

FISĂ PROIECT - SE VA DEPUNE ÎN FORMAT ELECTRONIC

Date generale	
Denumire documentație	ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE (REGLEMENTARE DETALIATA FUNCTIUNE, FARA MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE APROBATE)
Tip documentație	PUZ
Generat de imobilul	CF 70076
Inițiator	EFYSTONE SRL
Proiectant	ARENCO SOLUTIONS SRL
Specialist cu drept semnătură RUR	ARH. MIREA IULIAN ILIE
Amplasare	Alba Iulia, Strada LALELELOR, nr. 44B
Delimitare	-
Suprafață zonă studiată în PUZ	2530 mp

Nr. crt.	Indicatori urbanistici	Prevederi PUG / PUZ și RLU aprobate anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse/ Prevederi PUD
1.	Caracterul zonei (UTR sau Zona funcțională)	L3A zona locuintelor individuale si semicolective	subzona L3A-Lc subzona locuinte colective cu regim de inaltime mic D+P+1E+M(R)
2.	Utilizari admise	-se admite mansardarea cladirilor existente si construirea unor noi cladiri cu mansarda numai cu respectarea pantelor acoperisului de 30-40° ; Ia locuintele existente suprafata utila de planseu a mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent ; -se admit spatii comerciale si servicii Ia parterul locuintelor situate in intersectii de strazi, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 200 mp.ADC, sa aiba o raza de servire de 250 metri, sa nu aiba program peste ora 22.00 si sa nu genereze transporturi grele; -pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice in vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a masurilor de	locuinte colective cu regim de inaltime mic D+P+1E+M(R)

		<p>stabilizare a terenului si a conditiilor de realizare a constructiilor, infrastructurll, amenajarilor si plantatiilor.</p> <p>-Ia 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</p>	
3.	Regim construire (izolat, cuplat, înșiruit)	izolat, cuplat si insiruit	izolat
4.	Caracteristicile parcelor: suprafete, forme, dimensiuni	<p>- front la strada min 8m pentru cladiri insiruite si de min 12m pentru cladiri izolate sau cuplate;</p> <p>- suprafata min a parcelei de 150 mp pt cladiri insiruite, si respectiv min 200 mp pt cladiri amplasata izolat sau cuplate;</p> <p>- proportia intre latimea si adancimea parcelei: adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia;</p> <p>-pentru parcela care nu are 12m front la strada si se afla intre doua loturi construite, poate devenii construibila prin aprobarea unei documentatii urbanistice- PUD</p>	Front la strada minim 20 m cu suprafata minima 1000 mp
5.	Amplasarea cladirilor fata de aliniament	<p>- cladirile se vor retrage de la aliniament cu distanta dominanta pe fronturile strazll (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;</p> <p>- in noile extinderi cu cladiri izolate sau cuplate se recomanda retragerea cladirilor fata de aliniament cu o distanta de minim 5.0 metri pentru a permite in viitor parcare a celei de a doua</p>	<p>- Cladirea se va retrage de la aliniamentul ambelor strazi cu 5.00 m</p> <p>-</p>

		<p>masini si pentru a permite plantarea unor arbori in gradina de fatada fara riscul de deteriorare a gardurilor si trotuarelor de protectie;</p> <ul style="list-style-type: none"> - cladirile care alcatuiesc fronturi continue, cuplate sau izolate vor avea o adancime fata de aliniament care nu va depasi 20.0 metri (aliniament posterior) - in cazul parcelelor de colt nu se admit decat cladiri cu fatade pe ambele strazi (semi-cuplate sau izolate) - garajele se vor retrage cu minim 6,0m de la aliniament, pentru a permite parcare in fata a unui autoturism. 	
6.	Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioara ale parcelelor	<ul style="list-style-type: none"> -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: <ul style="list-style-type: none"> - pentru locuinta izolată luna pe parcela <ul style="list-style-type: none"> - respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina si picatura 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 puțin de 3,0m față de fatada vitrată a constructiei de pe parcela alaturată; - jumătate din înăltimea la cornisă a constructiei, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de cealaltă limită laterală a parcelei si față de limita posterioară a parcelei; - pentru locuinte cuplata cu locuinta de pe parcela invecinata/ fiecare pe parcela proprie 	<ul style="list-style-type: none"> - retragere 4 metrii fatta de limita laterala vest - - retragere la limita zonei de protectie a retelelor existente pe amplasament

		<ul style="list-style-type: none"> - respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii; - jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de limita laterală a parcelei pe care nu se realizează cuplarea și față de limita posterioară a parcelei; - pentru locuința înșiruită - respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii; - jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de limita posterioară a parcelei; 	
7.	Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela.	<ul style="list-style-type: none"> - În cazul în care pe o parcelă construibilă se amplasează 2 locuințe, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri și distanțe minime obligatorii față de proprietățile vecine: pentru 2 locuințe izolate una față de alta - respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii: - distanța între fațada nevitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru întreținere și intervenție sau $h/2$, dar nu mai puțin de 3m, față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată; - distanța între fațada vitrată a construcției și limita laterală și posterioară a parcelei va fi jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m; - jumătate din înălțimea la 	- nu este cazul

		<p>cornisă a construcției celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de cealaltă construcție.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 cornisă 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 	
8.	Amplasare anexă pe parcelă (dacă este cazul)	-	- nu este cazul
9.	Circulații, accese, parcuri	<p>L3 A - cu următoarea condiționare:</p> <ul style="list-style-type: none"> - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,5 metri lățime dintr-o circulație publică - pentru emiterea autorizației de construire, se vor prezenta acte care să ateste rezolvarea juridică a accesului la parcelă conform documentației de urbanism aprobate; - staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; - unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale înierbate, având un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare. - autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea realizării a cel puțin un loc de parcare pentru fiecare locuință individuală, pe terenul propriu 	<ul style="list-style-type: none"> - toate locuințele vor avea prevăzute accese carosabile care să respecte normele tehnice; - în interiorul parcelelor se vor prevedea spațiile de parcare necesare, pentru a evita parcarea autovehiculelor pe drumurile publice; - accesele vor fi directe.

10.	Regimul de înălțime și înălțimea maxima admisa a cladirilor (în m)	<p>- înălțimea maxima admisibila este P+I+M in cazul parcelarilor noi; este admis subsol sau demisol cu conditia ca înălțimea maxima la cornisa sa nu depaseasca 9,0m de la cota terenului; . înălțimea maxima admisibila este P+I+M in cazul insertiilor in parcelari existente; este admis subsol sau demisol cu conditia ca înălțimea maxima la comisa sa nu depaseasca 9,0m de la cota terenului;</p> <p>-pentru constructiile la care înălțimea este P+M, este admis subsol sau demisol cu conditia ca înălțimea 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</p>	<p>- înălțimea maxima $D +_ P + 1E + M(R)$ H maxim la cornisa = 8.70 m</p>
11.	POT	POT maxim = 40%	POT maxim = 40%
12.	CUT	<p>CUT maxim pentru înalțimi P = 0,4 mp.ADC/mp.teren CUT maxim pentru înalțimi P+I +M = mp.ADC/mp.teren</p>	CUT max. = 1.2
13.	Aspectul exterior al cladirilor	<p>- aspectul ctadirilor va tine seama de caracterul zonei si se va armoniza cu vecinatatile imediate;</p> <p>- garajele si anexele vizibile din circuitatiile publice se vor armoniza ca arhitectura si finisaje cu cladirea principala;</p>	<p>Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.</p> <p>Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.</p>
14.	Conditii de echipare edilitara	<p>L3 A - toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;</p> <p>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</p>	<p>- 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 actualizat), precum si prevederile Codului Civil;</p>

		asigura in mod special evacuarea rapida a apelor meteorice; toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat; se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV, a aparatelor de aer conditionat si a ventilatiilor turbo de la centrala termica;	
15.	Spatii libere si spatii plantate	-	Grardinile din fata si din spatele casei vor putea fi plantate cu arbori si arbusti mici ornamentali. Arbustii plantati vor trebui sa aiba coroana in intregime in curtea proprietarului. In fiecare primavara proprietarul este obligat sa taie crengile ce depasesc limita proprietatii.
16.	Imprejmuiri	La autorizarea imprejmuirilor, se va cere acordul (legalizat) al vecinului pentru recunoasterea limitelor de proprietate ; - imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de maxim 1.80 metri din care gn soclu opac de 0.60m si o parte transparenta dublata sau cu gard viu; - imprejmuirile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace cu inaltime de maxim 2.20 metri.	vor fi realizate de fiecare pentru jumatate din lungimea gardurilor comune la buna intelegere cu vecinul. In cazul divergentelor se aplica prevederile Codului Civil. Imprejmuirea se executa pe terenul propriu, cu stalpii pe terenul propriu si cu scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu. Gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea H max = 1.50 m, înălțime din care o parte soclul opac de hmax = 0.40 m și o parte transparenta, dublata sau nu cu gard viu; Gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace, cu H max = 2,20m.

Intocmit,
Arh Mirea Iulian Ilie





ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth IIIit, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.

RO80 TREZ 0025 069X XX00 7178, Trezoreria Alba Iulia

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

PR. NR. 323/2022

PROIECT NR. 323/2022

INITIEREA UNUI PUZ IN BAZA AVIZULUI DE OPORTUNITATE PENTRU MODIFICAREA FUNCTIUNILOR URBANISTICE APROBATE

Alba Iulia, str. Lalelelor, nr. 44B, jud. Alba

BENEFICIARI: SC EFYSTONE SRL

PROIECTANT: SC ARHIMAR PROIECT SRL

COLECTIV DE ELABORARE:

- **ARHITECTURA SI URBANISM: ARH. MIREA IULIAN**

Data: 2022

Exemplar nr. **2**



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth IIII, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.

RO80 TREZ 0025 069X XX00 7178, Trezoreria Alba Iulia

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

PR. NR. 323/2022

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

PIESE SCRISE

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE
 - 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
 - 1.2. Obiectul P.U.Z.
 - 1.3. Surse documentare
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII
 - 2.1. Evolutia zonei
 - 2.2. Incadrarea in localitate
 - 2.3. Elemente ale cadrului natural
 - 2.4. Circulatia
 - 2.5. Ocuparea terenurilor
 - 2.6. Echiparea edilitara
 - 2.7. Probleme de mediu
 - 2.8. Obtiuni ale populatii
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA
 - 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
 - 3.2. Prevederi ale P.U.G.
 - 3.3. Valorificarea cadrului natural
 - 3.4. Modernizarea circulatiei
 - 3.5. Zonificare functionala – reglementari
 - 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
 - 3.7. Protectia mediului
 - 3.8. Obiective de utilitate publica
4. CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE
5. ANEXE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

PIESE DESENATE

- | | |
|--|----------|
| 1. Incadrarea in teritoriu | plansa 0 |
| 2. Situatiile existente si disfunctionalitati | plansa 1 |
| 3. Reglementari urbanistice – zonificare | plansa 2 |
| 4. Reglementari urbanistice – echipare edilitara | plansa 3 |
| 3. Proprietatea asupra terenurilor | plansa 4 |

INTOC
MIT,
arh. MIREA

IULIAN



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

□ 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

- **DENUMIRE LUCRARE: INITIEREA UNUI PUZ IN BAZA AVIZULUI DE OPORTUNITATE PENTRU MODIFICAREA FUNCTIUNILOR URBANISTICE APROBATE**
- **ADRESA OBIECTIV: Alba Iulia, str. Lalelelor, nr. 44B, jud. Alba**
- **NR. PROIECT: 323/2022**
- **BENEFICIAR: SC EFYSTONE SRL**
- **FAZA: PUZ**
- **PROIECTANT GENERAL: S. C. ARHIMAR PROIECT S.R.L.**
- **COLECTIV ELABORARE, SUBPROIECTANTII, COLABORATORI:**
 - **URBANISM – arh. MIREA IULIAN**
- **DATA ELABORARII: 2021**

□ 1.2. OBIECTUL P.U.Z.

Solicitari ale temei program

Mentinerea in parte a functionalitatii zonificarii

- **UTR L3A - zona locuintelor individuale si semicolective in regim de construire insiruit, cuplat si izolat (regim de inaltime S/D+P+1+M)** cu mentiunea ca se doreste ca si functiuni complementare - locuinte colective cu respectarea indicatorilor urbanistici existenti si a regimului de inaltime existent (UTR L3A_Lc cu D+P+1+M) in vederea realizarii unei constructii de locuinte colective (D+P+1E+M) cu maxim 36 apartamente. Vor fi amenajate un numar de 40 parcarari (28 in demisol, 12 la sol) precum si alei, platforme, loc de joaca, spatii verzi si platforma ecologica ingropata, conform PUG aprobat cu **HCL 158/2014**.

- **R – zona echipamentelor tehnico-edilitare**

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata

Terenul studiat este amplasat in perimerul constructibil al municipiului Alba Iulia, si a fost reglementat Planul Urbanistic General al municipiului Alba Iulia, aprobat cu HCL nr. 158/2014.

□ 1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z

- Planul Urbanistic General al municipiului Alba Iulia, elaborat de S.C. Birou Proiectare Stajan S.R.L. si Regulamentul Local de Urbanism intocmit in cadrul aceluiasi proiect;

- PUZ aprobat cu HCL 52/1996.



- Alte planuri urbanistice zonale si de detaliu din amplasamente vecine.

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

- Studiu geotehnic
- Ridicare topografica a terenului studiat

Date statistice

Terenul studiat in actualul PUZ este identificat prin CF 70076, S = 2530,00 mp, avand categoria de folosinta arabil.

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

Zona studiata a fost cuprinsa si studiata anterior in PUG aprobat cu HCL 158/2014.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Date privind evolutia zonei

Terenul studiat se afla in municipiul Alba Iulia, in partea de vest a acestuia, cu acces pe 2 laturi, atat din strada Lalelelor, cat si din str. Teodor Aman.

Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Intreaga zona a suferit in ultimii 10 ani un amplu proces de edificare de noi constructii de locuinte individuale si colective. Zona veche a strazii a fost reglementata prin documentatii de urbanism faza PUG si PUD, iar frontul opus in trecut teren cu destinatie speciala, a facut obiectul unei documentatii de urbanism faza PUZ care a reglementat zona de locuinte colective si functiuni mixte.

Potential de dezvoltare

Terenul studiat – teren liber de constructii aflat la intersectia a doua strazi si fiind grevat de zonele de protectie ale retelelor edilitare, necesita ca si potential de dezvoltare o rezolvare urbanistica si arhitecturala care sa mobilizeze acel colt de intersectie.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Ca pozitie fata de localitate terenul studiat este localizat in intravilanul municipiului Alba Iulia, cu acces atat din strada Lalelelor, cat si din str. Teodor Aman.

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

Toate retelele majore sunt prezente in proximitatea amplasamentului si prezinta posibilitati de extindere pentru echiparea amplasamentului studiat.



□ 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

Terenul studiat este in general plat.

Principalul curs de apa din zona este raul Mures.

Zona climatica A, zona seismica D.

□ 2.4. CIRCULATIA

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

Conform analizei documentatiilor faza PUD si PUZ aprobate pe zona respectiva si a situatiei constatate in teren, circulatia in zona este compusa dintr-o retea de strazi bine definite.

Capacitati de transport greutati, influenta 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

In zona, predominant este transportul rutier.

Se impune modernizarea retelei de strazi din zona studiata.

□ 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

Categorie de folosinta a terenului studiat: *teren arabil*

Categorie de folosinta a terenurilor din zona: *teren pentru constructii si arabil*

Relationari intre functiuni

Conform P.U.G., in zona predomina constructii de locuinte individuale in regim de construire in regim izolat, cuplat sau insiruit si anexe aferente conf. L3A.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Suprafata mare de teren neconstruit duce momentan, la un procent mic de ocupare a terenului, si implicit la potential de dezvoltare imobiliara.

Aspecte calitative ale fondului construit

Constructiile de locuinte din vecinatatea zonei studiate sunt relativ noi, se afla intr-o stare foarte buna, zona aflandu-se intr-o continua dezvoltare.



Asigurarea cu servicii a zonei in corelare cu zonele vecine

Terenul studiat se afla in zona de locuinte individuale, si partial colective, asigurarea cu servicii a zonei se va face din zonele de servicii a cartierului, zone cvasi centrale aflate in vecinatatea zonei studiate.

Asigurarea cu spatii verzi

Terenul studiat are potential de dezvoltare pentru zone verzi.

Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

Zona nu prezinta riscuri naturale.

Principalele disfunctionalitati

Principalele disfunctionalitati sunt legate in principal de dezvoltarea cartierului de locuinte colective situate pe frontal opus al strazii Lalelelor, si care genereaza un discomfort temporar.

□ 2.6. ECHIPAREA EDILITARA

Stadiul echiparii edilitare a zonei in corelare cu infrastructura localitatii

2.6.1. Alimentarea cu apa, canalizare si gaze naturale

In prezent in vecinatatea zonei studiate exista atat retea de alimentare cu apa, canal, energie electrica, cat si retea de alimentare cu gaze naturale care se vor extinde pana la amplasamentul studiat.

2.6.2. Alimentarea cu energie electrica

- energie electrica LEA 04 kV

Principalele disfunctionalitati

Zona de santier situate pe frontal opus al strazii Lalelelor prezinta si o retea electrica in dezvoltare.

□ 2.7. PROBLEME DE MEDIU

Zona nu prezinta poluare, fiind un teren optim pentru amplasarea locuintelor colective.

Relatia cadrul natural - cadrul construit

Nu sunt prevazute nici un fel de masuri de reabilitare a terenului, neexistand din acest punct de vedere disfunctii majore.

Evidentierea riscurilor naturale si antropice

- nu este cazul

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

- nu este cazul, in zona nu exista retele edilitare majore ce prezinta riscuri.



Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

Terenul nu este inclus in listele monumentelor istorice sau in zona de protectie a acestora .

Evidentierea potentialului balnear si turistic – dupa caz

- nu este cazul

□ 2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Puncte de vedere ale populatiei

Consultarea populatiei, efectuata prin expunerea planselor pentru consultare publica si analiza in Consiliul local conf. HCL 28/2011 in curs de derulare.

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

Se propune:

- Mentinerea in parte a functionalitatii zonei: **L3A Lc - zona locuintelor individuale, semicolective si locuinte colective(cu max D+P+1+M) in regim de construire inşiruit, cuplat si izolat cu S/D+P+IE+M,**

- Lot minim 200 mp cu front la strada minim 12.00 m - pentru locuinte semicolective si individuale in regim izolat, cuplat.

- Lot minim 150 mp cu front la strada minim 8.00 m - pentru locuinte semicolective si individuale in regim inşiruit.

- Lot minim 1000 mp cu front la strada minim 20.00 m - pentru locuinte colective cu respectarea reglementarilor urbanistice aprobate pentru UTR L3A (indicatori urbanistici, regim înălţime etc).

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

Se propune:

Mentinerea in parte a functionalitatii zonei: **L3A LC - zona locuintelor individuale, semicolective si locuinte colective in regim de construire inşiruit, cuplat si izolat cu S/D+P+IE+M,**

- Lot minim 200 mp cu front la strada minim 12.00 m - pentru locuinte semicolective si individuale in regim izolat, cuplat.

- Lot minim 150 mp cu front la strada minim 8.00 m - pentru locuinte semicolective si individuale in regim inşiruit.

- Lot minim 1000 mp cu front la strada minim 20.00 m - pentru locuinte colective cu respectarea reglementarilor urbanistice aprobate pentru UTR L3A (indicatori urbanistici, regim înălţime etc).



3. PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICA

□ 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

S-a executat o ridicare topografica la scara 1/1000 pentru zona aferenta P.U.Z.-ului.

S-au executat studii geotehnice ale zonei evidentiiindu-se urmatoarele conditii geotehnice si hidrogeotehnice.

Profilul litologic prezinta urmatoarea succesiune a straturilor:

- 0,00 m – 0.50 m - sol vegetal;

- 0.50 m – 1.70 m - argila neagra vartoasa

- 1.70 m - 2.80 m – argila prafosa galbena vartoasa

Adancimea minima de fundare va fi de - 0.90 -:- 1,00 m de la C.T.N.

Presiunea conventionala ce se va lua in calcul P.conv. = 260 Kpa, conf. STAS 3300/85, presiuni valabile pentru adancimea de fundare, Df = -2,00 m si latimea talpii B = 1,00 m.

Seismicitatea conf. normativ P100/2005 este de gradul VII zona "D" avand $a_g = 0,08 g$ si $T_c = 0,7 sec$.

Conform STAS 6054/77, adancimea de inghet in zona studiata este de 0.80 -:- 0.90 m de la nivelul terenului natural sau sistematizat.

Principalul curs de apa din zona este raul Mures, care curge la vest la est, drenand toate apele din regiune.

□ 3.2. PREVEDERI ALE PUG

In P.U.G.-ul municipiului Alba Iulia, zona se afla in intravilanul constructibil. Amplasamentul studiat este inclus in zona **"UTR L3A - zonei L3A - zona de locuinte individuale si semicolective, cu maxim S/D+P+1E niveluri, cu regim de construire insiruit, cuplat si izola", conform PUG aprobat cu HCL 158/2014.**

Mutatii ce pot interveni in folosinta terenurilor

Dezvoltarea locuintelor in aceasta zona corespunde unei nevoi reale de dezvoltare. Zona de teren reglementata, avand in prezent categoria de folosinta de teren arabil, curti constructii, va fi transformata in teren pentru constructii, deservit de strada strazile Lalelelor si Teodor Aman.

Lucrari majore prevazute in zona sunt constructiile private de locuinte.

□ 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Cadrul natural nu prezinta valente mai deosebite fiind terenuri in mare parte plate.

□ 3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Organizarea circulatiei si a transportului in comun

Circulatia majora in zona se va desfasura pe reseaua de strazi existente sau propuse prin documentatii de urbanism aprobate (Str. Izvorului,etc.)



Prin PUZ actual **se impune reglementarea tramei stradale propuse, astfel:**
Pentru toate caile rutiere s-au impus si urmatoarele reglementari generale:

- imbunatatirea 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 - IV;
- zona functionala pe care o strabate;
- dimensionarea corespunzatoare a sistemelor rutiere;

Organizarea circulatiei feroviare

- nu este cazul

Organizarea circulatiei navale

- nu este cazul

Organizarea circulatiei aeriene

- nu este cazul.

Organizarea circulatiei pietonale

Circulatia pietonala este reglementata si rezolvata prin trotuarele amenajate la marginea partii carosabile pe intreaga retea stradala adica strazile Lalelelor si Teodor Aman.

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

Funciunea zonei studiate este de zona a locuintelor individuale cu P+1E .

Pentru zona reglementata se doreste: mentinerea in parte a zonificarii **L3A - zona de locuinte individuale si semicolective, cu maxim P+1E niveluri, cu regim de construire insiruit, cuplat si izolat, conform PUG aprobat cu HCL 158/2014,**

Conform plansei nr. 2 Reglementari urbanistice - Zonificare s-a propus ca terenul studiat sa isi mentina reglementarile zonei aflate in UTR-ul **L3A - zona de locuinte individuale, cu maxim P+1E niveluri, cu regim de construire insiruit, cuplat si izolat,**

- Lot minim 200 mp cu front la strada minim 12.00 m - pentru locuințe semicolective si individuale in regim izolat, cuplat.

- Lot minim 150 mp cu front la strada minim 8.00 m - pentru locuințe semicolective si individuale in regim înșiruit.

In zona studiata vor exista doua categorii de terenuri:

- domeniul privat constructibil, reprezentat de loturile pe care vor fi amplasate constructiile;
- domeniul privat rezervat circulatiilor auto si pietonale, reprezentat de strazile modernizate.



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

- fata de strada Theodor Aman si strada Gardeniei cladirile se vor amplasa retrase cu **5.00 m**, iar pentru lotul situat la Nord-Vest de parcela principala se propune o retragere de **4.35 m** fata de aleea de incinta propusa, respectiv fata de limita de proprietate.
- Fata de limita spate a lotului se va respecta o retragere de 3.00 m.
- **Lotul constructibil va avea suprafata minima de 150,00 mp pentru locuinte in regim de construire insiruit si front minim la strada de 8.00 m.**
- **Lotul constructibil va avea suprafata minima de 200,00 mp pentru locuinte in regim de construire izolat, cuplat si front minim la strada de 12.00 m.**
- **Exceptie face lotul situat la Nord-Vest de parcela principala, care devine constructibil la o suprafata minima de 200,00 mp, reglementandu-se front de 7 m la aleea de incinta propusa; aceasta parcela poate fi divizata in maxim 2 parcele distincte in baza prezentului regulament, avand front de 3.50 m la aleea de incinta propusa.**
- **POT EXISTENT si mentinut = 40%**
- **CUT EXISTENT si mentinut = 1.2**

Bilant Teritorial

Suprafata construita = 825.30 mp

Suprafata desfasurata = 2 508.54 mp (fara demisol)

Suprafata desfasurata = 3 333.84 mp (cu demisol)

Inaltime cornisa = 8.60 m

12 apartamente / nivel - PARTER, ETAJ 1, MANSARDA

Total 36 apartamente

GRF II, Clasa de importanta C - Normala

Suprafata spatii verzi = 1060.00 mp

Suprafata alei auto si pietonale, parcaje,

rampa demisol = 644.65 mp

Nr. Parcari propuse = 40

Suprafata teren = 2529.95 mp

POT propus = 32.62%

CUT propus = 0.99

□ 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

3.6.1. Alimentarea cu apa, si canalizarea apelor uzate menajere si alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa se va rezolva in sistem centralizat prin racordarea la retea de alimentare cu apa existenta in zona.



Canalizarea apelor uzate menajere

Canalizarea apelor uzate menajere se va rezolva in sistem centralizat prin racordarea la reseaua de canalizare existenta in zona.

Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va rezolva in sistem centralizat prin racordarea la reseaua existenta in zona.

3.6.2. Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica se va face prin racordarea la reseaua existenta in zona.

3.6.3. Telecomunicatii

Toate retele de telecomunicatii existente in vecinatate se vor extinde pana la amplasamentul studiat.

3.6.4. Incalzirea

Incalzirea spatiilor nou create se va face prin intermediul centralelor termice proprii care vor functiona pe combustibil solid lemn sau gaz .

3.6.5. Salubritate

Colectarea deseurilor menajere se va face de catre firma de salubritate a orasului pe baza de contract.

□ 3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare

Inlocuirea actualei folosinte a terenului (teren agricol) cu functiunea de locuire conduce inevitabil la o crestere a factorilor de risc intr-o posibila poluare.

Totusi, tinand seama de tehnologiile tot mai performante privind alimentarea cu energie termica, centralele termice automatizate, surse de energie termica neconventionala (solara, eoliana), cat si de dorinta oamenilor de a-si proteja propria zona in care vor locui, este de presupus o reducere a surselor posibile de poluare.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

- nu este cazul

Epurarea si preepurarea apelor uzate

- apele uzate menajere care vor rezulta in urma locuirii zonei studiate vor fi deversate in reseaua de canalizare existenta.

Depozitarea controlata a deseurilor

Prin Regulamentul de urbanism, locuitorii zonei vor fi obligati sa colecteze in pubele si sa faca contractul cu o firma de salubritate pentru deseurile menajere, plastic, metal, sticla, etc.



Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi etc.

In acceptiunea prezentului PUZ si Regulament se considera spatiu verde tot ce nu este construit, betonat sau dalat, indiferent daca este vorba despre spatii inierbate, peluza sau spatii gradina (zona in care ploaia se scurge in pamant).

Organizarea sistemelor de spatii verzi

In afara de spatiile verzi descrise anterior in domeniul privat al gospodariilor, pe domeniul public vor exista plantatii de aliniament si spatii verzi stradale.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

- terenul studiat se afla in lista monumentelor istorice – sit arheologic de interes de categoria A conform PUG cu denumirea ‘‘ Necropolade inhumatie si incineratie Podei’’ avand cod LMI AB-I-s-B 00003.

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

Disfunctionalitatile din domeniul cailor de comunicatie si a retelelor edilitare vor fi diminuate sau eliminate prin realizarea unui sistem rectangular de strazi echipate corespunzator cu retele tehnico – edilitare.

□ 3.8. Obiective de utilitate publica

Nu se creeaza obiective de utilitate publica. Se reglementeaza accese, inclusiv alei de incinta (pietonale si carosabile), care se vor amenaja si vor ramane in proprietatea proprietarilor privati.

Se va institui drept de servitute de trecere (cu piciorul, autovehicul si/sau retele tehnico-edilitare) in favoarea lotului situat la Nord-Vest de parcela principala, acest drept grevand asupra aleii de incinta propusa, care se va nota in CF cu numar topografic si suprafata distincte.



4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Prin actualul Plan Urbanistic Zonal se propune:

Mentinerea in parte a functionalitatii zonificarii

- **UTR L3A - zona locuintelor individuale si semicolective in regim de construire insiruit, cuplat si izolat (regim de inaltime S/D+P+1+M)** cu mentiunea ca se doreste ca si functiuni complementare - locuinte colective cu respectarea indicatorilor urbanistici existenti si a regimului de inaltime existent (UTR L3A_Lc cu D+P+1+M) in vederea realizarii unei constructii de locuinte colective (D+P+1E+M) cu maxim 36 apartamente. Vor fi amenajate un numar de 40 parcare (28 in demisol, 12 la sol) precum si alei, platforme, loc de joaca, spatii verzi si plataforma ecologica ingropata

Planul urbanistic zonal va fi cuprins in cadrul P.U.G.-ului la actualizarea acestuia, dupa aprobarea in Consiliul Local.

**Intocmit:
ARH. MIREA IULIAN**



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth IIII, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.

RO80 TREZ 0025 069X XX00 7178, Trezoreria Alba Iulia

tel. 0723673130; e-mail mirea_julian@yahoo.com;

PR. NR. 323/2022

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

INITIEREA UNUI PUZ IN BAZA AVIZULUI DE OPORTUNITATE PENTRU MODIFICAREA FUNCTIUNILOR URBANISTICE APROBATE

Loc. Alba Iulia, Str. IZVORULUI, Nr.38, jud. Alba

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 imprejmuri

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.

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

1.2. Regulamentul local de urbanism insoteste Planul Urbanistic Zonal si explicita, 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.

1.6. La elaborarea documentatiilor tehnice in vederea obtinerii Autorizatiei de Construire se vor respecta prevederilor P118/99, precum si a tuturor legilor, normativelor si reglementarilor specifice.

1.7. In baza si cu respectarea prezentului RLU se vor elibera Autorizatii de Construire, fara a fi necesara elaborarea in prealabil a unei noi documentatii de urbanism (PUD, PUZ), pentru orice functiune admisa si/sau admisa cu conditionari.

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 stabileste normele obligatorii pentru autorizarea executarii, modificarii sau demolarii constructiilor.

3.2. Prezentul Regulament se refera la terenul aflat la coltul strazilor Lalelelor – Theodor Aman, parte din unitatea teritoriala de referinta **UTR L subzona L3A**.

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

- **domeniul privat L3A_Lc**, pe care urmeaza a fi amplasate locuintele familiale (individuale, semicolective si colective) in regim de construire izolat, cuplat sau insiruit, cu regim de inaltime maxim **S/D+P+1+M**;
- **zona domeniului privat alocat circulatiilor**, reprezentat de strazile de acces din zona.

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

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

4.1 Terenuri Agricole in 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

1. 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.

2. De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

- a) completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;



- b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
c) amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

3. Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

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, terenul studiat nu se afla in zone naturale protejate.

4.7 Zone construite protejate

Terenul studiat nu este inclus in lista monumentelor istorice si nu se afla in sit arheologic.

Articolul 5. Reguli privind siguranta constructiilor si apararea interesului public

5.1 Expunerea la riscuri naturale

Nu este cazul, in zona studiata nu sunt riscuri naturale (alunecari de teren, nisipuri miscatoare, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenti, eroziuni, avalanse de zapada, dislocari de stanci, zone inundabile si altele asemenea).

5.2 Expunerea la riscuri tehnologice

Nu este cazul, in zona studiata nu exista zone expuse la riscuri tehnologice zona studiata se afla in zona de locuinte conf, PUG aprobat.

Se interzice amplasarea in zona a unor activitati generatoare de poluare de orice fel: a solului, subsolului, apelor si 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 zona studiata vor fi bransate pentru amplasamentul studiat, iar costurile aferente lucrarilor de extindere vor fi suportate de beneficiari/investitori privati.

5.5 Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Zona studiata in actualul PUZ se afla conform PUG in UTR L3A - zona de locuinte individuale si semicolective, cu maxim P+1+M niveluri, cu regim de construire insiruit, cuplat si izolat si se doreste mentinerea functiunii de locuire si in parte a 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 = $\frac{Sc}{St} \times 100$**
POT propus = 40%

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 facuta astfel incat sa asigure o insorire minima a camerelor de locuit de 1_{1/2} h la solstitiul de iarna.

6.2 Amplasarea fata de drumurile publice

In zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratie publice:

- a.) constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare
- b.) conducte de alimentare cu apa si canalizare, sisteme de transport gaze, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii ori constructii de acest gen.

In sensul prezentului regulament prin zona drumului public se intelege ampriza, fasiile de siguranta si fasiile de protectie.

Autorizarea executarii constructiilor cu functiuni de locuire este permisa cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor si de retrageri stabilite prin documentatii de urbanism.

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 Lalelelor si strada Teodor Aman, cladirea propusa – imobil locuinte colective cu regim de inaltime redus - se va amplasa retras cu **min 5.00 m, fata de ambele strazi.**
- lotul situat la Nord-Vest de parcela principala se propune o retragere de **4.35 m** fata de alea de incinta propusa, respectiv fata de limita de proprietate.
- Aceaste retrageri sunt obligatorii in sensul in care cladirile propuse nu vor putea depasi aceste retrageri catre strada.

6.8. Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei.

Cladirea de locuinte colective cu regim de inaltime redus se va amplasa conform plansa reglementari astfel:

- retrasa cu min 5 metri de la aliniamentul la ambele strazi,

- retrasa cu min 4.30 metri fata de limita de proprietate lateral vest – locuinta individuala

Retrasa fata de limita nord in afara zonelor de protectie a retelelor edilitare.

In cazul in care distanta dintre fatada vitrata a unei locuinte (spatii cu destinatie de locuire) si fatada celeilalte cladiri nu este egala sau mai mare cu inaltimea celei mai inalte dintre cele doua cladiri conf Ordin M.S. 119, anexa 1 art.3, se va elabora studiu de insorire).

Celelalte cladiri existente / propuse din zona studiata se vor amplasa in interiorul parcelei conform Plansa 2 – Plan reglementari urbanistice – zonificare.



Articolul 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1 Accese carosabile

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

Se va institui drept de servitute de trecere (cu piciorul, autovehicul si/sau retele tehnico-edilitare) in favoarea lotului situat la Nord-Vest de parcela principala, acest drept grevand asupra aleii de incinta propusa, care se va nota in CF cu numar topografic si suprafata distincte.

Prin actualul PUZ se propune mentinerea retelei de strazi existente.

Se reglementeaza accese, inclusiv alei de incinta (pietonale si carosabile), care se vor amenaja si vor ramane in proprietatea proprietarilor privati.

7.2 Accese pietonale

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Prin actualul PUZ se propune mentinerea retelei de strazi existente.

Se va institui drept de servitute de trecere (cu piciorul, autovehicul si/sau retele tehnico-edilitare) in favoarea lotului situat la Nord-Vest de parcela principala, acest drept grevand asupra aleii de incinta propusa, care se va nota in CF cu numar topografic si suprafata distincte.

Articolul 8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

8.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

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.



8.2. Realizarea de rețele edilitare

Toate rețelele edilitare aflate în zona studiată vor fi bransate pentru amplasamentul studiat, iar costurile aferente lucrărilor de bransare vor fi suportate de beneficiari/investitori privati.

Lucrările de racordare și de bransare 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. si de catre Primarie si se intabuleaza ca atare in cartea funciara.

Proprietarul va accepta conditiile de constructie, functiuni, inaltimi prevazute in prezentul Regulament.

In baza prezentului RLU se va putea realiza operatiunea de parcelare a lotului de pe latura de Nord-Vest. Parcela rezultata propusa de 15x35 m, va deveni construibila si pentru aceasta se va putea emite direct Autorizatie de Construire, fara elaborarea in prealabil a unei documentatii de urbanism, pentru orice functiune admisa conform prezentului RLU.

De asemenea, aceasta parcela va putea fi divizata in max. 2 loturi distincte, cu respectarea prevederilor prezentului regulament, iar pentru aceste loturi se va putea emite direct Autorizatie de Construire, fara elaborarea in prealabil a unei documentatii de urbanism, pentru orice functiune admisa conform prezentului RLU.



9.2. Înălțimea construcțiilor

Construcțiile propuse vor avea regim de înălțime max. S/D+P+1E+M

Înălțimea la cornisa a clădirilor propuse va fi de maxim 9.00 m.

Aceste înălțimi reglementate se vor măsura de la cota terenului sistematizat.

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

9.3. Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Aspect volumetric și învelițoare:

Clădirile propuse vor avea învelițoare tip sarpanta sau terasa circulabilă cu:

- acoperis tip sarpanta cu una sau doua ape
- acoperis tip terasa circulabilă, inclusiv terasa verde
- acoperis mixt – partial sarpanta, partial terasa

Finisaje exterioare:

Toate învelițurile vor fi realizate din țigla ceramică sau beton ori tablă falțuită cu culori alb, negru, brun, maro, maro roscat, gri.

Fatadele vor fi finisate în culori deschise, alb și/sau nuanțe pastelate de alb ușor colorat în culori calde. Se permit accent de culori închise pe fatade pentru a pune în evidență anumite elemente constructive importante.

Articolul 10. Reguli cu privire la amplasarea de imprejuriri și spații verzi

10.1. Parcaje.

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură pe terenul propriu.

Numărul de locuri de parcare minim necesar astfel:

- un loc de parcare - pentru fiecare locuință / apartament;

Suprafețele ocupate la sol de garaje se iau în calcul la stabilirea procentului de ocupare a terenului.

Suprafețele ocupate la sol de parcaje se iau în calcul la stabilirea procentului de mineralizare a terenului, cu excepția parcajelor realizate cu dale înierbate.

10.2. Spații plantate. Grădinile vor putea fi plantate cu arbori și arbuști mici ornamentali. Arbuștii plantați vor trebui să aibă coroana în întregime în curtea proprietarului. În fiecare primăvară proprietarul este obligat să taie crengile ce depășesc limita proprietății.



Plantatiile vor respecta conditiile impuse de proprietarii de utilitati tehnico-edilitare, care afecteaza parcelele studiate.

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

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

Gardurile spre stradă vor fi transparente, **vor avea H max = 1,50 m, înălțime din care o parte soclul opac de hmax = 0,30 m** și o parte transparenta, dublata sau nu cu gard viu;

Gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace, cu **H max = 2,20m.**

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.

Locul de amplasare a depozitelor de reziduri menajere se va alege astfel incat sa nu se produca disconfort vecinilor, sa nu se impurifice sursele locale de apa.

III. ZONIFICAREA TERITORIULUI

L Zona rezidentiala

L3A-Lc – Subzona locuintelor individuale, semicolective si locuinte colective (cu max. D+P+1+M), in regim de construire insiruit, cuplat si izolat, cu regim de inaltime max. D+P+1E+M

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- locuinte individuale si semicolective cu maxim D+P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat.
- anexe gospodaresti – bucatarie de vara, garaje, sere, piscine, chioscuri de gradina, pergole.
- locuinte colective cu max D+P+1+M



ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admite mansardarea cladirilor existente si construirea unor noi cladiri cu mansarda numai cu respectarea pantelor acoperisului de 30-40°; mansardele pot ocupa 100% din suprafata nivelului inferior;
- se admite realizarea unor mansarde mixte, avand pe laterale panta a acoperisului de 30-40°, pana la punctul de conexiune cu inaltimea libera minima de 2.55 m, dupa care acoperisul in panta se poate conecta pe zona centrala (si laterala pe capete) cu acoperis tip terasa (inclusiv circulabila);
- la locuintele existente suprafata utila de planseu a mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- se admit spatii comerciale, alimentatie publica si servicii la parterul locuintelor si/sau al imobilelor de locuinte colective, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 200 mp.ADC, sa aiba o raza de servire de 250 metri, sa nu aiba program peste ora 22.00 si sa nu genereze transporturi grele;
- 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;
- in sensul prezentului regulament se permite schimbarea integrala de destinatie a cladirilor existente in zona studiata cu orice functiune admisa / admisa cu conditionari, in baza prezentului RLU.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

L3 P+ 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 refolosibile;
 - platforme de precolectare a deseurilor urbane;

**ARHIMAR PROIECT SRL**

Alba Iulia, str. Nazareth IIII, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.

RO80 TREZ 0025 069X XX00 7178, Trezoreria Alba Iulia

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

PR. NR. 323/2022

- 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.

SECTIUNEA II CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- 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	200	12

(2) – proportia intre latimea si adancimea parcelei:

- adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia;
- pentru parcela care nu are 12 m 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 invecinate.



- exceptie face lotul situat la Nord-Vest de parcela principala, care devine construibil la o suprafata minima de 200,00 mp, reglementandu-se front de 7 m la alea de incinta propusa; aceasta parcela poate fi divizata in maxim 2 parcele distincte in baza prezentului regulament, avand front de 3.50 m la alea de incinta propusa; in aceste conditii se poate emite direct autorizatie de construire, inclusiv in situatia in care se doreste realizarea a 2 locuinte cuplate in regim semicolectiv.
- In cazul in care pe lotul mentionat la alineatul anterior se doreste o alta functiune decat locuinte individuale si/sau semicolective (max 2 locuinte cuplate), admisa conform prezentului RLU, va fi necesara elaborarea si aprobarea in prealabil a unei documentatii de urbanism faza PUD.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- 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;
- cladirile se vor retrage min 5 m fata de strazile Theodor Aman si Lalelelor
- pentru lotul situat la Nord-Vest de parcela principala se propune o retragere de **4.35 m** fata de alea de incinta propusa, respectiv fata de limita de proprietate Est

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina si picatura stresini;
- distanta intre fadata nevitrată a constructiei si limita laterală a parcelei va fi **0,60** m pentru intretinere si interventie sau h/2 dar nu mai putin de **3,0** m 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 **3,0** m, intre fadata vitrată a constructiei si limita laterală si posterioară a parcelei;
- distanta de h/2 mentionata la alineatul anterior poate fi depasita, repectiv cladirile se pot amplasa fata da limita laterala la mai putin de jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei, intre fadata vitrată a constructiei si limita laterală a parcelei, doar in situatia in care se respecta prevederile alineatului 2 al prezentului articol, precum si prevederile Ordinului 119/2014, privind asigurarea insoririi incaperilor de locuit.



ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

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

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim **3,5** metri latime dintr-o circulatie publica
- pentru emiterea autorizatiei de construire, se vor prezenta acte care sa ateste rezolvarea juridica a accesului la parcela conform documentatiei de urbanism aprobate;
- se reglementeaza accese, inclusiv alei de incinta (pietonale si carosabile), care se vor amenaja si vor ramane in proprietatea proprietarilor privati.
- se va institui drept de servitute de trecere (cu piciorul, autovehicul si/sau retele tehnico-edilitare) in favoarea lotului situat la Nord-Vest de parcela principala, acest drept grevand asupra aleii de incinta propusa, care se va nota in CF cu numar topografic si suprafata distincte.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

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



- parcarile necesare pentru functiunile ce se vor realiza pe lotul situata la Nord-Vest de parcela principala, se vor putea asigura din totalul de 40 locuri de parcare reglementat, doar in situatia in care exista surplus de parcare fata de minimul necesar pentru functiunile ce se vor realiza pe parcela principala.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- **S/D+P+1+M**

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

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- 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, perceptibile intr-o perspectiva descendenta din Cetate

- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca arhitectura si finisaje cu cladirea principala;

Aspect volumetric si invelitoare:

Cladirile propuse vor avea invelitoare tip sarpanta sau terasa circulabila cu:

- acoperis tip sarpanta cu una sau doua ape
- acoperis tip terasa circulabila, inclusiv terasa verde
- acoperis mixt – partial sarpanta, partial terasa

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- 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 in mod special evacuarea rapida a apelor meteorice;

- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;

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



ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spatiile libere din interiorul parcelei, vizibile fie din Cetate, fie 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 colective vor fi prevazute spatii verzi si plantate de cel putin 2,0 mp/locuitor, loc de joaca pentru copii si punct de colectare a deseurilor.

ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI

- imprejmuirile spre stradă vor fi transparente, **vor avea H max = 1,50 m, înălțime din care o parte soclul opac de hmax = 0,30 m** și o parte transparenta, dublata sau nu cu gard viu;
- imprejmuirile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace, cu **H max = 2,20 m.**

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

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

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- **CUT** maxim = **1,2** mp.ADC/mp.teren

Intocmit:
ARH. MIREA IULIAN

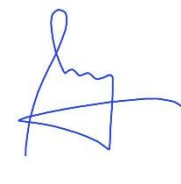
PLAN ACȚIUNE

- pentru implementarea investițiilor propuse prin P.U.Z - **ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE (REGLEMENTARE DETALIATA FUNCȚIUNE, FARA MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE APROBATE)**, Alba Iulia, Strada LALELELOR, nr. 44B., jud. Alba , nr. **CF. 70076**
- beneficiar: **EFYSTONE SRL** conform certificatului de urbanism nr. 352 din 01.03.2022

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	Autorizarea imobilelor propuse prin documentația de urbanism, amenajărilor exterioare	150000.00	EFYSTONE SRL	(3 luni) după aprobare P.U.Z.
2	Realizarea lucrărilor de realizare a bransamentelor la toate utilitățile - Obținere Autorizație de construire - Obținere ordin de începere a lucrărilor pentru obiectivele propuse	12000.00	EFYSTONE SRL	3 luni
3	-Execuție lucrări pentru care s-a obținut autorizația de construire, pentru imobilele propuse prin documentația de urbanism - Execuție lucrări pentru care s-a obținut autorizația de construire la rețele tehnico edilitare - bransamente	5800000.00 32000.00	EFYSTONE SRL	36 luni 3 luni
4	Recepția la imobilele propuse se va face concomitent sau după recepția bransamentelor necesare echipării clădirii	-	EFYSTONE SRL	1 luna
	TOTAL	5803200.00	EFYSTONE SRL	

DEZVOLTATOR/ INIȚIATOR EFYSTONE SRL
 Întocmit, arh. Mirea Iulian Ilie
 Proiectant: SC ARHIMAR PROIECT SRL

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ALBA IULIA
 Primar,
Gabriel Codru PLEȘA



NORD

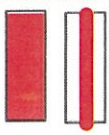



ALBA IULIA

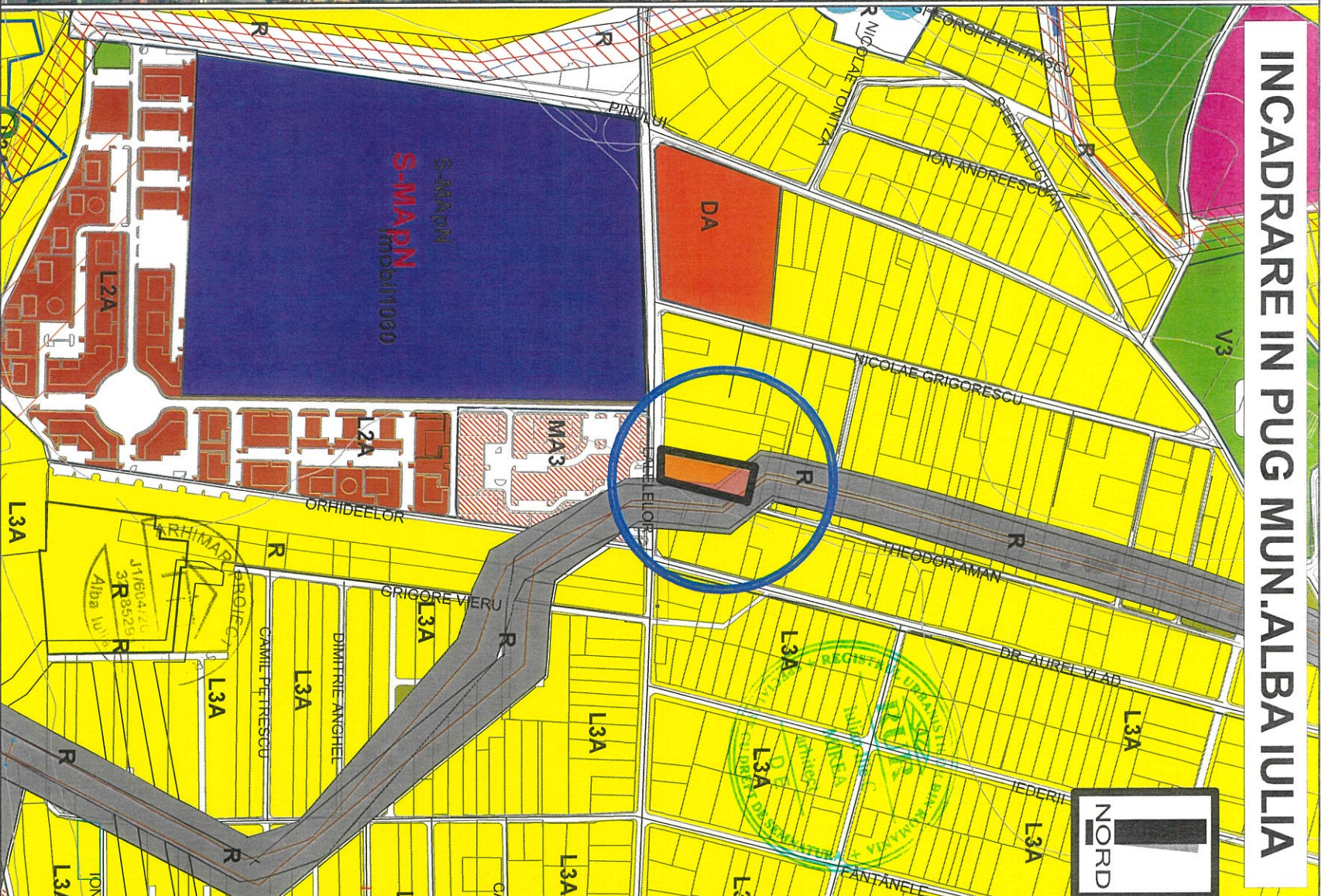
str. Teodor Aman

Str. Lalelelor

Str. Lalelelor

- Legenda**
-  - Limita perimetru intravilan
 -  - Amplasament studiat

INCADRARE IN PUG MUN. ALBA IULIA



NORD



ARENCO SOLUTIONS
 Alba Iulia, str. Sefirintus Severus, bl. TON7, ap. 13,
 jud. Alba
 C.U.I. RO41214988

SC ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nezeareth IIIA, nr. 59, jud. Alba,
 C.U.I. 32285291-11604256,09.2013;
 Adresa de corespondenta: Alba Iulia, str. Republicii, nr. 6, ap. 2, jud. Alba

Self proiect:	arh. MIREA IULIAN	Scara:	1:5000
Proiectat:	arh. MIREA IULIAN	Data:	MARTIE 2021
Proiectat:	arh. ALEX ROMANITAN		
Desenat:	ing. HANCHEȘ LIVIU		

Denumirea proiectului:

INITIEREA UNUI PUZ IN BAZA AVIZULUI DE OPORTUNITATE
 PENTRU MODIFICAREA FUNCȚIUNILOR URBANISTICE
 APROBATE

Nr. pr:
323/2022

Beneficiarul:

Mun Alba Iulia, strada Lalelelor, nr. 44B, jud. Alba

Faza
PUZ

Denumirea plansei:

PLAN INCADRARE IN LOCALITATE SI PUG Mun. Alba Iulia

Nr. pl.
0

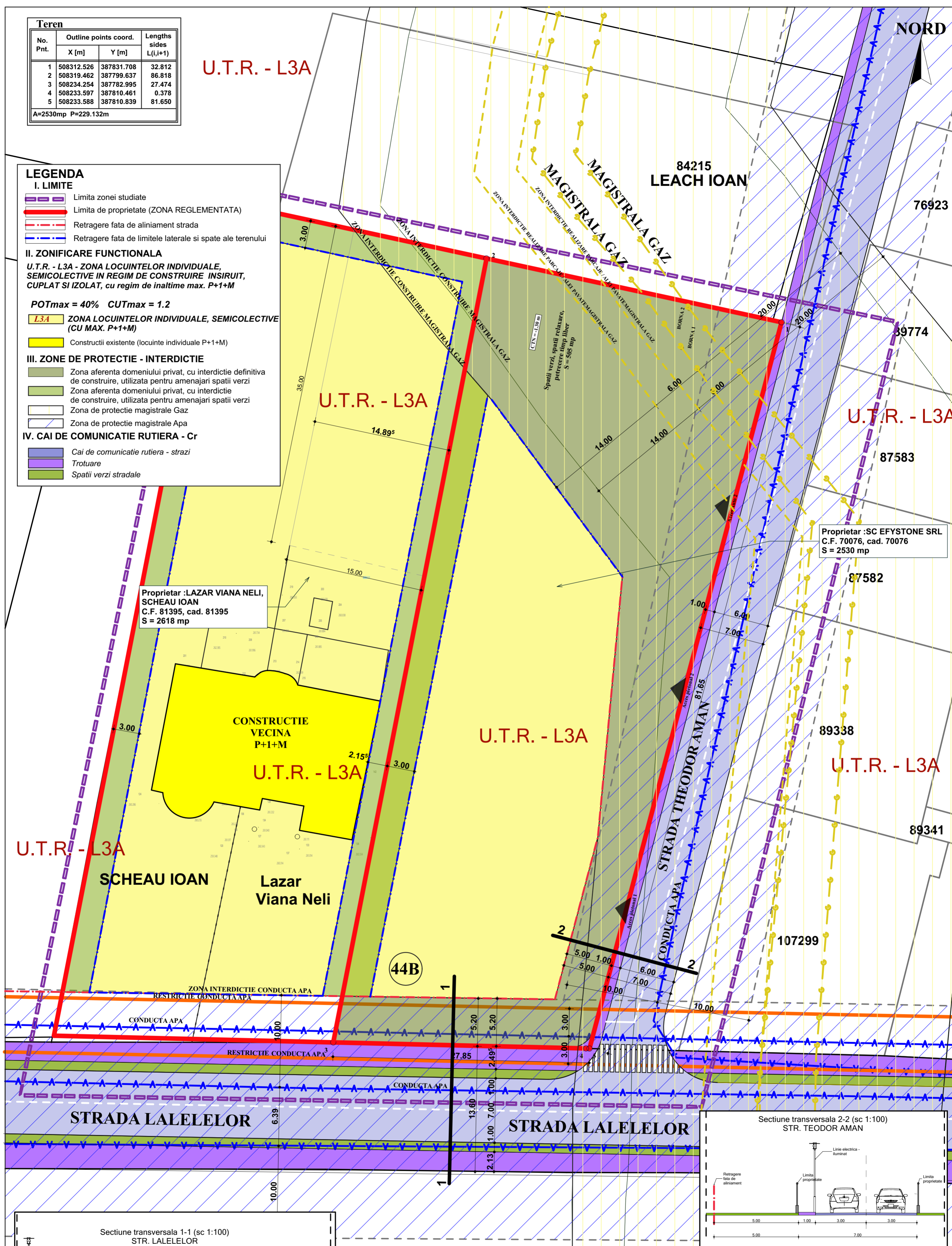
Teren			
No. Pnt.	Outline points coord.		Lengths sides L(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	508312.526	387831.708	32.812
2	508319.462	387799.637	86.818
3	508234.254	387782.995	27.474
4	508233.597	387810.461	0.378
5	508233.588	387810.839	81.650

A=2530mp P=229.132m

U.T.R. - L3A

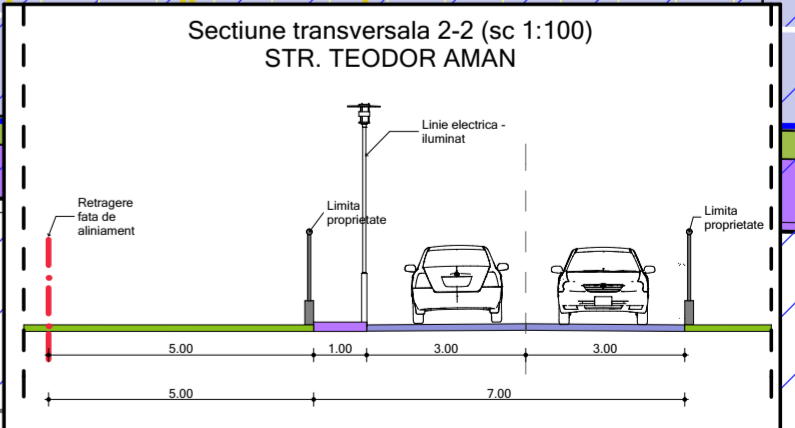
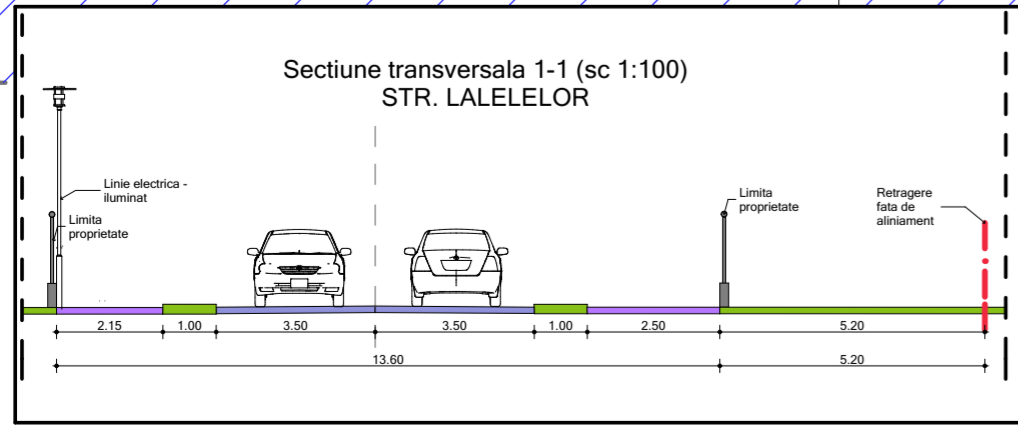
LEGENDA

- I. LIMITE**
- Limita zonei studiate
 - Limita de proprietate (ZONA REGLEMENTATA)
 - Retragere fata de aliniament strada
 - Retragere fata de limitele laterale si spate ale terenului
- II. ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- U.T.R. - L3A - ZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE, SEMICOLECTIVE IN REGIM DE CONSTRUIRE INSIRUIT, CUPLAT SI IZOLAT, cu regim de inaltime max. P+1+M
- POTmax = 40% CUTmax = 1.2
- L3A ZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE, SEMICOLECTIVE (CU MAX. P+1+M)**
- Construcții existente (locuințe individuale P+1+M)
- III. ZONE DE PROTECTIE - INTERDICTIE**
- Zona aferenta domeniului privat, cu interdictie definitiva de construire, utilizata pentru amenajari spatii verzi
 - Zona aferenta domeniului privat, cu interdictie de construire, utilizata pentru amenajari spatii verzi
 - Zona de protectie magistrale Gaz
 - Zona de protectie magistrale Apa
- IV. CAI DE COMUNICATIE RUTIERA - Cr**
- Cai de comunicatie rutiera - strazi
 - Trotuare
 - Spatii verzi stradale



Proprietar : LAZAR VIANA NELI,
SCHEAU IOAN
C.F. 81395, cad. 81395
S = 2618 mp

Proprietar : SC EFYSTONE SRL
C.F. 70076, cad. 70076
S = 2530 mp



ARENCO SOLUTIONS Alba Iulia, str. Septimius Severus, bl. TON7, ap. 13, jud. Alba C.U.I. RO41214958 SC ARHIMAR PROIECT SRL Alba Iulia, str. Nazareth III, nr. 59, jud. Alba, CUI 32285291, J1/604/25.09.2013 Tel: mobil 0723.673130 e-mail: mireia_iulian@yahoo.com Adresa de corespondenta: Alba Iulia, str. Republicii, nr. 6, ap.2, jud. Alba		Denumirea proiectului: INITIEREA UNUI PUZ IN BAZA AVIZULUI DE OPORTUNITATE PENTRU MODIFICAREA FUNCTIUNILOR URBANISTICE APROBATE Nr. pr: 323/2022	
Sef proiect: arh. MIREA IULIAN Proiectat: arh. MIREA IULIAN Desenat: ing. HANCHES LIVIU		Denumirea plansei: PLAN SITUATIE EXISTENTA Beneficiarul: SC EFYSTONE SRL Mun Alba Iulia, strada Detunata, nr. 37, jud. Alba Faza PUZ Nr. pl. 1	

Teren			
No. Pnt.	Outline points coord.		Lengths sides L(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	508312.526	387831.708	32.812
2	508319.462	387799.637	86.818
3	508234.254	387782.995	27.474
4	508233.597	387810.461	0.378
5	508233.588	387810.839	81.650

A=2530mp P=229.132m

U.T.R. - L3A

LEGENDA

I. LIMITE

- Limita zonei studiate
- Limita de proprietate (ZONA REGLEMENTATA)
- Retragere fata de aliniament strada
- Retragere fata de limitele laterale si spate ale terenului

II. ZONIFICARE FUNCTIONALA

U.T.R. - L3A_Lc - ZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE, SEMICOLECTIVE SI LOCUINTE COLECTIVE (CU MAX. D+P+1+M) IN REGIM DE CONSTRUIRE INSIRUIT, CUPLAT SI IZOLAT, cu regim de inaltime max. D+P+1+M POTmax = 40% CUTmax = 1.2

L3A_Lc - ZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE, SEMICOLECTIVE SI LOCUINTE COLECTIVE (CU MAX. D+P+1+M)

- Construcții existente (locuințe individuale P+1+M)

III. ZONE DE PROTECTIE - INTERDICTIE

- Zona aferenta domeniului privat, cu interdictie definitiva de construire, utilizata pentru amenajari spatii verzi
- Zona aferenta domeniului privat, cu interdictie de construire, utilizata pentru amenajari spatii verzi
- Zona de protectie magistrale Gaz
- Zona de protectie magistrale Apa

IV. CAI DE COMUNICATIE RUTIERA - Cr

- Cai de comunicatie rutiera - strazi
- Trotuare
- Teren aferent modernizare strazi existente
- Spatii verzi stradale

U.T.R. - L3A

Proprietar : LAZAR VIANA NELI, SCHEAU IOAN
C.F. 81395, cad. 81395
S = 2618 mp

SCHEAU IOAN

Lazar Viana Neli

U.T.R. - L3A_Lc

U.T.R. - L3A_Lc

Proprietar : SC EFYSTONE SRL
C.F. 70076, cad. 70076
S = 2530 mp

FILIP ALINA
89338

U.T.R. - L3A

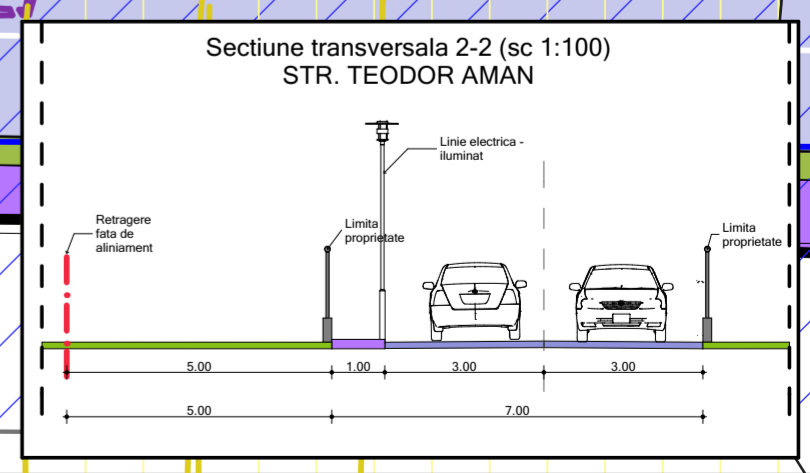
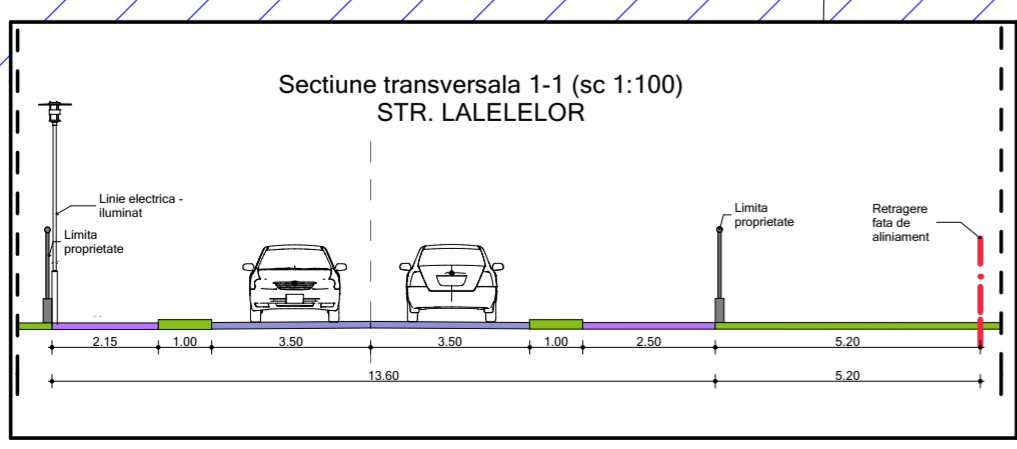
FILIP NICOLAE

107299

89341

44B

STRADA LALELELOR

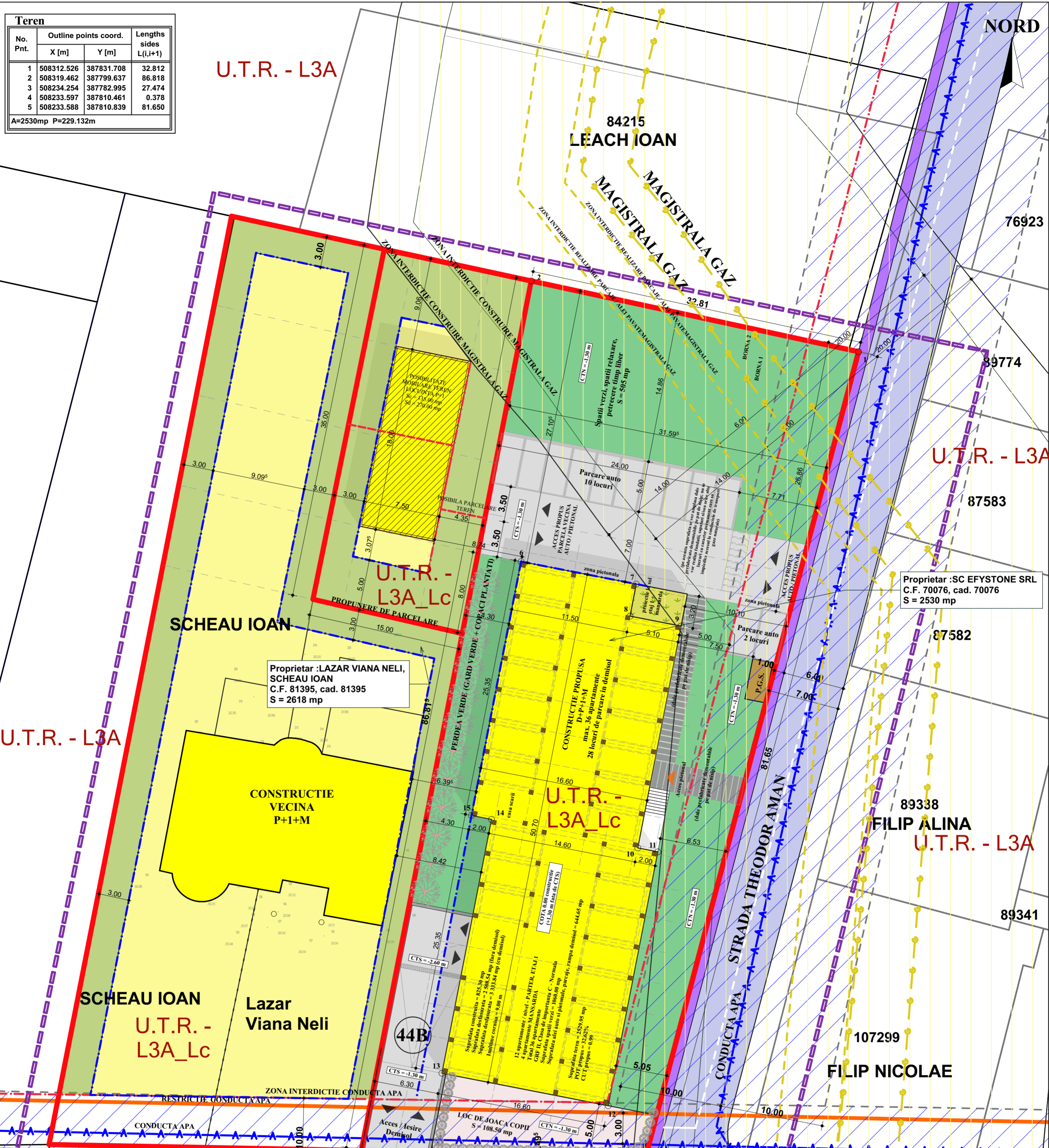


ARENCO SOLUTIONS Alba Iulia, str. Septimius Severus, bl. TON7, ap. 13, jud. Alba C.U.I. RO41214958		Denumirea proiectului: INITIEREA UNUI PUZ IN BAZA AVIZULUI DE OPORTUNITATE PENTRU MODIFICAREA FUNCTIUNILOR URBANISTICE APROBATE		Nr. pr: 323/2022
SC ARHIMAR PROIECT SRL Alba Iulia, str. Nazareth III, nr. 59, jud. Alba, CUI 32285291, J1/604/25.09.2013 Tel: mobil 0720673130 e-mail: mirela_iulian@yahoo.com Adresa de corespondenta: Alba Iulia, str. Republicii, nr. 6, ap. 2, jud. Alba		Beneficiarul: SC EFYSTONE SRL Mun. Alba Iulia, strada Detunata, nr. 37, jud. Alba		Faza PUZ
Sef proiect:	arh. MIRELA IULIAN	Scara:	1:250	
Proiectat:	arh. MIRELA IULIAN	Data:	MARTIE 2022	
Desenat:	ing. HANCHES LIVIU	Denumirea plansei:	PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE	
				Nr. pl. 2

No. Pnt.	Outline points coord.		Lengths sides L(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	508312.526	387831.708	32.812
2	508319.462	387799.637	86.818
3	508234.254	387782.995	27.474
4	508233.597	387810.461	0.378
5	508233.588	387810.839	81.650

A=2530mp P=229.132m

U.T.R. - L3A



NORD

U.T.R. - L3A

U.T.R. - L3A

Proprietar : SC EFYSTONE SRL
C.F. 70076, cad. 70076
S = 2530 mp

Proprietar : LAZAR VIANA NELI,
SCHEAU IOAN
C.F. 81395, cad. 81395
S = 2618 mp

89338
FILIP ALINA
U.T.R. - L3A

SCHEAU IOAN
U.T.R. - L3A_Lc
Lazar Viana Neli

U.T.R. - L3A_Lc

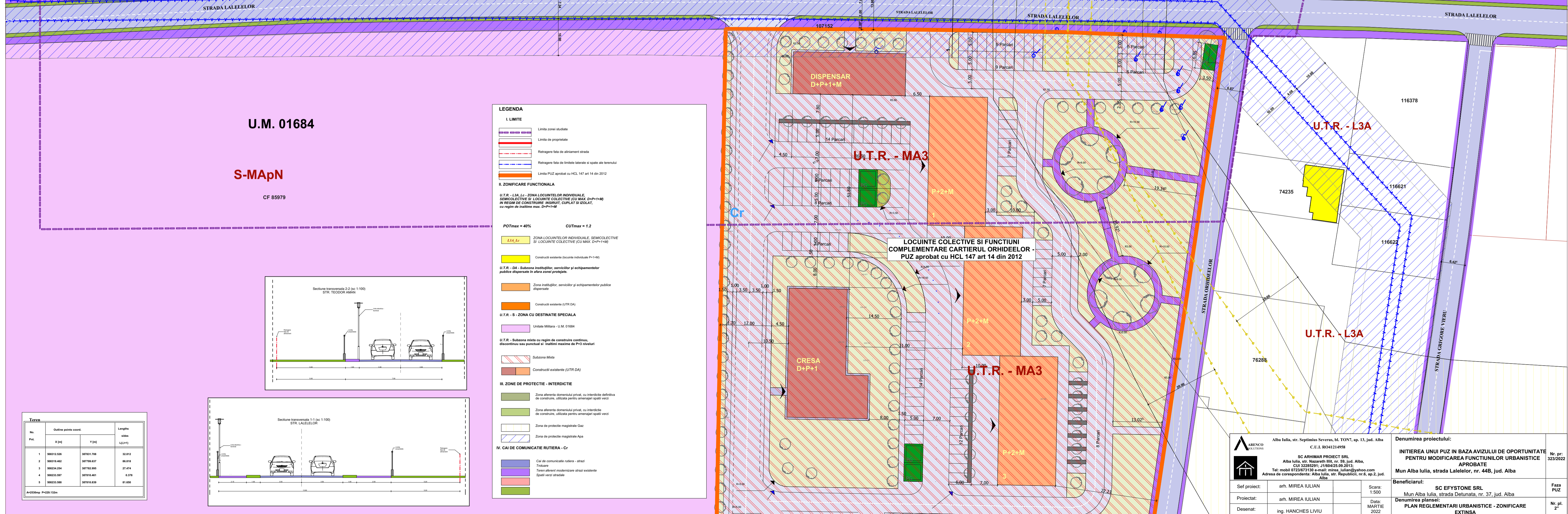
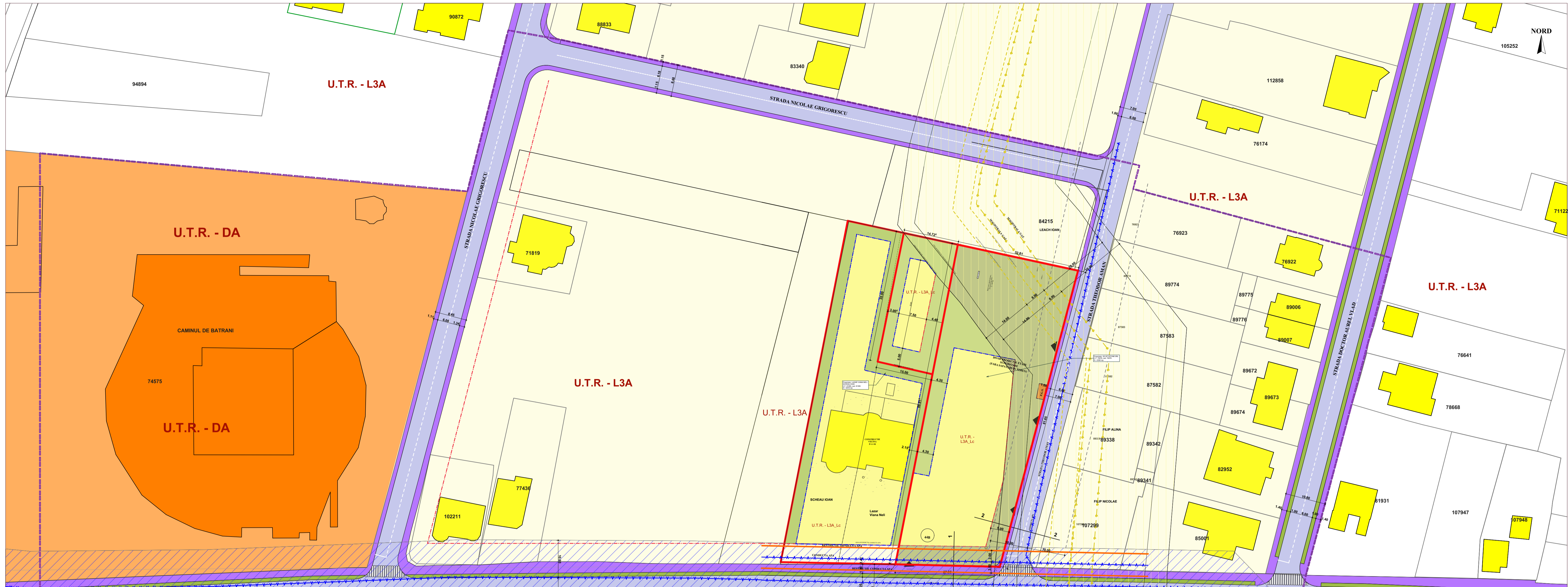
107299
FILIP NICOLAE

LEGENDA	
I. LIMITE	
	Limita zonei studiate
	Limita de proprietate (ZONA REGLEMENTATA)
	Retragere fata de aliniament strada
	Retragere fata de limitele laterale si spate ale terenului
II. ZONIFICARE FUNCTIONALA	
U.T.R. - L3A_Lc - ZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE, SEMICOLECTIVE SI LOCUINTE COLECTIVE (CU MAX. D+P+1+M) IN REGIM DE CONSTRUIRE INSIRUIT, CIUPLAT SI IZOLAT, cu regim de inaltime max. D+P+1+M POTmax = 40% CUTmax = 1.2	
	Constructie propusa (Locuinte colective D+P+1+M)
	Constructie propusa (Locuinta individuala P+1+M lot vecin care va avea acces prin incinta lotului studiat)
	Constructie existenta (P+1+M)
	Platforme si alei propuse in incinta
	Loc de joaca propus
	Platforma ecologica subterana propusa
	Zona verde in incinta
	Arbori ornamental propusi
	Accese auto propuse
	Accese pietonale propuse
III. ZONE DE PROTECTIE - INTERDICTIE	
	Zona de protectie magistrale Gaz
	Zona de protectie magistrale Apa
IV. CAI DE COMUNICATIE RUTIERA - Cr	
	Cai de comunicatie rutiera - strazi
	Trotuare
	Teren aferent modernizare strazi existente
	Spatii verzi stradale

Suprafata construita = 825.30 mp
Suprafata desfasurata = 2 508.54 mp (fara demisol)
Suprafata desfasurata = 3 333.84 mp (cu demisol)
Inaltime cornisa = 9.00 m
12 apartamente / nivel - PARTER, ETAJ 1, MANSARDA
Total 36 apartamente
GRF II, Clasa de importanta C - Normala
Suprafata spatii verzi = 1060.00 mp
Suprafata alei auto si pietonale, parcaje, rampa demisol = 644.65 mp
Nr. Parcari propuse = 40
Suprafata teren = 2529.95 mp
POT propus = 32.62%
CUT propus = 0.99

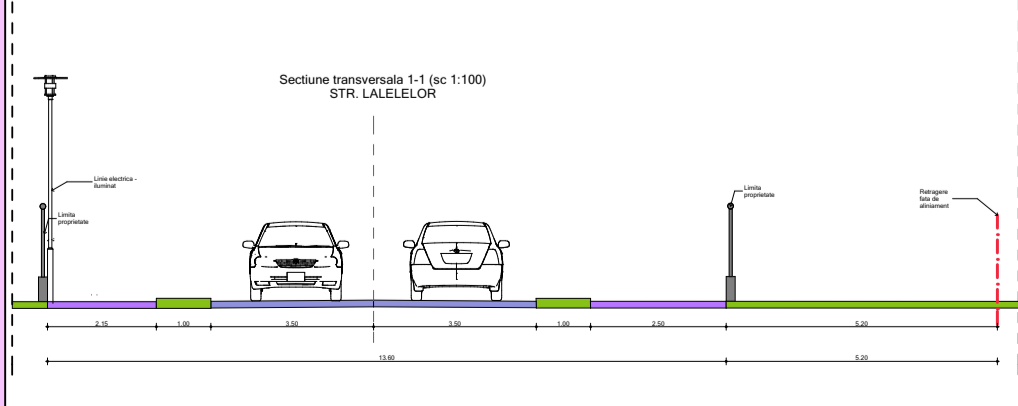
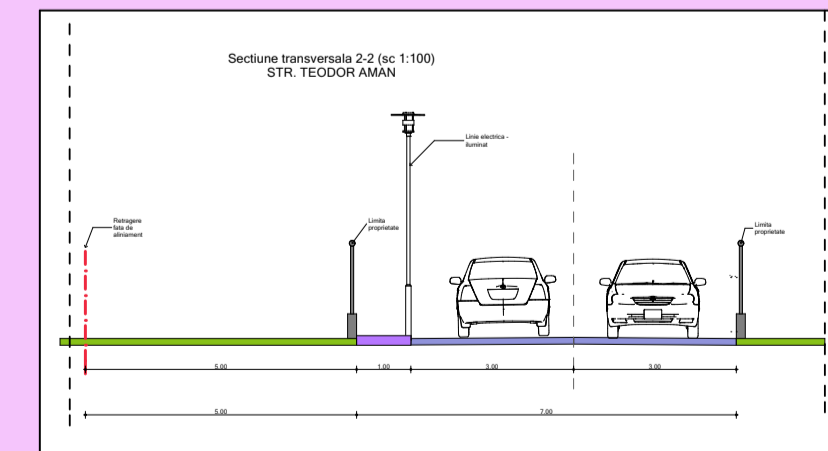
PREZENTA PLANSĂ PREZINTĂ O PROPUNERE POSIBILĂ DE MOBILARE, ÎN BAZA CAREIA SE VA PUTEA OBTINE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE DIRECTĂ, ULTERIOR APROBARII PUZ. TERENUL SE VA PUTEA MOBILA SUB ALTAFORMĂ SI SAU CU ALTE FUNCȚIUNI, ÎN CONDIȚIILE RLU AFERENT PREZENTULUI PUZ.

ARENCO SOLUTIONS Alba Iulia, str. Septimius Severus, bl. TON7, ap. 13, jud. Alba C.U.I. RO41214958 SC ARHIMAR PROIECT SRL Alba Iulia, str. Nazareth III, nr. 59, jud. Alba, CUI 32285291, J160425.08.2013; Tel: mobil 0723673130 e-mail: mireia_lulian@yahoo.com Adresa de corespondență: Alba Iulia, str. Republicii, nr. 6, ap. 2, jud. Alba		Denumirea proiectului: INITIEREA UNUI PUZ ÎN BAZA AVIZULUI DE OPORTUNITATE PENTRU MODIFICAREA FUNCȚIUNILOR URBANISTICE APROBATE		Nr. pr: 323/2022
Sef proiect:	arh. MIREIA IULIAN	Scara:	1:250	Faza PUZ
Proiectat:	arh. MIREIA IULIAN	Data:	MARTIE 2022	
Desenat:	ing. HANCHES LIVIU	Denumirea planșei:	PLAN REGULAMENTARI URBANISTICE - POSIBILA MOBILARE	Nr. pl. 2



U.M. 01684
S-MApN
CF 85979

- LEGENDA**
- I. LIMITE**
- Limita zonei studiate
 - Limita de proprietate
 - Retragere fata de aliniament strada
 - Retragere fata de limita laterala si spate ale terenului
 - Limita PUZ aprobat cu HCL 147 art 14 din 2012
- II. ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- U.T.R. - L3A, L3A, L3C - ZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE, SEMICOLECTIVE SI LOCUINTE COLECTIVE (CU MAX. D+P+1+M) IN REGIM DE CONSTRUCII INDIVIDUALE, CUMPLAT SI ISOLAT, cu regim de inaltime max. D+P+1+M
- U.T.R. - DA - Subzona institutiilor, serviciilor si echipamentelor publice dispersate in afara zonei protejite.
- U.T.R. - S - ZONA CU DESTINATIE SPECIALA
- Unitate Militara - U.M. 01684
- U.T.R. - Subzona mixta cu regim de constructii continuate, dispozitiei sau punctului si, inaltimii maxime de P+3 strazii
- III. ZONE DE PROTECTIE - INTERDICTIE**
- Zona aferenta domeniului privat, cu interdictie definitiva de constructii, utilizata pentru amenajari spatii verzi
 - Zona aferenta domeniului privat, cu interdictie de constructii, utilizata pentru amenajari spatii verzi
 - Zona de protectie magistralei Gaz
 - Zona de protectie magistralei Apa
- IV. CAI DE COMUNICATIE RUTIERA - Cr**
- Cal de comunicatie rutiera - strada
 - Caluzie
 - Teren aliniat modernizat strada existente
 - Spatii verzi straziale



Teren			
No.	Outline points count	Length	Area
Pat.	K (m)	P (m)	LL (m²)
1	00012.026	00701.706	32.612
2	00019.462	00778.627	68.919
3	00024.264	00702.999	27.054
4	00033.007	00716.461	3.216
5	00033.008	00716.459	61.689

Alba Iulia, str. Septimius Severus, Nr. TONT, ap. 13, jud. Alba
C.U.I. R041214958

SC ARHIMAR PROIECT SRL
Alba Iulia, str. Nazareth III, nr. 59, jud. Alba,
CUI 3228291, J4186429.09.2013
Tel: mobil 0723673130 e-mail: mirela_iuliana@yahoo.com
Adresa de corespondenta: Alba Iulia, str. Republicii, nr.6, ap.2, jud. Alba

Beneficiar: SC EFYSTONE SRL
Mun Alba Iulia, strada Detunata, nr. 37, jud. Alba

Denumirea planului: PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE EXTINSA

Self proiect: arh. MIRELA IULIANA
Proiectat: arh. MIRELA IULIANA
Desenat: ing. HANCHES LIVIU

Scara: 1:500
Data: MARTIE 2022

Denumirea proiectului:
INITIEREA UNUI PUZ IN BAZA AVIZULUI DE OPORTUNITATE PENTRU MODIFICAREA FUNCTIUNILOR URBANISTICE APROBATE
Mun Alba Iulia, strada Lalelelor, nr. 44B, jud. Alba

Nr. pr.: 323/2022
Faza PUZ
Nr. pt.: 2

No. Pnt.	Outline points coord.		Lengths sides L(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	508312.526	387831.708	32.812
2	508319.462	387799.637	86.818
3	508234.254	387782.995	27.474
4	508233.597	387810.461	0.378
5	508233.588	387810.839	81.650

A=2530mp P=229.132m

U.T.R. - L3A

84215
LEACH IOAN

MAGISTRALA GAZ
MAGISTRALA GAZ

NORD

76923

89774

U.T.R. - L3A

87583

Proprietar : SC EFYSTONE SRL
C.F. 70076, cad. 70076
S = 2530 mp

87582

89338
FILIP ALINA
U.T.R. - L3A

89341

107299

FILIP NICOLAE

U.T.R. - L3A

SCHEAU IOAN

Proprietar : LAZAR VIANA NELI,
SCHEAU IOAN
C.F. 81395, cad. 81395
S = 2618 mp

CONSTRUCTIE
VECINA
P+1+M

Lazar
Viana Neli

SCHEAU IOAN
U.T.R. -
L3A_Lc

U.T.R. -
L3A_Lc

44B

STRADA THEODOR AMAN
CONDUCTA APA

STRADA LALELELOR

Suprafata construita = 825.30 mp
Suprafata desfasurata = 2 508.54 mp
(fara demisol)
Suprafata desfasurata = 3 333.84 mp
(cu demisol)

Inaltime cornisa = 9.00 m
12 apartamente / nivel - PARTER, ETAJ 1,
MANSARDA
Total 36 apartamente
GRF II, Clasa de importanta C - Normala
Suprafata spatii verzi = 1060.00 mp
Suprafata alei auto si pietonale, parcaje,
rampa demisol = 644.65 mp
Nr. Parcari propuse = 40
Suprafata teren = 2529.95 mp
POT propus = 32.62%
CUT propus = 0.99

LEGENDA

- I. LIMITE
- Limita zonei studiate
 - Limita de proprietate
 - Retragere fata de aliniament strada
 - Retragere fata de limitele laterale si spate ale terenului
- II. ECHIPARE EDILITARA
- Alimentare cu apa
- Retea de alimentare cu apa
 - Bransament alimentare cu apa
- Canalizare
- Retea de canalizare existenta
 - Bransament canalizare propusa
- Alimentare cu energie electrica
- Retea de joasa tensiune
 - Racord la retea de joasa tensiune
- Alimentare cu gaz metan
- Retea gaz metan
 - Racord la retea gaz metan

PREZENTA PLANSĂ PREZINTĂ O PROPUNERE POSIBILĂ DE MOBILARE, ÎN BAZA CĂREIA SE VA PUTEA OBTINE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE DIRECTĂ, ULTERIOR APROBĂRII PUZ. TERENUL SE VA PUTEA MOBILA SUB ALTA FORMĂ SI SAU CU ALTE FUNCȚIUNI, ÎN CONDIȚIILE RLU AFERENT PREZENTULUI PUZ.

ARENCO SOLUTIONS
Alba Iulia, str. Septimius Severus, bl. TON7, ap. 13, jud. Alba
C.U.I. RO41214958

SC ARHIMAR PROIECT SRL
Alba Iulia, str. Nazareth III, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291, J1604/25.09.2013;
Tel: mobil 0723/673130 e-mail: mirela_lulian@yahoo.com
Adresa de corespondență: Alba Iulia, str. Republicii, nr. 6, ap. 2, jud. Alba

Sef proiect: arh. MIRELA IULIAN
Proiectat: arh. MIRELA IULIAN
Desenat: ing. HANCHES LIVIU

Scara: 1:250
Data: MARTIE 2022

Denumirea proiectului:
INITIEREA UNUI PUZ ÎN BAZA AVIZULUI DE OPORTUNITATE PENTRU MODIFICAREA FUNCȚIUNILOR URBANISTICE APROBATE

Mun Alba Iulia, strada Lalelelor, nr. 44B, jud. Alba

Beneficiarul:
SC EFYSTONE SRL
Mun Alba Iulia, strada Detunatilor, nr. 37, jud. Alba

Denumirea planșei:
ECHIPARE EDILITARA

Nr. pr: 323/2022
Faza PUZ
Nr. pl: 3

Teren			
No. Pnt.	Outline points coord.		Lengths sides L(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	508312.526	387831.708	32.812
2	508319.462	387799.637	86.818
3	508234.254	387782.995	27.474
4	508233.597	387810.461	0.378
5	508233.588	387810.839	81.650

A=2530mp P=229.132m

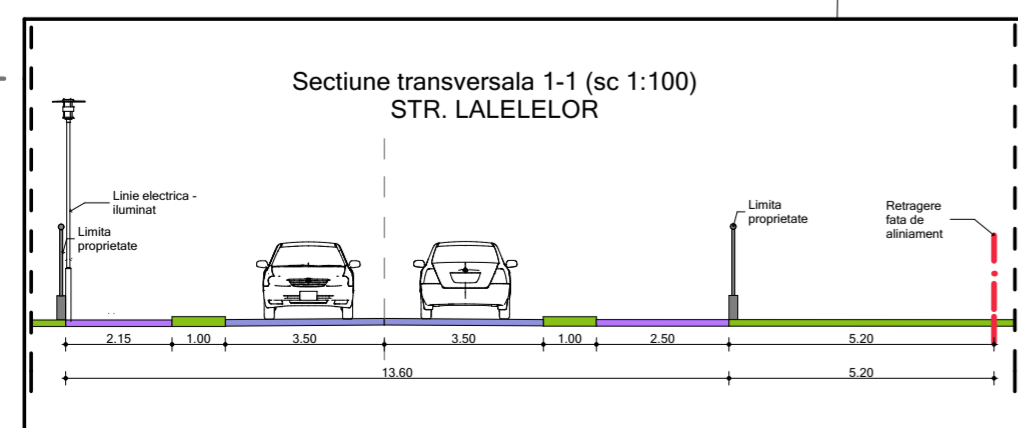
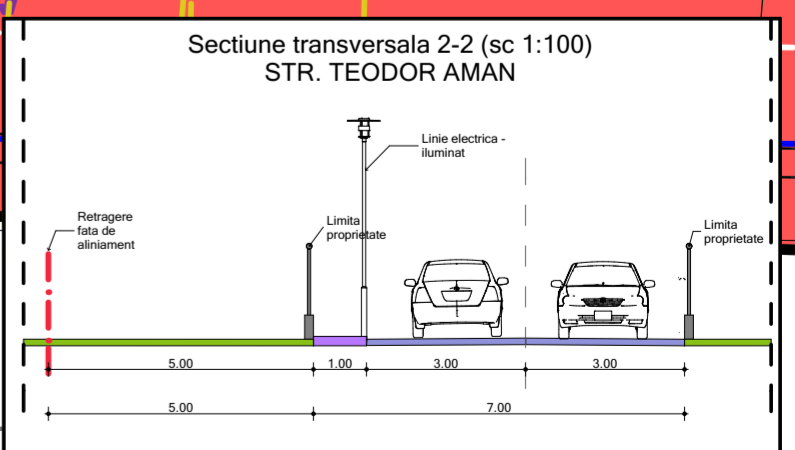
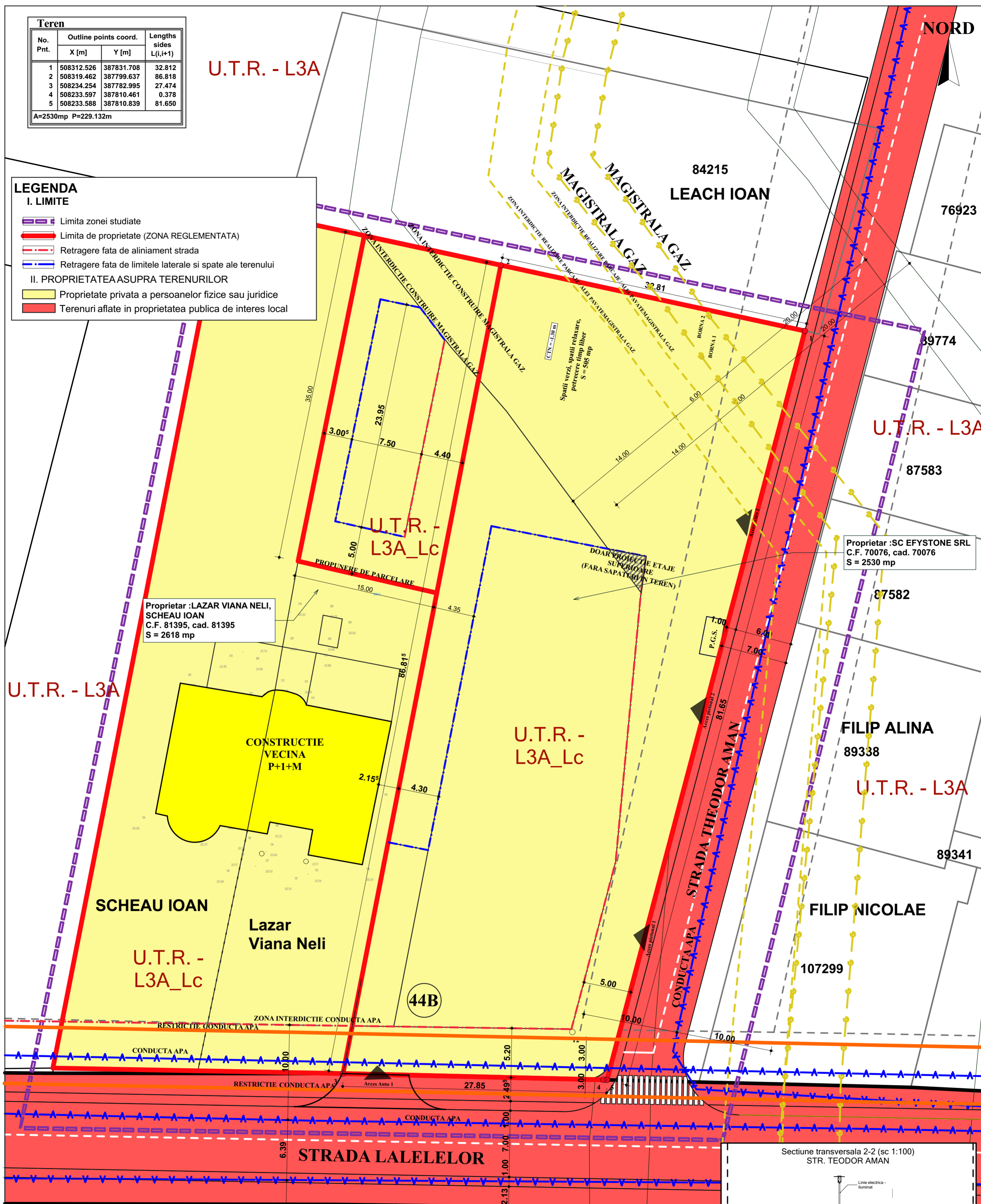
LEGENDA
I. LIMITE

- Limita zonei studiate
- Limita de proprietate (ZONA REGLEMENTATA)
- Retragere fata de aliniament strada
- Retragere fata de limitele laterale si spate ale terenului

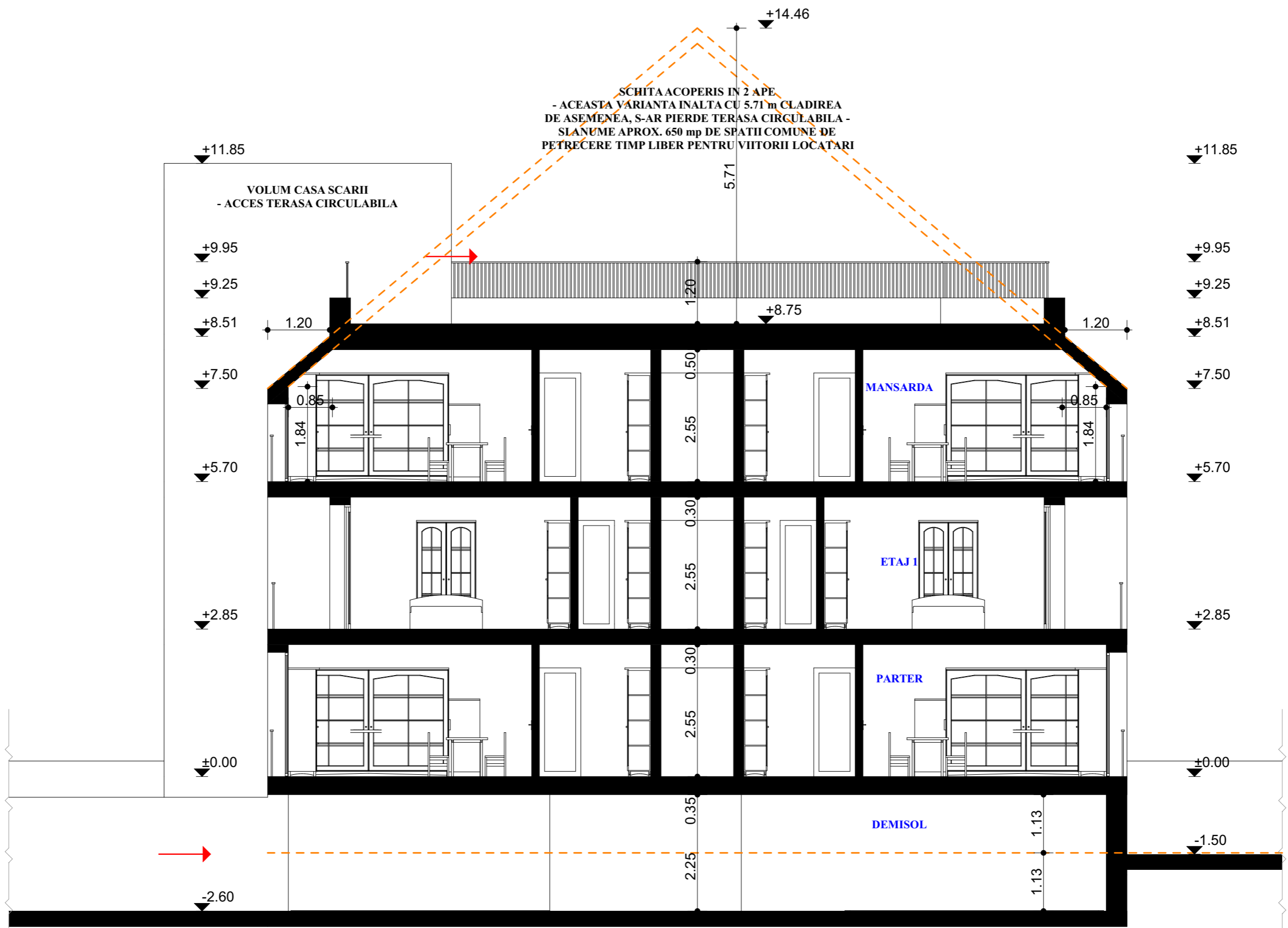
II. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

- Proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice
- Terenuri aflate in proprietatea publica de interes local

U.T.R. - L3A



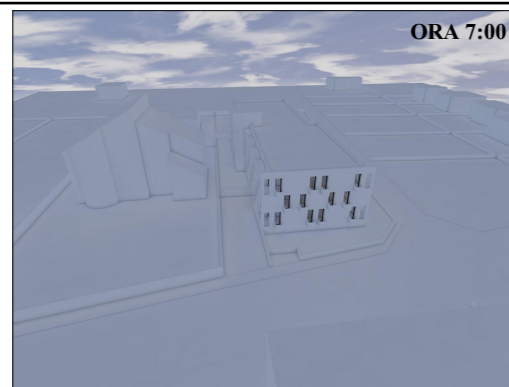
 ARENCO SOLUTIONS Alba Iulia, str. Septimius Severus, bl. TON7, ap. 13, jud. Alba C.U.I. RO41214958		Denumirea proiectului: INITIEREA UNUI PUZ IN BAZA AVIZULUI DE OPORTUNITATE PENTRU MODIFICAREA FUNCTIUNILOR URBANISTICE APROBATE Mun Alba Iulia, strada Lalelelor, nr. 44B, jud. Alba		Nr. pr: 323/2022
SC ARHIMAR PROIECT SRL Alba Iulia, str. Nazareth III, nr. 59, jud. Alba, CUI 32285291; J1/604/25.09.2013; Tel: mobil 0723673130 e-mail: mirea_iulian@yahoo.com Adresa de corespondenta: Alba Iulia, str. Republicii, nr. 6, ap. 2, jud. Alba		Beneficiarul: SC EFYSTONE SRL Mun Alba Iulia, strada Destunata, nr. 37, jud. Alba		Faza PUZ
Sef proiect: arh. MIREA IULIAN	Proiectat: arh. MIREA IULIAN	Desenat: ing. HANCHES LIVIU	Scara: 1:250 Data: MARTIE 2022	Denumirea plansei: PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR Nr. pl. 4



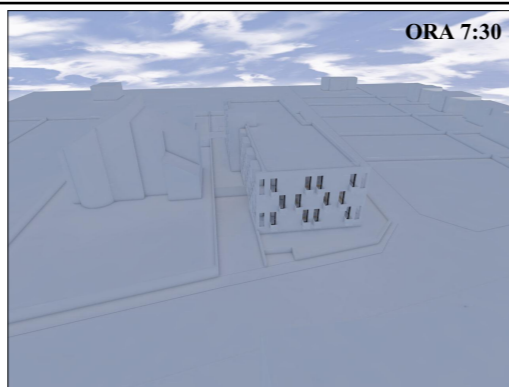
ARENCO SOLUTIONS Alba Iulia, str. Septimius Severus, bl. TON7, ap. 13, jud. Alba C.U.I. RO41214958		SC ARHIMAR PROIECT SRL Alba Iulia, str. Nazareth III, nr. 59, jud. Alba, CUI 32285291; J1/604/25.09.2013; Tel: mobil 0723/673130 e-mail: mirea_iulian@yahoo.com Adresa de corespondenta: Alba Iulia, str. Republicii, nr.6, ap.2, jud. Alba		Denumirea proiectului: INITIEREA UNUI PUZ IN BAZA AVIZULUI DE OPORTUNITATE PENTRU MODIFICAREA FUNCTIUNILOR URBANISTICE APROBATE Mun Alba Iulia, strada Lalelelor, nr. 44B, jud. Alba		Nr. pr: 323/2022
Sef proiect: arh. MIREA IULIAN		Scara:		Beneficiarul: SC EFYSTONE SRL Mun Alba Iulia, strada Detunata, nr. 37, jud. Alba		Faza PUZ
Proiectat: arh. MIREA IULIAN		Data: MARTIE 2022		Denumirea plansei: SECTIUNE CONCEPT		Nr. pl. 5
Desenat: ing. HANCHES LIVIU						



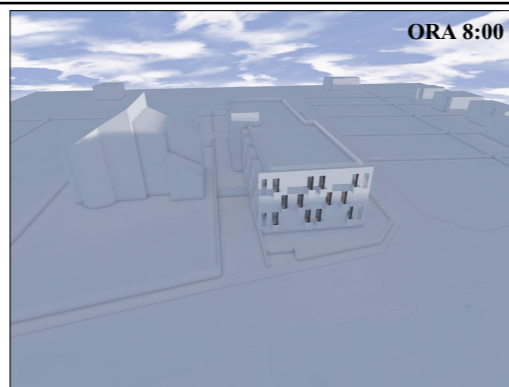
Nume Verificator			
Semnatura			
Cerinta			
Referat / Expertiza Numar / Data			
 <p>ARENCO SOLUTIONS Alba Iulia, str. Septimius Severus, bl. TON7, ap. 13, jud. Alba C.U.L. RO41214958</p>			
Faza: D.T.A.C.	DATA: MARTIE 2022	Scara:	Nr. pr: 13/2022
Denumire plansa: PLANSA PREZENTARE			Nr. pl.: A6
Denumire proiect: CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE (REGLEMENTARE DETALIATA/FUNCTIUNE, FARA MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI APROBATI) Mun Alba Iulia, strada Lalelelor, nr. 44B, jud. Alba			
Beneficiar: SC EFYSTONE SRL Mun Alba Iulia, strada Detunata, nr. 37, jud. Alba			
Sef proiect: arh. Alex Romanitan			
Proiectat: arh. Alex Romanitan			
Desenat: arh. Alex Romanitan			
Desenat:			
<p>Document proprietate SC ARENCO SOLUTIONS SRL. Nu poate fi folosit, transmis sau reprodus, total sau partial, fara autorizarea expresa si scrisa. Utilizarea sa trebuie sa fie conforma celei pentru care a fost elaborat. Documentul este valabil numai cu semnaturile si stampila in original.</p>			



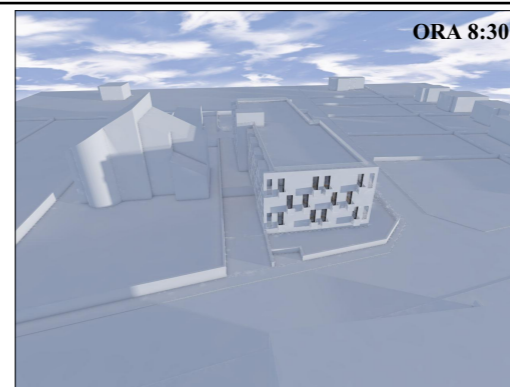
ORA 7:00



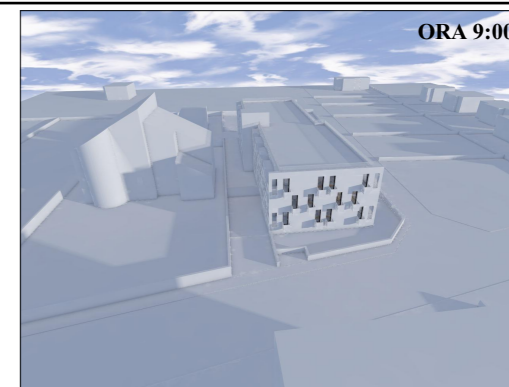
ORA 7:30



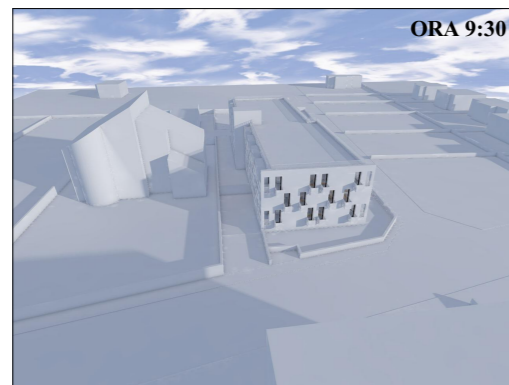
ORA 8:00



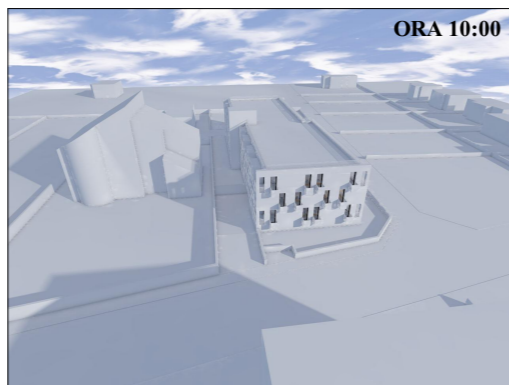
ORA 8:30



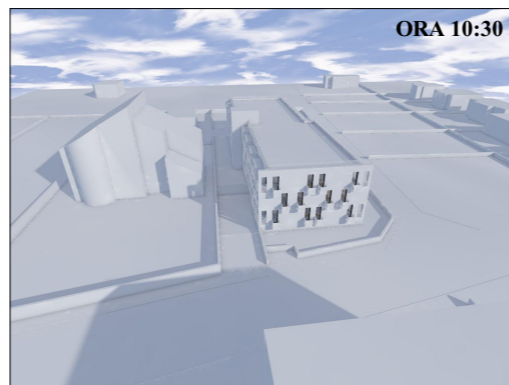
ORA 9:00



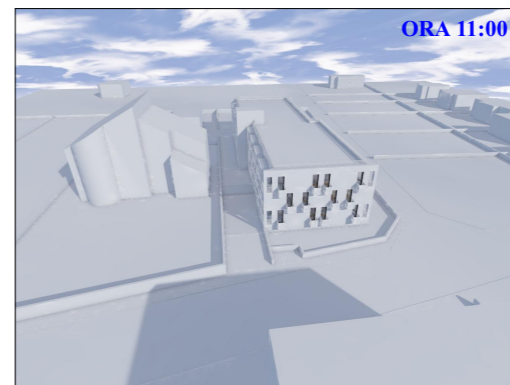
ORA 9:30



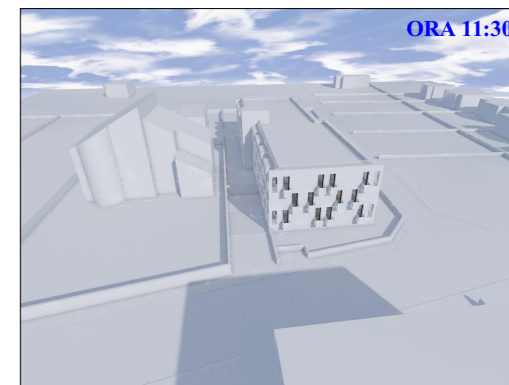
ORA 10:00



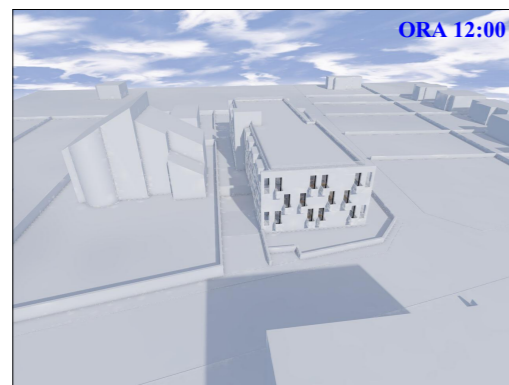
ORA 10:30



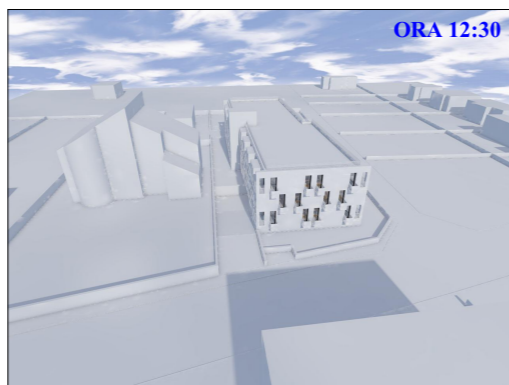
ORA 11:00



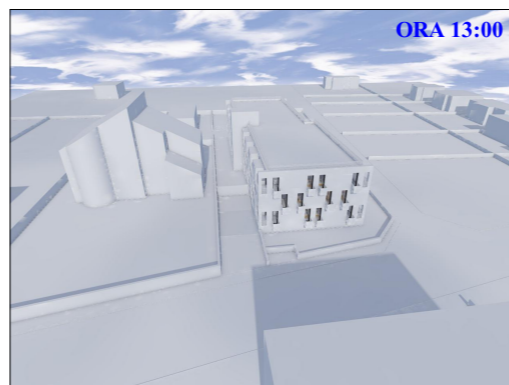
ORA 11:30



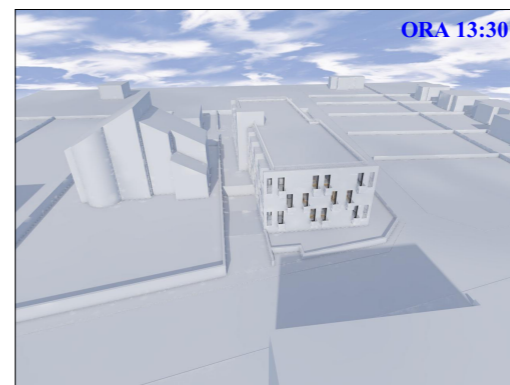
ORA 12:00



ORA 12:30

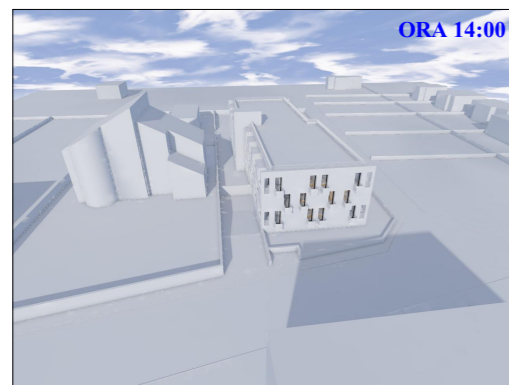


ORA 13:00

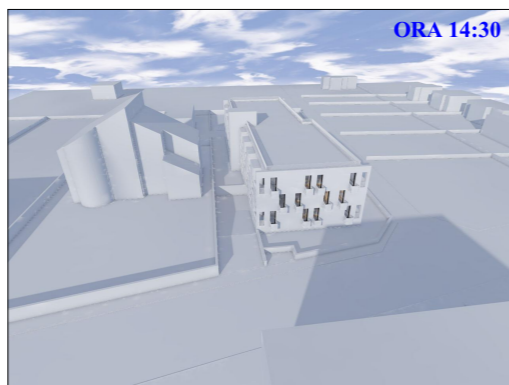


ORA 13:30

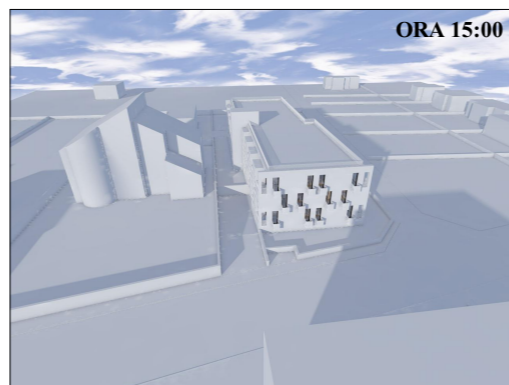
STUDIUL DE INSORIRE A FOST INTOCMIT PE SITUATIA PROPUSA IN RELATIE CU VECINATATILE EXISTENTE, LA DATA DE 21.12.2021. PLANSELE ATASATE SUNT REALIZATE LA UN INTERVAL DE 30 MINUTE, IN CURSUL ZILEI, DE DIMINEATA, PANA SEARA.



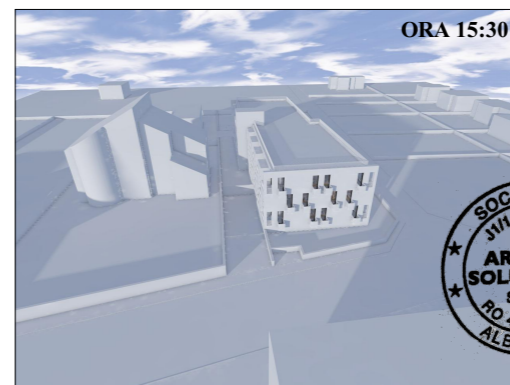
ORA 14:00



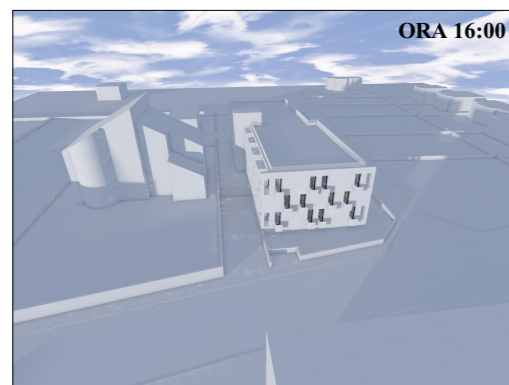
ORA 14:30



ORA 15:00



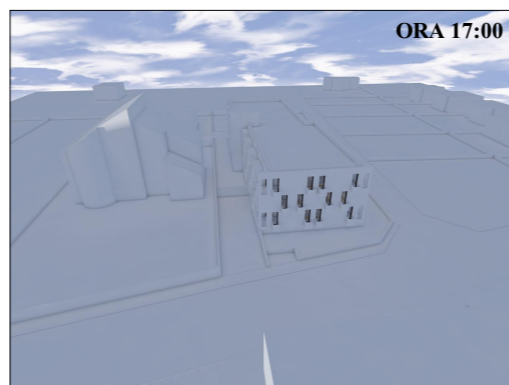
ORA 15:30



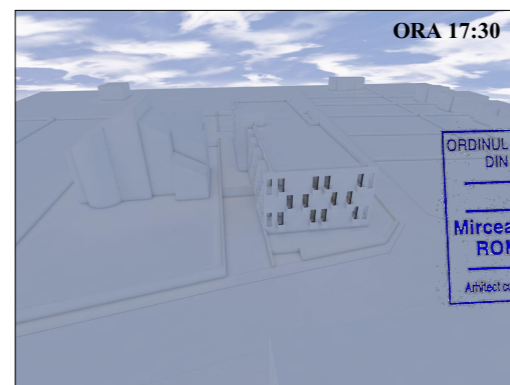
ORA 16:00



ORA 16:30



ORA 17:00



ORA 17:30



CONFORM STUDIULUI DE INSORIRE INTOCMIT SE CONSTATA FAPTUL CA AMPLASAREA CLADIRII PROPUSE ASIGURA INSORIREA INCAPERILOR DE LOCUIT, ATAT DIN CLADIREA PROPUSA, CAT SI DIN CLADIRILE EXISTENTE IN VECINATE, PE O DURATA DE MIN 1-1/2H, LA SOLSTITIUL DE IARNA, IN BAZA SI CU RESPECTAREA OMS 119/2014, ACTUALIZAT, ART. 3, ALIN. (1).

Nume Verificator			
Semnatura			
Cerinta			
Referat / Expertiza Numar / Data			
 Alba Iulia, str. Septimius Severus, bl. TON7, ap. 13, jud. Alba C.U.L. RO41214958			
Faza: D.T.A.C.	DATA: MARTIE 2022	Scara:	Nr. pr: 13/2022
Denumire plansa: PLANSA STUDIU DE INSORIRE			Nr. pl.: A7
Denumirea proiectului: INITIEREA UNUI PUZ IN BAZA AVIZULUI DE OPORTUNITATE PENTRU MODIFICAREA FUNCTIUNILOR URBANISTICE APROBATE Mun Alba Iulia, strada Lalelelor, nr. 44B, jud. Alba			
Beneficiar: SC EFYSTONE SRL Mun Alba Iulia, strada Detunata, nr. 37, jud. Alba			
Sef proiect: arh. Alex Romanitan			
Proiectat: arh. Alex Romanitan			
Desenat: arh. Alex Romanitan			
Desenat:			
Document proprietate SC ARENCO SOLUTIONS SRL. Nu poate fi folosit, transmis sau reprodus, total sau partial, fara autorizarea expresa si scrisa. Utilizarea sa trebuie sa fie conforma celei pentru care a fost elaborat. Documentul este valabil numai cu semnaturile si stampila in original.			