caput de insula urbana si indesiirea constructiilor se considera oportuna propunerea unei locuinte cu regim de inaltime parter.

b. Incadrarea in localitate

● *Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii*

Terenul se afla in partea centrala a intravilanului localitatii.

c. Elemente ale cadrului natural

● *Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica: relieful, retea hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale:*

Potențial și oportunități de valorificare
Municipiul Alba Iulia, alături de localitățile componente, este situat în Podișului Transilvaniei, la contactul

dintre două mari unități de relief: Munții Apuseni (în vest) și Podișul Târnavelor (în est). Situat la o altitudine medie de 235 m, municipiul Alba Iulia se află într-o zonă de interferență a dealurilor ce coboară din Munții Trascăului cu șesurile din valea cursului mijlociu al râului Mureș. Mai exact, forma majoră de relief ce definește municipiul Alba Iulia este aceea de culoar depresionar, diviziunea de relief fiind cunoscută în literatura de specialitate sub numele de Culoarul Depresionar Alba Iulia – Turda . Orașul propriu-zis este așezat pe prima terasă a râului Mureș, care formează spre est un șes lung de 8-10 km și lat de 2-4 km. Partea de vest a orașului este străjuită de înălțimile împădurite ale Munților Metaliferi cu Vârful Mamut (630 m). Spre est, peste râul Mureș, se disting dealurile argiloase de culoare roșiatică ale podișului ardelean, erodate de râurile Mureș, Sebeș și Secaș. Spre partea de sud se pot observa culmile Munților Sebeșului cu Vârful Șurianu (2245 m) și cu Vârful Pătru (2130 m).

Pentru o mai bună conturare a particularităților reliefului municipiului Alba Iulia menționăm foarte sintetic câteva elemente geografice la nivelul județului Alba. Peste jumătate din suprafața județului Alba este reprezentată de formele înalte de relief, zona montană ocupând 52%, urmată de zonele de podiș și dealuri (26%) și zonele de câmpie, inclusiv luncile râurilor (22%). Partea nordică a județului este reprezentată de Munții Apuseni (cu depresiuni montane precum: Zlatna, Abrud și Câmpeni), care sunt delimitați în sud (zona centrală a județului) de culoarul depresionar al Mureșului (parțial Culoarul Orăștiei și Culoarul Alba Iulia - Turda) în cadrul căruia se remarcă lunca extinsă și terasele Mureșului, continuate spre sud de un relief colinar, în unele locuri cu caracteristici piemontane. Podișul Transilvaniei (cu Podișul Secașelor și Podișul Târnavelor) ce formează partea de est a județului se remarcă printr-un relief colinar cu înălțimi cuprinse între 400-500 m, fragmentat de văi largi cu lunci și terase, dominant uneori de versanți cuestici afectați de alunecări de teren și procese de ravenații. Partea de sud a județului este reprezentată de Munții Șureanul ce aparțin Carpaților Meridionali.

Date privind zonarea seismică

Conform P100-1/2013 – “Cod de proiectare seismică – Partea 1”, Municipiul Alba Iulia se situează în zona cu valori ale perioadei de colț a spectrului de răspuns $T_c = 0,7$ s, iar coeficientul de seismicitate K_s are valoarea $a_g = 0,10$ g.

Date preliminare asupra naturii terenului de fundare, inclusiv presiunea convențională și nivelul maxim al apelor freatice;

Conform STAS 6054/77, Municipiul Alba Iulia se încadrează la adâncimea de îngheț de 0,80 ... 0,90 cm.

Date geologice generale;

Conform anexei studiului geotehnic.

C Caracteristici din punct de vedere topografic stabilite în baza studiilor existente, a documentărilor, cu indicarea surselor de informare enunțate bibliografic.

Din punct de vedere topografic, terenul prezintă o planeitate constantă, fără variații mari ale declivităților.

Clima:

Conform SR 10907/1-97, Municipiul Alba Iulia se încadrează în zona III climaterică „Zonarea Climatică a României”, temperaturi de calcul iarna de -18 °C.

Conform STAS 6472/2-83, Municipiul Alba Iulia se încadrează în zona III climaterică „Zonarea Climatică a României”, temperaturi de calcul pe timp de vară de $+28$ °C.

Conform STAS 10101/20-90, Municipiul Alba Iulia se încadrează în zona “A”, având altitudinea - 800 m, viteza - 22 m/sec și presiunea dinamică - 0,30 kN/m², iar din punct de vedere al zonării potențialului vântului, în zona “E” cu 1500 de ore.

Conform STAS 10101/21-92, Municipiul Alba Iulia se încadrează în zona “A”, având greutatea de referință $g_z = 0,9/1,2/1,5$ kN/m².

Repartiția precipitațiilor medii anuale se încadrează între 500-700 mm.

d. Circulația

- *Aspecte critice privind desfasurarea in cadrul zonei, a circulatiei rutiere:*
Accesul pietonal si auto in incinta se realizeaza din str. Fântânele.

e. Ocuparea terenurilor

- *Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata*

Terenul studiat are folosinta actuala de curti constructii, arabil.

Funciunea dominanta din zona este cea de locuire individuala si functiuni complementare, in sa spre sud la o distanta aproximativa de 35 de m se afla Liceul Militar.

- *Relationari intre functiuni*

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

- *Gradul de ocupare a zonei cu fond construit*

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

- *Aspecte calitative ale fondului construit*

Fondul construit existent in zona este mixt, atat constructii ridicate inainte de anii 1990 cat si constructii mai recente, sau extinderi si supraetajari ale celor vechi.

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

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

- *Principalele disfunctionalitati*

DOMENII	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
CIRCULATII Deficiente din punct de vedere functional	1. nu este cazul	
FONDUL CONSTRUIT SI UTILIZAREA TERENURILOR	1.Zona functionala actuala nu permite utilizari pentru functiuni complementare locuirii decat la intersectia strazilor	1. Utilizari admise-functiuni complementare locuirii pe oricare parcela
SPATII PLANTATE	1. Unele curti sunt mineralizate mai mult decat necesarul pentru aleile de circulatie si parcare masinilor	1. Se propune reducerea suprafetei mineralizate la minim si folosirea dalelor inerbate pe cat posibil pentru a permite infiltrarea apelor pluviale cat mai rapid in pamant, in zona lor de cadere, ceea ce duce la mentinerea unui echilibru al circuitului apei in natura.
PROBLEME DE MEDIU	1.Apele pluviale de pe carosabil sunt directionate catre rigole betonate, ceea ce duce la cresterea nivelului apei exagerat in perioadele cu intemperii intensive	1. Se propune canalizarea separata a apelor pluviale

f. Echipare edilitara

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

- retea de apa: Exista pe str.Fantanele
- retea de canalizare: Exista pe str.Fantanele
- retele de energie electrica: Exista pe str.Fantanele
- retele de telecomunicatii: Exista pe str.Fantanele
- alimentare cu gaze naturale: Exista pe str.Fantanele

Principalele disfunctionalitati nu sunt

g. Probleme de mediu

- *Relatia cadrul natural - cadrul construit*

Nu sunt suprafete supuse unor riscuri naturale, in acest sens nu sunt prevazute nici un fel de masuri de reabilitare a terenului.

Extras din Raportul privind studiul de impact asupra mediului pentru terenul studiat:

Starea actuala de calitate a mediului este afectata de o serie de emisii poluante datorate intensitatii traficului auto, si noxelor de la sistemele de incalzire cu combustibil solid, in sa nu au fost

semnalate depasiri ale normelor in vigoare privind calitatea factorilor de mediu, nici sesizari ale locuitorilor, incalzirea cu lemne fiind specifica zonei.

Managementul deseurilor este asigurat de catre o firma specializata.

- *Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie.*

Nu sunt prezente valori de patrimoniu pe terenul studiat nici in vecinatate.

h. Optiuni ale populatiei

- *Optiuni ale populatiei*

Consultarea populatiei – procedura in curs de derulare.

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

Se propune modificarea reglementarilor zonei functionale.

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

Investitia fundamentata prin prevederile prezentului PUZ, va avea un impact cu consecinte benefice la nivelul unitatii teritoriale de referinta (UTR) si implicit la nivelul zonei prin:

- sistematizarea si urbanizarea terenului la un standard calitativ ridicat
- dezvoltarea infrastructurii zonei, in principal prin efortul financiar al investitorului
- completarea zonei rezidentiale cu o noua functiune complementara
- functiunea propusa este compatibila cu cele existente

3. Propuneri de dezvoltare urbanistica

a. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Documentatia respecta si completeaza caracterul zonei (zona pentru locuinte individuale).

Documentatiile topo si geotehnic fundamenteaza propunerile prezentei documentatii.

Fata de datele existente, ca o concluzie generala consideram ca prevederile PUZ sunt corespunzatoare cerintelor de dezvoltare durabila a localitatii, reprezentand un bun fundament al reglementarii cadrului general al functionarii atat al localitatii cat si al unitatii functionale analizate.

b. Prevederi ale PUG

In PUG, terenul este reglementat ca **L3A – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI SEMICOLECTIVE CU P, P+1 SI P+1+M NIVELURI IN REGIM DE CONSTRUIRE INSIRUIT, CUPLAT SI IZOLAT SITUATE IN AFARA ARIILOR PROTEJATE**

c. Valorificarea cadrului natural

Se va mineraliza cu alei pietonale si auto o suprafata cat mai mica , iar preluarea apelor pluviale de pe acoperisuri si platforme se va dirija in zona verde.

d. Modernizarea circulatiei

- *Organizarea circulatiei rutiere si a transportului in comun*

Se foloseste scheletul existent al tramei stradale.

Accesul autovehiculelor in incinta se va realiza din str. Fantanele, dinspre vest pe o alee carosabila pavata cu dale inierbate.

Parcarea privata se va amenaja pe lot, pentru un autoturism intr-un garaj.

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

- *Organizarea circulatiei pietonale*

Pe str. Fantanele sunt prevazute doua trotuare de 1,2m- 1,5m latime pe ambele parti . In incintă circulatia pietonala se realizeaza pe aceleasi alei ca si cea auto.

e. Zonificarea functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

- **Principalele functiuni propuse ale zonei, grupate pe unitati si subunitati teritoriale, Delimitarea zonelor :**

Se propune urmatoarea zona functionala:

L3A - subzona locuintelor individuale si semicolective cu P, P+1 si P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat si izolat situate in afara ariilor protejate

- **Bilant teritorial de zona**

BILANT TERITORIAL									
DENUMIREA ZONEI	EXISTENT		PROPUS		COMPARATIV		P.O.T. max	C.U.T. max	REGIM INALTIME
	MP	%	MP	%	MP	%	%		MIN / MAX
SUPRAFATA INTRAVILAN	771.00	100.00%	771.00	100.00%	0.00	0.00%			
SUPRAFATA PROPRIETATE PRIVATA	771.00	100.00%	771.00	100.00%	0.00	0.00%			
L3 A - Subzona locuintelor individuale si semicolective cu P, P+1 si P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat si izolat situate in afara ariilor protejate	771.00	100.00%	771.00	100.00%	0.00	0.00%	32.5%	1.20	P+1+M
SUBZONA CONSTRUCTIILOR	0.00	0.00%	250.60	32.50%	-	-			
SUBZONA CIRCULATIILOR PIETONALE, AUTO SI PARCAJELOR	0.00	0.00%	261.50	33.92%	-	-			
SUBZONA SPATIILOR VERZI	771.00	100.00%	258.90	33.58%	512.10	66.42%			

- **Principalii indici urbanistici ai PUZ**

Suprafata studiata: 11380.00 mp
 Suprafata reglementata: 1960.68 mp
 Intravilan existent studiat: 11380.00 mp
 Intravilan existent propus: 11380.00 mp
 Suprafata proprietate privata 7671mp
 Regimul maxim de inaltime va fi **P+1+M**.
 Procentul de ocupare a terenului va fi **40% in zona reglementata**
 Coeficientul de utilizare a terenului va fi **1.20**.
 Procentul de ocupare a terenului propus pe parcela in studiu va fi **32.5%**
 Coeficientul de utilizare a terenului va fi **1.20**.

f. Dezvoltarea echiparii edilitare

- **Alimentarea cu apa potabila - Retele de canalizare**
Alimentarea cu apa se va face din reseaua existenta pe str. Fantanele.
Canalizarea se va face prin extinderea retelei de canalizare existenta pe str. Fantanele.
Apele pluviale se vor deversa in zona verde.
- **Alimentare cu energie electrica**
 Exista retea de curent pe str. Fantanele si constructia se va bransa la aceasta retea.
- **Telecomunicatii**
 Exista retea de curent pe str. Fantanele si constructia se va bransata la aceasta retea.
- **Asigurarea necesarului de energie termica**

Energia termica pentru incalzirea spatiilor si prepararea apei calde va fi produsa local, in centrala proprie alimentata cu combustibil solid si din surse regenerabile.

- *Alimentare cu gaze naturale*
Exista retea de gaze naturale pe str. Fantanele.
- *Gospodarie comunala*

Colectarea si evacuarea deseurilor se va face prin serviciile de utilitate publica ale localitatii cu respectarea normelor de protectie sanitara.

g. Protectia mediului

- *Diminuarea surselor de poluare*

Nu s-au identificat surse de poluare existente, cu exceptia circulatiei auto si a noxelor care rezulta din arderea combustibilului solid. La nivel local se are in vedere cresterea in general a procentului ocupat de suprafetele verzi si a numarului de arbori.

- *Epurarea si preepurarea apelor uzate*
Apele uzate menajere vor fi preluate in reseaua de canalizare a localitatii.
- *Organizarea sistemelor de spatii verzi*

Terenul studiat se va amenaja cu spatii verzi pe aproximativ 30% din suprafata acestuia.

h. Obiective de utilitate publica

- *Obiective de utilitate publica, denumirea lucrarii, categorii de interes, suprafata sau lungimea lucrarii:* Nu sunt.

- *Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil*

Plansa 4 - Proprietatea si circulatia terenurilor - identifica tipul de proprietate.

S-au identificat urmatoarele tipuri de proprietate:

- a) TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SA JURIDICE
- b) DOMENIUL PUBLIC AL STATULUI SAU AL UAT ALBA IULIA
- b) DOMENIUL PRIVAT AL STATULUI

4. Concluzii, masuri in continuare

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

Investitia propune realizarea unei locuinte si a unui garaj pe o parcela cu forma neregulata provenita din gradinile comasate a altor 3 parcele., asadar se impune studierea POT max admisibil.

Propunerea privind realizarea acesteia respecta prevederile Regulamentului General de Urbanism.

Constructia existenta depaseste cei 20 m aliniament posterior impusi prin RLU PUG Alba Iulia. Se propune eliminarea acestei reglementari in zona studiata extinsa. Se propune admiterea functiunilor complementare pe toate parcelele , desi in PUG aprobat sunt admise doar la intersectiile de strazi, pentru a corela reglementarile urbanistice cu situatia reala din teren.

Se va realiza o amenajare a terenului d.p.d.v. urbanistic, tinand cont de conditiile cadrului natural existent.

- *Categorii principale de interventii*

Stabilirea pentru terenul studiat a unor reglementari compatibile in L3A.

- *Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, restrictii*

Investitia fundamentata prin prevederile prezentului PUZ, va avea un impact cu consecinte benefice la nivelul unitatii teritoriale de referinta (UTR) si implicit la nivelul zonei prin:

- sistematizarea si urbanizarea zonei la un standard calitativ ridicat
- asigurarea unei mobilitati urbane care sa respecte toate normele in vigoare

Pentru realizarea concreta a propunerilor facute este necesara o abordare etapizata, pe faze care sa permita realizarea scopului propus.

In acest sens definitorie este vointa de actiune a forurilor administratiei publice locale, ce vor

trebuie sa asigure cadrul legal de desfasurare a lucrarilor propuse.

- *Lucrari necesare de elaborat in perioada urmatoare*

Realizarea bransamentelor la utilitati in vederea asigurarii conditiilor necesare demararii santierului.

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

Toate catagoriile de costuri privind retele tehnico-edilitare, parcaje care se vor amenaja in incinta, sunt suportate de investitorul privat.

5. Anexe

Se prezinta in anexa urmatoarele:

- Studiu geotehnic
- Bilant Teritorial

Întocmit,

arh. Zsolt FREUND-FLESCHIN

