

1. Proiect nr. **188/2024**

**Elaborare PUZ pentru modificare reglementari urbanistice
aprobate cu HCL 241/2018 art.17**

Alba -Iulia, str. IZVORULUI nr.85, jud. Alba

faza:

Aviz de oportunitate

MEMORIU

Beneficiar :

S.c. ART INSTAL SRL

Alba-Iulia, str. Calea Motilor
jud. Alba

Proiectant general:

S.c. LEF Architects S.R.L.

Alba Iulia, Str. George Cosbuc, nr.25 , jud. Alba
tel. / fax : 004 0258 811959 ; tel. mobil : 0040 0728194410 ;
e- mail : office.lefarchitects@gmail.com;

mai 2024

2.**Colectivul de elaborare**

- **Proiectant general:** S.c. LEF Architects S.R.L.
arh. **Radu LANCRAJAN FRANCHINI**
Membru – Ordinul Arhitecților din România – atestat nr. 5457

- **Sef proiect :**
Arh. Lancrajan Franchini Gheorghe Corneliu

Membru – Ordinul Arhitecților din România – atestat nr. 2307
– Registrul Urbanistilor din România
certificat seria e nr. 0539 / 29.12.2005. – plan urbanistic de detaliu
certificat seria d nr. 0512 / 29.12.2005 – plan urbanistic zonal si plan urbanistic general

- **Arhitectura:**
Arh. Lancrajan Franchini Radu
Membru – Ordinul Arhitecților din România – atestat nr. 5457

- **Redactare :**
Ing. Vasiu Petronela

3.**Borderou de piese scrise**

1. Foaie de capat
2. Colectivul de elaborare
3. Borderoul de piese scrise
4. Borderou de piese desenate
5. Prezentarea investitiei/operatiuni propuse
6. Indicatori urbanistici propusi
7. Integrarea investitiei in zona
8. Prezentarea consecintelor economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta
9. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privati
10. Categoriile de costuri ce vor cadea in sarcina autoritatii publice locale
11. Metodele de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea planului urbanistic zonal

4.**Borderou de piese desenate****Arhitectura**

- | | | |
|--|-----|---------|
| 1 . Incadrare in zona/Incadrare in PUG | A 0 | |
| 2 . Situatia existenta | A 1 | 1 : 500 |
| 3 . Concept urbanistic propus | A 2 | 1 : 500 |

5.

Prezentarea investitiei/operatiuni propuse

Faza : Aviz de oportunitate

Prezenta documentatie analizeaza oportunitatea modificarii reglementarilor urbanistice ale PUZ, aprobat prin HCL 241/2018, pentru o suprafata de 5.442mp din totalul de 16.483mp a zonei reglementate prin PUZ-ul din 2018.

Zona studiata se afla in intravilanul Municipiului Alba Iulia in zona de sud a acestuia fiind reglementata urbanistic prin PUZ ca zona de locuinte, subzona locuinte de locuinte colective Lc.

• **Amplasamentul**



Suprafata obiect a prezentei documentatii este situata pe strada Izvorului, fiind alcatuita dintr-o singura proprietate :

- **Proprietatea nr.1 - S.c. ART INSTAL SRL**

- Suprafata de teren – 5.442 mp
- C.F. 113438
- Folosinta: Curti, constructii

Vecinatati la nivelul intregii suprafece obiect al documentatiei.

- La NV – strada Izvorului
- La NE – strada reglementata PUZ 2018/ proprietate privata-Lc conform PUZ 2018
- La SV – Fabrica de portelan UTR –A1
- La SE – proprietate privata-Lc conform PUZ 2018

Situatia actuala :

In prezent, sunt in desfasurare lucrarile de construire la imobilul C1 propus in plansa de mobilare a PUZ-ului, fiind finalizata structura, inchiderile exterioare si compartimentarile interioare.

Pe suprafata de teren obiect al prezentei documentatii PUZ, au mai fost propuse doua imobile de locuinte colectiva cu un regim de inaltime D+P+4, pentru acestea nefiind inceputa executia.

Scopul documentatie : Se analizeaza oportunitatea modificarii regimului de inaltime pentru corpul de cladire C1 in faza de executie din D+P+3+4R in D+P+3+4R+M. Nivelul mansarda propus va fi amenajat in volumul existent al sarpantei, conform autorizatiei de construire emise. Apartamentele de la etajul patru vor fi transformate in apartamente tip duplex cu dormitoare amenajate la nivelul mansardei. In varianta propusa, numarul de unitati locative va ramane acelasi.

Circulatii

Se va mentine configuratia circulatiilor interioare conform PUZ din 2018, suplimentar propunandu-se o alei pietonal/auto, care vor asigura accesul in parcarile de la dimisulul constructiilor propuse.

Asigurarea parcajelor

- **Pentru imobilul de locuinte colective C1** cu 40 de apartamente, locurile de parcare raman cele stabilite prin autorizatia de construire obtinuta pentru care sunt in executie lucrarile. Prin amenajarea mansardei, numarul de unitati locative nu se suplimenteaza.

- **Pentru imobilele de locuinte colective C2 si C3**, se estimeaza un numar de 32 unitati de locuit in regim colectiv. Pentru apartamentele a caror suprafata nu depaseste 66 mp va fi asigurat cate un loc de parcare, iar pentru apartamentele ce depaseste 66 mp vor fi asigurate cate 2 locuri de parcare pentru fiecare apartament. Suplimentar se vor asigura

locuri de parcare pentru vizitator, numarul acestora fiind de minim 10% din totalul locurilor destinate locatarilor.

Asigurarea utilitatilor : - prin extinderea retelelor din strada Izvorului

Utilitati existente : apa, canalizare, curent electric, gaz

6.**Indicatorii urbanistici propusi****EXISTENT aferent Lc**

- P.O.T. maxim propus = 40%
- C.U.T. maxim propus = 1,44
- Regim de inaltime maxim propus: - D+P+4

INDICI URBANISTICI MAXIMALI PROPUSI

- Pentru zona de locuinte colective – Lc.1.

Regim de inaltime maxim admis –D+P+4+M,

P.O.T. - procentul de ocupare a terenului (raportul dintre aria construita la sol si suprafata terenului considerat).

$$P.O.T._{MAX} \text{ PROPUS} = 40\%$$

C.U.T. - coeficientul de utilizare a terenului (raportul dintre aria desfasurata a constructiilor si suprafata terenului considerat)

$$C.U.T._{MAX} \text{ PROPUS} = 1,44$$

7.**Integrarea investitiei in zona**

Suprafata de teren pe care se propune construirea ansamblului rezidential se afla in intravilanul Municipiului Alba Iulia, invecinandu-se cu urmatoarele zone functionale :

- La NV
- UTR-L3A – Subzona locuintelor individuale si semicolective ;
 - La NE
- UTR-L3A – Subzona locuintelor individuale si semicolective ;

- La SV
- A1- Zona de activitati productive ;
 - La SV
- UTR-Lc1 – Subzona locuintelor colective ;

Popunerea se integreaza in caracterului zonei, pastrandu-se locuirea functiune dominata.

Prevederile regulamentului local de urbanism aferent PUZ pentru unitatile teritoriale invecinate amplasamentului.

LC ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE

DELIMITARE – conform plansei A2. Reglementari urbanistice

UTILIZARI ADMISE

- locuinte colective
- spatii de cazare sub forma de apartament-hotel in cladiri avand exclusiv aceasta destinatie sau zone compacte dintr-o cladire (minim un nivel intreg), de preferat nivele inferioare.
- birouri
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare
- amenajari aferente echiparii tehnico-edilitare
- amenajari aferente locuintelor : cai de acces carosabile si pietonale, parcaje ,garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii ,amenajari de sport pentru tineret .

UTILIZARI PERMISE CU CONDITIONARI

Se admit echipamente publice la parterul blocurilor de locuit cu urmatoarele conditii:

- serviciile profesionale si cabinetele medicale vor avea acces separat de cel al locatarilor
- activitatea spatiilor comerciale nu va perturba locuintele
- se admite conversia locuintelor de la parter in spatii comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnica , numai la stazile si aleile principale si numai in limita unei raze de servire de 250 m.

INTERDICTII PERMANENTE

- Functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 500mp si 70% din ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa ora 22.00, produc poluare.
- Activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode pentru

sanatate conform ordinului Ministerului Sanatatii – Acustica urbana limite admisibile ale nivelului de zgomot si SR ISO 4226 –calitatea aerului, prin traficul generat – constructii provizorii de orice natura.

- Depozite en-gros
- Depozitari de materiale refolosibile
- Platforme de precollectare a deseurilor urbane
- Cresterea animalelor pentru subzistenta
- Depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice
- Activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice
- Lucrari de terasamente de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente
- Orice lucrari de terasament care pot sa provoce scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice
- Se interzic orice interventii de natura sa contravina caracterului general al lotizarii

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- inaltimea maxima admisibila este **P+4**;
- h.max. cornise – 20m de la cota +0.00

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

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

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

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

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Cladirile se vor retrage de la limita de proprietate cu minim 4,0metri pe latura cu strada Emil Racovita, dar nu cu mai putin decat diferenta intre inaltimea constructiilor si distanta dintre aliniamente;

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- cladirile izolate vor avea fatade laterale si se vor retrage de la limitele parcelei la o distanta cel putin de 3,5m;

CIRCULATII SI ACCESE

- cladirile vor avea asigurat in mod obligatoriu accesul dintr-o circulatie publica

fie direct , fie in cazul utilizarii terenului in comun de catre mai multe cladiri , prin intermediul unei strazi private.

- -se va asigura circulatia carosabila si pietonala in incinta , precum si accesul pentru interventia mijloacelor de stingere a incendiilor. Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de interventie sunt de 3,80m latime si 4,20m inaltime.

STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- stationarea autovehicolelor se admite numai in parcaje special amenajate.;
- se va asigura 1 loc de parcare/apartament
- unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale inierbate, avand un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare.
- se admite construirea parcaje colective subterane, semiingropate sau supraterrane cu cel mult doua nivele , cu o inaltime libera de 2,25m realizate cu acoperis in sistem terasa inverzita. Incadrarea parcajelor independente fata de constructii de tipul subterane, semiingropate sau supraterrane lor in contextul construit se va studia printr-un PUD.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- Se va urmari un aspect unitar al intregii zone, prin folosirea aceleiasi limbaj arhitectural, acelorasi tipuri de finisaje a fatadelor iar numarul culorilor folosite la nivelul intregii zone nu vor fi mai mult de 5.

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- 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.;

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.;
- vor fi prevazute spatii verzi si plantate de cel putin 2,0 mp / locuitor ; loc de joaca pentru copii in functie de dimensiunile locuintei colective si punct de colectare a deseurilor dimensionat pentru a putea permite colectarea selectiva a deseurilor, accesibil dintr-un drum public;

IMPREJMUIRI

Nu se vor accepta imprejmuiuri decat la nivelul intregului cartier sau imprejmuiuri provizorii folosite pentru a delimita zone aflate in constructie de zone date in folosinta.

A1 - Zona de activități productive**UTILIZĂRI ADMISE**

Pentru toate UTR sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și / sau este necesară schimbarea destinației se cere P.U.Z. (reparcelare / reconfigurare).

- conform P.U.D cu următoarele condiționări:
- activități productive de diferite profile (agro-industriale, industriale) având în general mărimi mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, parcaje pentru angajați, accese și platforme pentru mijloace auto – încărcat / descărcat și manevre (inclusi containere). În mod obișnuit sunt permise activitățile care necesită spații mari în jurul clădirilor și care sunt compatibile ca vecinatate;
- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare
- birouri profesionale, tehnice și manageriale.
- cu următoarele recomandări:
- parcaje la sol și multietajate;
- stații de întreținere și reparații auto;
- stații de benzină;
- comerț, alimentație publică și servicii personale;
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

A1 - se admit cu următoarele condiționări:

- depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.
- terenurile accesibile pe cale ferată industrială vor fi rezervate activităților productive și de depozitare care utilizează acest mod de transport pentru volume mari de materie primă și produse;
- în cazul conversiei funcționale este necesară identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.
- în cazul conversiei funcționale se recomandă reabilitarea și adaptarea clădirilor industriale abandonate.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

A1 -cu următoarele interdicții:

- localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic ridicat;
- amplasarea pe DN și DJ a activităților care prin natura lor au un aspect dezagrabil (depozite de deseuri metalice, depozite de combustibili solizi, etc.); astfel de unități vor fi retrase de la circulațiile principale de acces în oraș și de la linia de cale ferată principală și vor fi mascate prin perdele de vegetație înaltă și medie;
- se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA.
- se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.
- pentru Ferma de pasări -S.C.Transavia-Paclisa, în urma „Studiului de Impact” s-a redus zona de protecție sanitară la 250m (din care 10m alocati pentru crearea perdelei de verdeată spre fermă). Sub această distanță se interzice construcția de locuințe colective (creșterea numărului populației expuse crește riscul de apariție a îmbolnavirilor). Pentru locuințele individuale autorizarea construcției va fi condiționată de acordul notarial al proprietarului privind asumarea prezentei fermei și a posibilelor factori de disconfort, în special miros.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

- cu următoarele condiționări:

- pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 3.000 mp. și un front minim la stradă de 50,00 metri. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive mari și mijlocii.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- regimul de construire poate fi izolat sau cuplat
- prin P.U.D. se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrice și interioare, ele vor fi însă obligatoriu mai mari de :
- 10,00 metri pe străzile de categoria I-a și a II-a;
- 6,00 metri pe străzile de categoria a III-a.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

A1 - conform P.U.D., cu următoarele condiționări:

- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);
- în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea, dar nu mai puțin de 6.00 metri;
- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 6.00 metri;
- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât A1, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;
- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.00 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe) a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 metri de la nivelul solului.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- conform P.U.D, cu următoarele condiționări:
 - distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri;
 - distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
 - în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- cu următoarele condiționări:
 - pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație având o lățime de minim 4.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
 - accesele în parcele, din străzile de categoria a II-a se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație;
 - se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele;
 - pentru emiterea autorizației de construire, se vor prezenta acte care să ateste rezolvarea juridică a accesului la parcelă conform documentației de urbanism aprobate;
 - pentru terenul aferent dezvoltării străzii se va crea parcelă distinctă, se va schimba categoria de folosință în „drum”. Parcela se va dona municipiului Alba Iulia sau se va institui în favoarea municipiului Alba Iulia servitute de utilitate publică. Indicii urbanistici (POT, CUT) se calculează pe parcela ramasă după dezmembrare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- cu următoarele condiționări:

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- cu următoarele condiționări:

- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.
- se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 20,0 metri;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- cu următoarele condiționări:

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din Cetate și de pe înălțimile înconjurătoare.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- conform P.U.D, cu următoarele condiționări:

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice, a celor care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele subterane de apă.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- cu următoarele condiționări:

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel utilizată și amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;

- se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor, în special a celor care sunt totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință;
- fiecare parcela va dispune de o platforma sau de un spatiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

-cu următoarele condiționări:

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 2.00 metri din care un soclu de 0.60 m. și vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2.50 metri distanță, cu un al doilea gard transparent de 2.50 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;
- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

POT maxim:

Subzona / unitatea de referință	H maxim metri	POT maxim- % numar niveluri
A1- subzona unităților predominant industriale	20,0	80

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT maxim:

Zona /unitatea de referință	H maxim	CUT maxim	
metri	numar niveluri	volume-tric mc./mp. teren	mp. constr. /mp teren
A1 - subzona unităților predominant industriale	15,0	-	9,0 -



Prezentarea consecintelor economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta

Viitoarea investitie isi propune cresterea ofertei de spatii locative la nivelul municipiului si totodata impunerea unui nivel sporit de comfort si calitate a vietii prin

asigurarea de zone verzi pentru relaxare, loc de joacă pentru copii și alte facilități necesare unei vieți cotidiene.

Având în vedere faptul că la nivelul întregului municipiului există un deficit de locuințe și populația este în creștere, dezvoltarea acestei zone este un beneficiu cert.

Beneficiile, activității propuse, nu pot fi cuantificate deoarece nu se rezumă doar la nivel unitar, trebuie percepute ca un plus la atractivitatea întregii zone.

Beneficiarii directi :

- noile locuri de muncă create în momentul începerii investiției.
- tinerele familii în căutarea unei locuințe

Beneficiari indirecti :

- restul prestatorilor de servicii din zonă prin creșterea atractivității zonei.

9.

Categorii de costuri ce vor fi suportate de investitorii privati

Realizarea investiției propuse se dorește a fi finanțată din fondurile proprii ale beneficiarului.

După finalizarea investiției dezvoltatorul imobiliar va înstrăina spațiile locative și spațiile comune ale construcțiilor. Terenurile neocupate de construcții vor fi cedate primăriei după finalizarea amenajărilor propuse în proiect.

10.

Categorii de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale

Cheltuielile aferente realizării investițiilor și a racordării la utilități vor fi suportate în totalitate de către beneficiarii P.U.Z..

11.

Metodele de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea planului urbanistic zonal

Se propune informarea și consultarea publicului folosind regulamentul *Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism – publicat în Monitorul Oficial nr. 47/19.01.2011*

In etapa elaborării propunerilor :

- se propune identificarea si notificarea proprietarilor ale căror proprietăți vor fi direct afectate de propunerile PUZ;
- initiator al PUZ va afisa anuntul pe panouri rezistente la intemperii, cu caracteristici stabilite prin procedurile specifice, în loc vizibil la parcela care a generat intentia elaborării PUZ;
- informarea în scris a proprietarilor ale căror imobile sunt direct afectate de propunerile PUZ si care au trimis opinii, cu privire la observatiile primite si răspunsul argumentat la acestea.

Etapa aprobării PUZ :

- Informarea si consultarea publicului în etapa aprobării fiecărei categorii de plan în parte se face conform Legii nr. 52/2003 privind transparenta decizională în administratia publică, cu completările ulterioare, si conform Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informatiile de interes public, cu modificările si completările ulterioare.

Intocmit,
Arh. Lancrajan Franchini Radu

Sef proiect,
**Arh. Lancrajan Franchini
Gheorghe Corneliu**