

*COMIUNIUL LOCAL ALMA**ANEXA NR. 2 LA HCL 4/2022***PROIECT NR. 319 / A13 / 2021****P.U.Z. + R.L.U.****CONSTRUIRE HALĂ (VULCANIZARE,
SERVICE AUTO ȘI DEPOZIT ANVELOPE),
BRANȘAMENTE UTILITĂȚI****557021, comuna Alma, sat Alma,
strada TRUP 4-GARĂ ALMA,
nr. f. nr., județul Sibiu****BENEFICIAR: Prodea Sorin și Prodea Mihaela
mun. Mediaș, str. Măierenilor, nr. 5, județul SIBIU****PROIECTANT: HIGH STANDARDS S.R.L. MEDIAȘ
România, jud. Sibiu, Mediaș 551086, Str. Baznei, nr. 3, ap. 6**

FOAIE DE GARDĂ

Denumirea proiectului	Construire hală (vulcanizare, service auto și depozit anvelope) bransamente utilități
Amplasament	557021, comuna Alma, sat Alma, strada TRUP 4-GARĂ ALMA, nr. f. nr., județul Sibiu
Proprietari	Prodea Sorin și Prodea Mihaela Mediaș, str. Măierenilor, nr. 5, județul Sibiu
Proiectant General	HIGH STANDARDS S.R.L. 551086, Mediaș, str. Baznei, nr. 3, bl. 2, sc. A, ap. 6, Sibiu C.U.I. – RO24601717 Tel/fax. 0269/831800 e-mai: office@highstandards.ro
Proiectant Arhitectură	NITS S.R.L. 540027, Târgu Mureș, str. Vulcan nr. 9 C.U.I. – Ro 11766934 e-mail: nitsalexandru@gmail.com
Șef proiect	arh. urb. Nits Alexandru Tiberiu
Proiectat	arh. Nits Alexandru Tiberiu arh. Petrișor Alexandru
Faza	PUZ + RLU
Proiect nr.	319/A13/2021
Data elaborării	septembrie 2021

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

VOLUMUL 1. MEMORIUL DE PREZENTARE

Foaie de gardă

Borderou general al PUZ

Memoriu de prezentare

CAPITOLUL 1. Introducere

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse de documentare

CAPITOLUL 2. Stadiul actual de dezvoltare al zonei

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrarea în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Zonificarea funcțională
- 2.7. Echiparea edilitară
- 2.8. Probleme de mediu
- 2.9. Opțiuni ale populației

CAPITOLUL 3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale PUG Alma
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificare funcțională – reglementari, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică

CAPITOLUL 4. Concluzii, măsuri în continuare

VOLUMUL 2. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

CAPITOLUL I. Dispoziții generale

1. Rolul R.L.U.
2. Baza legală a elaborării
3. Domeniul de aplicare

CAPITOLUL II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

CAPITOLUL III. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi
11. Dispoziții finale

CAPITOLUL IV. Zonificarea funcțională

12. Unități și subunități funcționale

CAPITOLUL V. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

13. Generalități
14. Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonei
15. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

CAPITOLUL VI. Unități teritoriale de referință

- Unitatea teritorială de referință actuală și propusă

B. PIESE DESENATE

<u>Plansa 0.</u> Plan de încadrare în zonă	U01
<u>Plansa 1.</u> Plan de încadrare în PUG existent	U02
<u>Plansa 2.</u> Situația existentă	U03
<u>Plansa 3.</u> Reglementari urbanistice	U04
<u>Plansa 4.</u> Reglementații – echipare edilitară	U05
<u>Plansa 5.</u> Proprietatea asupra terenurilor	U06

VOLUMUL 1**MEMORIU DE PREZENTARE**

Construire hală (vulcanizare, service auto și depozit anvelope) bransamente utilități, com. Alma, sat Alma, str. Trup 4-Gara Alma, FN, CF 100550, jud. Sibiu

CAPITOLUL 1. INTRODUCERE**1.1. Date de recunoaștere a documentației**

Denumire investiție:	Construire hală (vulcanizare, service auto și depozit anvelope) bransamente utilități
Beneficiar:	Prodea Sorin și Prodea Mihaela
Amplasament:	557021, comuna Alma, sat Alma, strada TRUP 4-GARĂ ALMA, nr. f. nr., județul Sibiu
Proiectant general:	S.C. HIGH STANDARDS S.R.L. 551086, Mediaș, str. Baznei, nr. 3, bl. 2, sc. A. ap. 6, jud. Sibiu, tel: 0723312424, e-mail: office@highstandards.ro
Proiectant de specialitate:	S.C. NITS S.R.L. – arh. urb. Nits Alexandru Tiberiu 540027, Târgu Mureș, str. Vulcan nr. 9
Număr proiect:	319/A13/2021

1.2. Obiectul PUZ

Prezenta documentație s-a întocmit la solicitarea beneficiarului, în vederea realizării unei noi investiții la nivel de comună. Investiția propusă - **Construire hală (vulcanizare, service auto și depozit anvelope), bransamente utilități, cu funcțiunea principală de servicii și funcțiuni adiacente funcțiunii de bază (construcția nouă cu funcțiunea de servicii, schimbarea funcțiunii construcției existente din locuință în spațiu administrativ, circulații auto și pietonale, inclusiv parcare, spații verzi, împrejmuire, bransamente la rețelele existente în zonă)**

Planul Urbanistic Zonal stabilește condițiile de amplasare și funcțiunile pentru care se permite autorizarea de construire, condițiile de densitate acceptate, condițiile estetice, de calitate a funcționării activităților permise, de circulație și de mediu, în corelare cu reglementările urbanistice din zonele cu funcțiuni similare.

Astfel se stabilesc condiții pentru:

- utilizarea funcțională a terenului în relație cu cele existente;

- trasarea și profilarea viitoarelor căi de acces, în relație cu cele existente;
- modul de ocupare al terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
- amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- măsuri de identificare și delimitare a efectelor unor riscuri naturale și antropice previzibile;
- măsuri de protecția mediului.

Planul Urbanistic Zonal însoțit de regulamentul aferent pentru această zonă este sprijinit de prevederile Regulamentului Local de Urbanism al comunei Alma aprobat prin HCL nr. 53/2010, a Legii 350/2001 actualizată privind amenajarea teritoriului și urbanismului, și HGR 525/1996 actualizată privind Regulamentul General de Urbanism.

Autoritățile publice locale au datoria de a aplica sistematic și permanent dispozițiile Regulamentului Local de Urbanism, în scopul asigurării calității cadrului construit, amenajat și plantat, pentru îmbunătățirea condițiilor de viață și dezvoltarea echilibrată a localității și pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunității locale.

Prin Certificatul de Urbanism nr. 108/III-A-3 din 19.03.2020 prelungit până în 19.03.2022, eliberat de Consiliul Județean Sibiu, și al Regulamentului Local de Urbanism aprobat prin Hotărârea nr. 53/2010, realizarea investiției este posibilă doar prin elaborarea unui PUZ în baza unui Aviz de Oportunitate.

Urmare a solicitării beneficiarului, Consiliul Județean Sibiu a emis Avizul de Oportunitate nr. 12682/14.07.2021 Ind. Dos. III-A-3 privind întocmirea documentației de urbanism P.U.Z. – stabilire reglementari pentru Construire Hală (vulcanizare, service auto și depozit anvelope) cu respectarea prevederilor din Reglementările Urbanistice ale PUG Alma.

Prin PUZ se vor stabili condițiile de amplasare și conformare a edificabilului propus; se va stabili funcțiunea dominantă și funcțiunile complementare alocate activității propuse, amenajabilul parcelei, modul de asigurare a acceselor carosabile și pietonale pe parcela, modul de asigurare cu utilități pentru viitoarele funcțiuni, indicatori urbanistici, înălțimea maximă admisă, retrageri edificabil față de aliniament și limita posterioară și laterale ale parcelei.

Zona studiată în acest PUZ va dezvolta și completa funcțiunea existentă, cu o nouă funcțiune, cea de servicii.

Se va asigura circulația auto și pietonală în incintă, cât și a locurilor de parcare.

Se vor asigura toate utilitățile existente în zonă.

Odată cu aprobarea, PUZ capătă valoare juridică constituindu-se în act de autoritate al administrației publice locale.

1.3. Surse documentare

Pentru elaborarea acestei documentații s-au studiat planurile urbanistice aprobate în zona amplasamentului, precum și planurile de urbanism cu caracter director care stabilesc direcțiile de dezvoltare ale teritoriului.

1.3.1. Lista studiilor și a proiectelor elaborate anterior

- Documentație de urbanism – faza PUG și RLU Comuna Alma, proiect nr. 726/183/2009, aprobat cu HCL 53/2010
- Certificat de Urbanism nr. 108/III-A-3 din 19.03.2020, prelungit până în 19.03.2022, eliberat de Consiliul Județean Sibiu

- Studii de rețele edilitare
- Ridicarea topografică a zonei studiate întocmită de ing. Papară Ioan Cristian
- Studiul geotehnic întocmit de GEO DRILING SRL, ing. Tankó Ferenc
- Extras CF nr. 100550 Alma

1.3.2. Acte normative care au stat la baza prezentului studiu

- Legea nr. 305 din 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare
- Hotărârea nr. 525 din 1996 republicată și actualizată pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal – GM-010-200
- Ordin nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare
- Legea 50/1991 republicată și actualizată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții

1.3.3. Baza documentară

- Ridicare topografică a amplasamentului studiat
- Încadrare la nivelul localității
- Încadrare la nivelul zonei
- Date din studii și proiecte anterioare
- Date culese din teren
- Norme legislative în vigoare
- Acte de proprietate, documentații cadastrale, cărți funciare

1.3.4. Regimul juridic

Parcela identificată prin CF nr. 100550, top 100550 cu suprafața de 1519 mp (suprafață măsurată) se află în intravilanul comunei Alma, proprietate particulară, proprietari Prodea Sorin și soția Prodea Mihaela. Imobilul nu este grevat de sarcini conform extrasului de carte funciară.

Viitorul Plan Urbanistic Zonal se va elabora pe o suprafață de 1.519 m², parcelă de teren descrisă în tabelele de mai jos:

TEREN

Nr. Cadastral Nr. topografic	Suprafața (mp)	Proprietar	Adresa	CF număr	Observații
100550	1.519	Prodea Sorin Prodea Mihaela	557021 comuna Alma, sat Alma, str Trup 4- Gara Alma, FN, județul Sibiu	100550	Teren împrejmuit Categorია de folosință: curți-construcții Teren lipsit de sarcini

CONSTRUCȚII

Nr. Cadastral	Suprafața (mp)	Proprietar	Adresa	CF număr	Observații
100550 C1	129	Prodea Sorin Prodea Mihaela	557021 comuna Alma, sat Alma, str Trup 4- Gara Alma, FN, județul Sibiu	100550	Casa de locuit regim parter Anul construirii: 1969-1970

Zona care a generat PUZ se află în intravilanul localității Alma. Pe amplasament exista o construcție tip parter, cu suprafața de 129 mp cu funcțiunea de locuință unifamilială.

CAPITOLUL 2. STADIUL ACTUAL DE DEZVOLTARE AL ZONEI

2.1. Evoluția zonei

2.1.1. Date privind evoluția zonei

Comuna Alma este amplasată în nord-estul județului Sibiu, pe malul drept al râului Târnava Mare, la 13 km de mun. Mediaș și are în componență satele Alma, Șmig și Giagăș.

Suprafața actuală administrativă a teritoriului comunei Alma este de 3.762 ha, deținând 0,6% din suprafața întregului județ Sibiu.

Activitățile economice ale comunei se bazează pe exploatarea resurselor locale, cele mai importante fiind pădurile și terenurile agricole. Activitățile de bază sunt agricultura și creșterea animalelor. Dotarea precară a gospodăriilor cu utilaje aferente lucrărilor agricole determină obținerea unor producții care satisfac necesitățile proprii ale locuitorilor comunei, surplusul fiind în cantități reduse este valorificat doar pe piața locală.

Segmentul economic al comunei este reprezentat doar de comerțul cu amănuntul.

Zona studiată este situată în intravilanul comunei Alma, Trup 4 – Gara Alma , UTR 40, subzona Le 1 – Zonă de locuințe și funcțiuni complementare. Funcțiunea dominantă a zonei este cea de locuire și activități gospodărești.

În zona studiată există locuințe individuale, cu regim mic de înălțime P, P+M, P+1E. Ca și perioadă de construire, zona este relativ nouă, fiind caracterizată prin alternanța de construcții tradiționale, construire în perioada 1960-1970 și construcții noi cu caracter modern sau/și tradițional, edificate în ultimii ani.

2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Parcelatele cu locuințe amplasate pe partea de vest a DJ 142F au un caracter omogen, respectându-se parcelarea tradițională. Construcțiile sunt amplasate la aliniamentul stradal sau ușor retrase, aliniate cu latura lungă pe limita de NV a proprietății.

Zona de locuințe amplasată pe latura de est a DJ 142F este neuniformă, cu construcții în marea lor majoritate noi, retrase de la aliniament.

În vecinătatea de nord a zonei de locuințe studiate, pe partea estică a drumului există zona industrială Ip1 având funcțiunea dominantă: activități industriale și depozitare, propice pentru dezvoltarea activității industriale a comunei Alma.

Localitatea este dezvoltată predominant agricol. Zona nu prezintă caracteristici semnificative.

Circulația zonei este dată de traficul de pe DJ 142F, care face legătura dintre DN 14 și DJ 142E.

Zona studiată se învecinează cu zona Ip1 – zona activități industriale și depozitare, aflată la aproximativ 85 m față de parcela studiată. Intravilan TRUP 4 Gară-Alma are potențial de dezvoltare a activităților industriale, complementar zonei de locuințe.

Funcțiunea dominantă a zonei este cea de locuit.

Funcțiuni complementare admise ale zonei:

- activități de producție nepoluante
- comerț alimentar și nealimentar cu mărfuri de folosință curentă
- ateliere meșteșugărești
- instituții și servicii publice
- circulație pietonală și carosabilă
- spații verzi de protecție
- anexe gospodărești
- adăposturi pentru animale cu capacitatea nelimitată
- culturi agricole în cadrul parcelei aferente
- construcții și amenajări de echipare edilitară

2.1.3. Potențial de dezvoltare

Concomitent oportunităților de dezvoltare oferite de cadrul natural și relief, au fost luate în considerare asigurarea cadrului necesar (terenuri intravilan, zonare funcțională, cai de comunicație și echipare edilitară) diversificării funcțiunii zonei (menținerea zonelor rezidențiale de calitate și posibilitatea dezvoltării zonelor destinate funcțiunii de servicii și a activităților conexe).

Parcela care a generat prezentul PUZ aparține ariei intravilane a comunei Alma și are o suprafață totală de 1519 mp.

Obiectivul general al măsurii vizează dezvoltarea zonei rezidențiale și a serviciilor la nivel de zonă și implicit la nivel de localitate/comună.

Zona studiată este propice dezvoltării rezidențiale și a serviciilor, deoarece nu și-a atins maximul potențial de dezvoltare.

Toate intervențiile se vor efectua doar cu elaborarea și aprobarea Planului Urbanistic Zonal care să stabilească reguli precise de construire.

Oportunitatea investiției este data potențialul zonei de a deveni un nucleu mixt al localității având în vedere faptul ca se află în vecinătatea zonei industriale propuse prin PUG Alma, și diversificarea funcțiunii de locuire prin propunerea de blocuri de locuințe, cu regim mic de înălțime și care să ofere toate facilitățile zonelor rezidențiale: acces auto și pietonale, parcuri, spații verzi, locuri de joacă și de recreere.

Parcela studiată nu se află în zona de protecție a monumentelor istorice și nici în interiorul ariilor naturale protejate.

Terenul studiat nu se află în zona de protecție a infrastructurii feroviare.

În zona nu există cursuri de apă, diguri, lacuri de acumulare, captări de apă subterană sau alte lucrări hidrotehnice.

2.2. Încadrarea în localitate

Localitatea Alma este amplasată în sudul teritoriului administrativ al comunei.

Terenul studiat este amplasat în intravilanului localității Alma, com. Alma, județul Sibiu. Terenul se află în intravilan, categoria de folosință – curți construcții, construcții de locuințe.

Mediaș, Str. Baznei, nr. 3, ap. 6, Jud. Sibiu, ROMÂNIA, office@highstandards.ro, www.highstandards.ro

Amplasamentul este inclus în TRUP intravilan – TRUP 4 Gară Alma, amplasat în partea de sud-sud-vest față de intravilanul localității Alma. Funcțiunea dominantă a zonei studiate este cea de locuire și activități gospodărești.

Zona studiată se află pe terasa inferioară a râului Târnava Mare, la o distanță de aproximativ 550 m de malul râului.

Terenul studiat nu se află în zona de protecție a căii ferate.

Pe terenurile învecinate se află construcții – locuințe unifamiliale cu regim de înălțime parter +1 etaj/mansardă. În vecinătatea amplasamentului sunt prezente trasee de utilități.

Limite si vecinătăți

Zona studiată prin PUZ aparține ariei intravilane a localității Alma și are o suprafață totală de 1519 mp. Pe amplasament exista o construcție cu funcțiunea de locuința unifamiliala. Terenul este relativ drept, fără declivități semnificative.

Coordonate Stereo 70 ale amplasamentului

Teren

Nr. pct	X	Y
1	522032.683	459275.442
2	522033.356	459275.193
3	522036.109	459274.175
4	522052.016	459268.268
5	522080.095	459332.916
6	522062.163	459343.175
7	522061.341	459343.646
8	522052.987	459323.764

Construcție

X	Y
522048.277	459283.542
522053.159	459281.405
522062.501	459303.782
522057.619	459305.919

- NV – parcelă proprietate privată CF nr 100181 - intravilan teren curți construcții
- SV – drum județean DJ142F – lățime minima 5,5 m
- SE – parcelă proprietate privată - CF nr 100549 - intravilan teren curți construcții
- NE – teren proprietate privată - extravilan teren arabil

Situatia existentă – teren împrejmuit, categoria de folosință: curți-construcții. Construcții existente: casă de locuit Sc = 129 mp, Sd = 129 mp.

- Indicatori urbanistici existenți: POT = 8,50%
CUT = 0,08

Bilanț teritorial existent:	mp	%
Suprafața teren	1519,00	100,00
Suprafața construită	129,00	8,50
Suprafața desfășurată	129,00	-
Suprafața trotuare/alei	65,00	4,28
Suprafața spații verzi/gradina	1390,00	87,22
Regim de înălțime - P		
Înălțimea maxima a construcțiilor – 5 m		

2.3. Elemente ale cadrului natural

2.3.1. Relieful

Din punct de vedere geografic comuna Alma este amplasată în partea de nord a podișului Hârtibaciului, iar satele aparținătoare sunt situate în partea de sud a Dealurilor Târnavei Mici, subunitate a Podișului Târnavelor.

Relieful comunei Alma este deluros, străbătut de văi cu versanți abrupti generați de alternanța de roci moi cu roci mai dure.

Structura geologică a terenului este compusă din depozite panoniene care formează stratul de bază, peste care s-a format un complex de deluvial format prin alterarea și mobilizarea stratului de bază. Stratul de bază de vârstă Panoniană (Miocen superior) constituie depozite cu arie relativ mare de dezvoltare și cu grosimi apreciabile. În zona studiată panonianul se prezintă prin alternanțe de strate argiloase (marnoase) supraconsolidate cu nisipuri slab cimentate și conglomerate. Complexul deluvial fiind format din mobilizarea depozitelor panoniene, are în compoziție pământuri coezive (argile) cu intercalații nisipoase.

Terenul prezintă indici geotehnici normali pentru tipurile de roci componente, fără urme ale alunecărilor de teren prezente în zonă. Zona amplasamentului studiat este alcătuită geologic din depozite argiloase panoniene, peste care s-au acumulat argile aluvionare holocene. Terenul prezintă indici geotehnici normali pentru tipurile de roci componente, fără urme de alunecări de teren.

Morfologia naturală a terenului este în pantă aproape orizontală.

2.3.2 Clima

Prin poziția sa geografică, comuna Alma se încadrează în tipul climatic al Podișului Transilvaniei, aparținând sectorului de climă temperat - continental moderată, prezentând câteva particularități, în funcție de aspectul deluros al regiunii și de culoarul mai coborât al Târnavei Mari, care influențează regimul termic și precipitațiile, conducând la inversiuni de temperatură, frecvența cețurilor și a curenților de culoar.

Temperatura medie anuală este de 8,2°C, valoare ce indică un potențial termic redus și care scoate în evidență climatul destul de răcoros.

Precipitațiile medii anuale se înscriu între 650-700 mm/an. Lunile cele mai ploioase fiind mai-iunie (în medie 90-100 mm/mp), iar cele mai secetoase – noiembrie-decembrie (20-30 mm/mp). Ploile torențiale nu au un caracter predominant.

2.3.3. Date hidrologice și hidrogeologice

Principalul curs de apă care drenează teritoriul este râul Târnavă Mare, având direcția de curgere est-vest. Apele de suprafață aparțin în ansamblu bazinului hidrografic al Târnavei Mari.

Pe teritoriul localității Alma, râul primește doi afluenți de dreapta: pâraiele Maghiar și Geacăș care sunt alimentate de apele rezultate din precipitații, topirea zăpezilor și apele subterane.

Conform Legii 575 privind aprobarea "Planului de amenajare a teritoriului național – Sesiunea a V-a – Zone de risc natural" – Anexa 5 – Inundații: amplasamentul cercetat nu se regăsește în lista cu unitățile administrativ teritoriale afectate de inundații.

Conform Legii 575 privind aprobarea "Planului de amenajare a teritoriului național – Sesiunea a V-a – Zone de risc natural" – Anexa 7 – Alunecări de teren: amplasamentul cercetat nu se regăsește în lista cu unitățile administrativ teritoriale afectate de alunecări de teren.

2.3.4. Date seismice

Din punct de vedere seismic, zona cercetată este caracterizată de valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare $a_g = 0,20$ g pentru cutremure având intervalul mediu de

recurență IMR = 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani și perioada de control (colț) a spectrului de răspuns $T_0 = 0,7$ sec (conform „Codului de proiectare seismică - Partea I – Prevederi de proiectare pentru clădiri” Indicativ P 100-1/2013).

Din cercetările efectuate rezultă că amplasamentul nu este supus inundațiilor sau viiturilor și are stabilitate locală și generală asigurată, panta generală fiind foarte redusă. Adâncimea de fundare se va considera cea impusă din funcționalitate precum și din studiu geotehnic, cu respectarea prevederilor normativelor în vigoare.

Zona studiată nu este inclusă în zonele cu riscuri naturale - inundații, alunecări de teren.

2.4. Circulația

Localitatea Alma este traversată drumul județean DJ 142E, având acces la drumul național DN 14 (Sighișoara – Mediaș - Sibiu), amplasat în partea de sud al teritoriului administrativ al comunei Alma, prin DJ 142F.

Legătura reședinței de comună cu celelalte două localități componente se face prin două drumuri comunale care se desprind din DJ 142E: DC 19 care face legătura dintre localitatea Alma și localitatea Șmig amplasată în partea de vest a comunei, și DC 20 care unește localitatea Alma cu satul Giacăș, amplasat în partea de nord-est a comunei.

Zona studiată este deservită de drumul județean DJ 142F care străbate TRUP 4-Gara Alma pe direcția SE-NV și face legătura între DJ 142E (sat Alma) și DN 14.

Amplasamentul studiat beneficiază de acces direct la DJ 142F cu care se învecinează pe latura de SV. Drumul prezintă îmbrăcăminte asfaltică, fiind amenajat din punct de vedere al profilului transversal. Circulația pe această arteră este normală spre redusă și nu prezintă aspect critice. Nu există în imediata vecinătate a terenului intersecții cu problem sau incomodări între tipurile de circulație

Nu sunt necesare lucrări de extindere a căii de circulație publică, accesul pe amplasament fiind asigurat.

Accesibilitate auto - latura SV a terenului, cu o lungime de 20,62 m, se află la limita drumului județean DJ142F. Terenul dispune de accesibilitate auto și pietonală (podeț existent cu lățimea de 5,62 m) fiind oportun pentru implementarea funcțiunii dorite de investitor "Construire hală (vulcanizare, service auto și depozit anvelope)".

Propunerea vizează păstrarea căii de circulație existentă fără a afecta circulația din zonă. Accesul la investiție se înscrie în limitele normale admise pentru această activitate, nu produce nici un fel de degradări ale mediului ambiant și nici nu este în măsură să afecteze posibilele obiective amplasate pe traseele din zonă.

Accesul în incintă se va face cu respectarea prevederilor OG 43/1997 republicată, și a normelor tehnice privind accesul, distanțele și razele de curbură în raport cu gabaritul maxim al mijloacelor de transport utilizate.

Pe amplasament se vor asigura:

- accese carosabile și pietonale
- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor
- accese la parcaje și garaje

2.5. Ocuparea terenurilor

Zonă aflată în exteriorul localității, în TRUP intravilan.

Terenul în suprafață de 1519 mp este proprietate privată. Pe teren există o construcție supraterană tip parter (locuință) cu suprafața de 129 mp. Terenurile adiacente terenului studiat sunt proprietăți private ale persoanelor fizice sau juridice. Terenurile ocupate de circulațiile auto și pietonale din zonă (DJ 142F) sunt terenuri proprietate publică statului a unităților teritoriale administrative.

Zona nu este expusă riscurilor naturale, terenul are stabilitate asigurată, zona nu este inundabilă.

2.6. Echiparea edilitară

Amplasamentul este utilat cu rețele edilitare de alimentare cu: apă, canalizare, energie electrică și gaze naturale, prin branșamente existente.

Zona este deservită de rețele de alimentare cu apă și canalizare, energie electrică, gaze naturale, telefonie, conform avizelor eliberate de autorități.

2.7. Probleme de mediu

2.7.1. Relația cu cadrul natural – cadrul construit

Relieful comunei Alma este deluros, străbătut de văi cu versanți abrupti generați de alternanța de roci moi cu roci mai dure.

Rețeaua hidrografică este parte integrantă a bazinului hidrografic al Mureșului, subcomponenta Târnava Mare. Principalele surse de alimentare ale râurilor din perimetrul comunei, care sunt în general de mici dimensiuni, cu excepția colectorului râului Târnava Mare, sunt reprezentate de apele rezultate din ploii, topirea zăpezilor și din apele subterane.

Elementul vegetal dominant în zonă este vegetația ierboasă reprezentată de pajiști.

Zona analizată este o zonă aflată la periferia localității, într-un TRUP intravilan. Terenurile adiacente laturilor lungi sunt de aceeași categorie: intravilan – curți construcții. Limita posterioară a proprietății corespunde și cu limita intravilanului.

Zona studiată este o zonă de locuințe unifamiliale tranzitată de DJ 142F care face legătura dintre DN14 și DJ 142E.

În zona studiată nu s-au identificat și nu sunt propuse unități de producție și depozitare, servicii și comerț care să polueze apa, solul și aerul.

Din analiza factorilor de mediu și a cadrului natural rezultă că:

- nivelul de poluare fonică și a aerului este scăzut, valorile de trafic fiind momentan medii
- microclimatul este potrivit pentru activitățile ce se preconizează a se desfășura (construire hală – vulcanizare, service auto și depozit anvelope)
- proiectarea atentă a investiției poate crea spații reprezentative, racordate la cadrul natural existent.

Studiul geotehnic nu semnalează riscuri naturale deosebite în zona studiată.

Din punct de vedere al afectării factorilor de mediu nu se ridică probleme deosebite, deoarece zona este echipată cu sistem de canalizare, îndeplinindu-se condițiile impuse de Agenția pentru Protecția Mediului.

În zona studiată și în apropierea acesteia nu există valori de patrimoniu care să necesite protecție specială.

Calitatea vieții și standardele de viață ale comunității locale nu vor fi afectate negativ de punerea în practică a proiectului, în condiții normale de funcționare.

Deșeurile generate prin activitățile specifice vor fi colectate separat și selectiv, în recipiente etanșe și vor fi predate firmelor specializate de colectarea astfel de deșeuri, în baza unor contracte de gestionare a deșeurilor.

Deșeurile menajere se vor pre colecta pe platforme special amenajate (containere etanș), iar beneficiarii vor încheia contract cu o firmă specializată în ridicarea și transportul acestora la groapa ecologică cea mai apropiată.

Specificul activității propuse nu impune monitorizarea factorilor de mediu, deoarece nu sunt activități poluatoare.

2.7.2. Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Terenul studiat nu se află într-o zonă cu riscuri naturale sau antropice.

2.7.3. Marcarea punctelor și trezilor din sistemul căilor de comunicații și din categoria echipării edilitare ce prezintă riscuri pentru zonă

În zona cuprinsă în Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) nu există și nu sunt proiectate unități de producție și depozitare, servicii și comerț care să polueze apa, solul și aerul.

Cadrul natural nu e influențat de acțiunea de construire și circulația specifică obiectivului propus deoarece capacitatea service-ului auto și a vulcanizării este redusă și nu impune un flux mare de mașini.

2.7.4. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu s-au identificat valori de patrimoniu sau situri arheologice ce necesită măsuri de protecție.

2.7.5. Evidențierea potențialului balnear și turistic

Nu este cazul

2.8. Opțiuni ale populației

Din dorința autorităților pentru o mai bună funcționare a zonei, a nevoilor populației, din punctul de vedere al factorilor interesați sau a specialiștilor, se evidențiază:

- prin amplasarea unor unități economice se vor crea locuri de muncă pentru populația rurală, încurajând activitățile non-agricole și locuirea în mediul rural.
- completarea funcției de locuire cu funcțiunile complementare, pentru consolidarea și creșterea nivelului vieții în zonă, prin investiții pentru instituții publice și servicii, comerț, activități nepoluante.
- creșterea veniturilor adiționale atât pentru autoritățile locale, cât și pentru locuitorii zonei
- modernizarea spațiilor verzi cu dotări și mobilier urban.

Documentația de urbanism va parcurge procedura de informare și consultare a publicului conform prevederilor Ordinului 2701/2010 (panou rezistent la intemperii amplasat pe parcela care a generat PUZ, vizibil din spațiu public, anunțuri în mass media, avizier, etc) iar la finalul etapei de informare vor fi înregistrate observații/comentarii din partea locuitorilor riverani.

2.9. Disfuncționalități

În urma analizei situației existente prezentate anterior, a concluziilor studiilor de fundamentare care au stat la baza întocmirii documentației PUZ (studiu geotehnic, studiu de oportunitate) s-a constatat că amplasamentul nu prezintă disfuncționalități majore.

Aspectele ce vor trebui să retina atenția beneficiarului țin de:

- rezolvarea corectă a sistematizării terenului pentru scurgerea corectă a apelor pluviale;
- dotarea cu echipamente edilitare corespunzătoare pentru funcționarea în bune condiții a obiectivului propus;
- respectarea condițiilor (dacă e cazul) impuse de avizatori

Suprafața terenului, legătura rutiera cu vecinătățile, lipsa oricăror valori de patrimoniu ce necesită protecție permite și favorizează realizarea investiției private propuse.

CAPITOLUL 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

La baza întocmirii documentației PUZ au stat următoarele studii de fundamentare: studiu geotehnic, studiu topografic, studiu de oportunitate. Studiile de fundamentare relevă faptul că terenul este stabil și propice funcționării propuse, având ca vecinătăți apropiate funcțiuni compatibile, iar distanțele de siguranță prevăzute de legislația în vigoare (distanțe prevăzute în RGU aprobat prin HG 525/1996 republicat, distanțele impuse de Codul Civil actualizat, a normelor sanitare etc.) sunt respectate.

Analiza situației existente, disfuncționalitățile constatate la nivel teritorial și local au condus la următoarele concluzii cu privire la modalitatea de abordare a problematicii constatate:

- asigurarea în incintă a circulațiilor auto, pietonale și zonelor de parcare proporțional cu dimensiunile și capacitatea construcțiilor ce se vor realiza
- prevederea unor zone verzi cu rol de protecție
- amplasamentul care face obiectul PUZ va trebui structurat funcțional și configurativ – spațial astfel încât să se obțină o compoziție unitară.

Investiția nu a necesitat întocmirea de studii de fundamentare în afara studiului geotehnic și a ridicării topografice.

3.1.1. Concluziile studiului geotehnic

Studierea terenului de pe amplasament s-a făcut în conformitate cu prevederile Normativului NP 074/2014, privind documentațiile geotehnice pentru construcții și SR EN 1997-1,2 Eurocod 7 Proiectare Geotehnică. În urma analizei informațiilor existente și a rezultatelor obținute în urma lucrărilor de teren se pot formula următoarele *concluzii și recomandări*:

Pământurile identificate în urma cercetării amplasamentului sunt terenuri bune și medii de fundare.

Nivelul superior al apei acviferului freatic nu a fost atins în forajul efectuat până la adâncimea de 5,00 m față de cota terenului natural.

Adâncimea minimă de fundare corelată cu adâncimea minimă de îngheț și natura terenului este de $D_f = -1,00\text{m}$ de la cota terenului natural sau amenajat.

Se recomandă așezarea construcției pe un sistem de fundații directe și continue pe stratul de nisip mediu-grosier cafeniu cu pietriș rar, cantonat între $-0,50$ și $-5,00$ m.

Mediaș, Str. Baznei, nr. 3, ap. 6, Jud. Sibiu, ROMÂNIA, office@highstandards.ro, www.highstandards.ro

Valoarea presiunii convenționale pentru stratul de nisip mediu-grosier cafeniu cu pietrș rar este de $p_{conv} = 260\text{kN/m}^2$.

Terenul di jurul săpăturii nu va fi încărcat și nu va fi supus la vibrații. Nu se va permite stagnarea apelor pe amplasament și în săpăturile de fundare. Zonele nebetonate și nepavate vor fi înierbate.

Săpătura fundației nu de va lăsa deschisă, se recomandă betonarea imediat după atingerea cotei de fundate.

În perioada săpăturii, dacă excavația depășește adâncimea de 1,50 – 2,00 m se recomandă sprijinirea săpăturii sau crearea unei pante de taluz natural de 1:1,0; 1:1,5.

3.1.2. Ridicarea topografică

În scopul realizării investiției propuse pe terenul studiat, a fost realizata ridicarea topografică. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor parcelelor, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea față de drumuri. Suportul grafic pentru partea desenată a prezentei documentații are la bază ridicarea topografică realizată.

3.2. Prevederi ale PUG +RLU Alma

3.2.1. Generalități

Conform PUG și RLU al comunei Alma nr. 276/183/2009, aprobat prin HCL Alma nr. 53/2010, zona studiată de încadrează în intravilanul comunei Alma, Trup 4 – Gara Alma , UTR 40, subzona Le 1 – Zonă de locuințe și funcțiuni complementare. Funcțiunea dominantă a zonei este cea de locuire și activități gospodărești.

Funcțiunea dominantă: locuire și activități gospodărești

Funcțiuni complementare admise ale zonei:

- activități de producție nepoluante
- comerț alimentar și nealimentar cu mărfuri de folosință curentă
- ateliere meșteșugărești
- instituții și servicii publice
- circulație pietonală și carosabilă
- spații verzi de protecție
- anexe gospodărești
- adăposturi pentru animale cu capacitatea nelimitată
- culturi agricole în cadrul parcelei aferente
- construcții și amenajări de echipare edilitară

3.2.2. Utilizarea funcțională a terenurilor

Utilizări permise: se pot autoriza de către CJ Sibiu pe baza Certificatului de Urbanism case de locuit cu cel mult 3 niveluri și anexe gospodărești.

Utilizări permise cu condiții: pentru servicii și activități productive nepoluante de mică capacitate de va obține acordul de mediu, ar pentru construcțiile și amenajările din zona de protecție a drumului județean și a căii ferate se va obține avizul administratorului căii de comunicație.

Utilizări interzise:

- locuințe în blocuri
- activități de producție care generează zgomot, praf, alte noxe și/sau implică un trafic important de mărfuri, din punct de vedere al cantităților vehiculate și al frecvenței.

3.2.2. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Orientarea construcțiilor de locuit față de punctele cardinale se va face astfel încât să se asigure însorirea și iluminatul natural conform normelor sanitare.

Amplasarea față de drumurile publice a construcțiilor se va face cu respectarea zonei de protecție corespunzătoare categoriei drumului respectiv.

Construcțiilor vor respecta structura morfospațială tradițională din zonă. Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare, precum și a distanței minime între clădiri necesare intervențiilor în caz de incendiu.

Toate construcțiile nou realizate vor fi obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară.

Dimensiunile parcelelor pe care vor putea fi amplasate noi construcții individuale de locuit vor fi: front la stradă – 12,00 m lățime, suprafața minimă de 250 mp, adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Înălțimea construcțiilor va fi de maxim 2 niveluri, din care ultimul se recomandă să fie mansardat.

În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi amenajate în suprafață de minim 10,00 mp. Se recomandă dublarea împrejuririi cu gard viu. Parcelele vor avea spre stradă împrejuriri decorative, transparente, cu înălțimea medie de 1,50 m.

Accesele carosabile și pietonale se vor asigura direct sau prin servitute la toate parcelele construite. Accesele carosabile vor avea o lățime de minim 3,00 m pentru a permite accesul mijloacelor de intervenție.

Parcajele necesare obiectivelor complementare permise în zonă vor fi realizate fără ocuparea spațiului public.

Indici urbanistici – zona de locuințe și funcțiuni complementare (L)

Regim de înălțime	Locuințe	P + 1E
	Funcțiuni complementare	P + 1E
Procent de ocupare al terenului (POT)	Locuințe	30%
	Funcțiuni complementare	70%
Coeficient de utilizare al terenului (CUT)	Locuințe	0,6
	Funcțiuni complementare	1,4

3.3. Valorificarea cadrului natural

Spațiul natural și antropic în care urmează să se integreze noul ansamblu, nu oferă în prezent condiții deosebite de cadru natural, întreaga suprafață fiind folosită ca spațiu de locuit, curte și grădini, fără să se remarce elemente valoroase ale vegetației care să necesite protecție și conservare. În afara terenului studiat, situația este similară cu cea prezentată anterior.

Parcela care face obiectul PUZ nu se află în zona de protecție a vreunui monument istoric sau sit arheologic și nu prezintă riscuri naturale semnalate prin studiul geotehnic.

Gradul de echipare cu infrastructura al zonei face posibilă realizarea investiției fără afectarea mediului înconjurător.

Prin modul de ocupare și utilizare al terenului se poate îmbunătăți imaginea rurală a zonei.

Investiția propusă va fi prevăzută cu accese carosabile și pietonale. Zona nu va fi afectată de lucrări. Acestea se vor efectua strict pe amplasament, în urma unui proiect de organizare de șantier. Investiția fiind punctuală, nu se propune o dezvoltare edilitară a zonei. În zonă nu există și nu sunt proiectate unități de producție și depozitare poluatoare.

3.4. Modernizarea circulației

În planșa "Reglementari urbanistice - Zonificare" este prezentată soluția de organizare a circulației pe parcela privată a beneficiarului.

Accesul carosabil și pietonal pe parcela se asigură din drumul județean DJ142F.

Porțile de acces pe amplasament vor fi de tip glisant sau se vor deschide spre interiorul parcelei.

Parcarea autovehiculelor se va asigura în totalitate pe parcela.

Prin Regulamentul local de Urbanism aferent PUZ se va interzice parcare/staționarea autovehiculelor în așteptare pe spațiul public: drumul județean.

Locurile de parcare necesare desfășurării activității au fost calculate conform prevederilor RGU, Anexa 5 – Parcaje. Acestea au fost organizate în vecinătatea obiectivelor de pe amplasament astfel: 4 locuri parcare pentru clienți și 3 locuri de parcare pentru angajați.

Sistemizare verticală la întocmirea proiectului se va urmări o bună curgere a apelor de suprafață. Aceste măsuri sunt completate prin propunerea unui ansamblu coerent de alei carosabile și pietonale, zone verzi, rezolvate în plan și pe verticală, în condiții de maximă eficiență și estetică.

3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

3.5.1. Localizarea obiectivului analizat

În conformitate cu planul de încadrare în zonă și a identificărilor pe teren, obiectivul de investiții analizat, are următoarele vecinătăți.

- NV – parcelă proprietate privată CF nr 100181 - intravilan teren curți construcții
- SV – drum județean DJ142F – lățime minimă 5,5 m
- SE – parcelă proprietate privată - CF nr 100549 - intravilan teren curți construcții
- NE – teren proprietate privată - extravilan teren arabil

3.5.2. Bilanț teritorial, indici urbanistici

Prin certificatul de urbanism se solicită elaborarea unui PUZ, datorită necesității schimbării funcțiunii pentru investiția "Construire hală (vulcanizare, service euro și depozit anvelope)".

Conform PUG Comuna Alma, terenul este situat în intravilan TRUP 4 – GARA ALMA, zona UTR 40, subzona Le 1 - zona pentru locuințe și funcțiuni complementare.

În consecință, se înaintează spre aprobare un PUZ, în vederea reglementării noilor prevederi, cu următoarele propuneri urbanistice:

- funcțiuni admise: servicii - vulcanizare, service auto și depozit anvelope inclusiv funcțiuni conexe
- caracteristici ale parcelei:
 - parcela nr. Cad. 100550, nr. C.F. 100550
 - suprafața de 1519 mp;
 - teren intravilan
 - categoria de folosință – curți construcții

Dimensiunile și forma terenului în plan:

- frontul la DJ142F este de 20,58 m;
- latura de SV are lungimea de 73,98 m;
- latura de NE are lungimea de 21,60m;
- latura de NV are lungimea de 70,48 m;
- terenul are forma de patrulater

Situația existentă – teren împrejmuit, categoria de folosință: curți-construcții. Construcții existente: casă de locuit Sc = 129 mp, Sd = 129 mp.

Amplasarea construcției existente pe teren:

- 13,02 m - frontul stradal
- 4,53 m – limita de proprietate NV
- 11,18 m - limita de proprietate NV
- 33,22 m - limita de proprietate NE

Regim de înălțime existent – P

Aspectul exterior al construcției existente – aspect comun locuințelor rurale: zugrăveli pe baza de var, tâmplărie din lemn cu geam simplu, acoperiș tip șarpantă în patru ape, cu învelitoare din țiglă.

Spații libere și plantate existente - Spațiile libere, neconstruite, și care nu constituie circulații auto sau pietonale sunt folosite în prezent ca și gradină.

Circulații auto și pietonale – în prezent există circulații pietonale pe amplasament. Există posibilitatea parcării autoturismului proprietate personală în incinta imobilului.

Împrejmuiri – în prezent terenul este împrejmuit de un gard din plasa de sârmă, cu stâlpi din lemn. Porțile de acces pietonală și auto sunt din tablă vopsită.

Bilanțul teritorial existent **UTR 40 Alma – Le1 - zona pentru locuințe și funcțiuni complementare:**

Indicatori urbanistici existenți: POT = 8,50%
CUT = 0,08

Bilanț teritorial existent:	mp	%
Suprafața teren	1519,00	100,00
Suprafața construită	129,00	8,50
Suprafața desfășurată	129,00	-
Suprafața trotuare/alei	65,00	4,28
Suprafața spații verzi/gradina	1390,00	87,22

Regim de înălțime - P

Înălțimea maximă a construcțiilor – 5 m

Situația propusă

Terenul este situat, în intravilan sat Alma, într-o zonă cu funcțiune predominantă de locuire, cu accesibilitate crescută și cu infrastructura suficient de dezvoltată pentru servicii. În vecinătatea amplasamentului studiat se află UTR 24 - zona Ip1 – activități industriale și depozitare

Conform PUG și RLU comuna Alma în zona Le1 se pot autoriza activități complementare locuirii și anume - servicii (vulcanizare, service auto și depozit anvelope).

Terenul studiat în suprafață totală de 1519 mp, se propune a fi constituit în UTR 40 cu funcțiunea de - Construire hală (vulcanizare, service auto și depozit de anvelope) bransamente utilități

Amplasarea edificabilului propus față de limitele proprietății:

- retrageri față de limitele laterale H/2, dar nu mai puțin de 3 m
- retragere față de aliniament minim 6 m ;
- retragere față de construcția existentă: minim 1 m față de latura scurtă și minim 3 m față de latura lungă;

Mediaș, Str. Baznei, nr. 3, ap. 6, Jud. Sibiu, ROMÂNIA, office@highstandards.ro, www.highstandards.ro

Regimul maxim de înălțime al construcțiilor:

- P+E/M

Modul de amplasare a construcțiilor pe teren

Construcțiile de pe amplasament vor respecta distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil, și intervențiilor în caz de incendiu.

Se va asigura accesul autospecialelor în caz de incendiu la cel puțin 2 laturi ale clădirilor.

Aspectul exterior al clădirilor

Pentru realizarea unei arhitecturi corespunzătoare ansamblului se va propune o volumetrie și un finisaj exterior adecvate, specifice funcțiunii construcției. Aceste aspecte vor fi reglementate și supuse spre avizare la faza DTAC.

Spații libere și spații plantate

Spațiile libere, neconstruite, și care nu constituie circulații auto sau pietonale vor fi amenajate ca spații verzi.

Spațiile verzi amenajate vor ocupa procent de minim 20% din suprafața terenului.

Circulații auto și pietonale

Se vor asigura circulații auto și pietonale pentru acces la obiectivul propus.

Accesul clienților și al personalului se va face cu autovehicule de dimensiuni mici și medii.

Aleile carosabile de pe amplasament vor avea lățime minimă de 4,0 m. Circulația carosabila și zonele de parcare/ staționare sunt organizate, astfel încât fluxurile să nu fie stânjenite.

Se propune o structură rutieră suplă alcătuită dintr-un ansamblu de straturi realizate din materiale necoezive stabilizate mecanic sau/și cu lianți hidrocarbonați, îmbrăcămintea și stratul de bază fiind realizate din mixturi asfaltice, sau din macadam bituminos sau din macadam (pietruire).

Împrejmuiri

Se propune refacerea împrejmuirii. Se propune împrejmuire transparentă, cu înălțimea medie de 1,50m. Spre stradă se va realiza o împrejmuire decorativă. Se recomandă dublarea împrejmuirii pe lateralele parcelei cu gard viu.

Bilanțul teritorial propus UTR 40 Alma - CONSTRUIRE HALĂ (VULCANIZARE, SERVICE AUTO ȘI DEPOZIT ANVELOPE), BRANȘAMENTE UTILITĂȚI

Zone funcționale	Suprafață (mp)	% din total
Suprafața construită	264,00	17,38 %
Suprafața circulații - accese, parcare, alei/ trotuare	643,00	42,33%
Suprafața spații libere – neamenajate/ amenajate, înierbate, plantate	612,60	40,28 %
TOTAL suprafața studiată prin P.U.Z.	1519,00	100%

Indicatori urbanistici propuși:

- POT maxim 30%
- CUT maxim 0,6
- Spații verzi amenajate minim 20%
- Regim de înălțime: maxim 2 niveluri P+E/M
- Retrageri obligatorii:
 - aliniament - minim 6,0 m
 - limitele laterale și posterioare - H/2 dar nu mai puțin de 3,0 m

Categoriile de intervenție urbanistică pentru funcțiuni și categoriile de intervenție:

Amplasamentul studiat în suprafață totală de **1519,00 mp** este în proprietatea privată – **Prodea Sorin și Prodea Mihaela.**

Intervenții propuse:

- construire hala - vulcanizare, service auto și depozit anvelope
- amenajarea spațiilor administrative (birouri, vestiare, grupuri sanitare, sala de așteptare clienți) în clădirea existentă
- branșamente utilități
- amenajarea circulațiilor și a parcajelor în interiorul parcelei (3 locuri parcare pentru angajați și 4 locuri parcare pentru clienți)
- amenajarea spațiilor libere cu: spații înierbate, perdele protecție, plantații diverse (arbori, arbuști)

3.5.3. Criterii compoziționale și funcționale

Tema program care stă la baza elaborării prezentei documentații este stabilită de comun acord cu beneficiarul și prevede amplasarea pe teren a următoarelor obiective:

- construirea unei hale cu funcțiunea de vulcanizare, service auto și depozit de anvelope
Hala propusă va avea o structură metalică cu dimensiunile în plan de 9 x 15 m, cu înălțimea la streșină de 4 m și înălțimea de 6 m
- schimbarea funcțiunii construcției existente din locuință în spațiu administrativ, respectiv funcțiuni conexe funcțiunii de bază – birou, sala de așteptare, grup sanitar clienți și angajați, vestiar angajați
- asigurarea în incintă a circulațiilor auto, pietonale și zonelor de parcare proporțional cu dimensiunile și capacitatea construcțiilor ce se vor realiza
- amenajarea zonelor verzi și planate de minim 30 % din suprafața totală a terenului
- echiparea tehnico-edilitară

Investiția este de utilitate publică și are scop și obiect de activitate asigurarea de servicii de vulcanizare și service pentru autovehiculele comunității locale și cele din zonele adiacente. Serviciile asigurate constau în: reparații autovehicule, vulcanizare și depozitare anvelope, spații conexe – grup sanitar, vestiar angajați, sala așteptare clienți, spațiu administrativ, parcare clienți și angajați.

Pentru investiția propusă este necesar întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal care să stabilească indicatorii urbanistici și detalierea zonificării funcționale în aria studiată.

Service-ul auto va fi deservit de 3 persoane, care asigură desfășurarea activității 8 ore/zi în 5 zile pe săptămână.

Din punct de vedere social dezvoltarea funcțiunilor de interes public și a serviciilor va conduce la îmbunătățirea condițiilor de viață ale locuitorilor zonei și împrejurimilor și la crearea unor noi locuri de muncă.

Investiția nu a necesitat întocmirea de studii de fundamentare în afara studiului geotehnic și a ridicării topografice.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

În prezent în zona amplasamentului există rețele publice de:

- alimentare apă
- canalizare menajeră
- alimentare cu energie electrică de joasă tensiune
- alimentare cu gaze naturale

- rețele de telecomunicații

Pe amplasament există bransamente pentru toate rețelele edilitare existente în zonă

3.6.1. Alimentarea cu apă

Clădirea propusă va fi racordată la rețeaua publică de alimentare cu apă existentă în zonă.

3.6.2. Canalizarea apelor uzate menajere

Se propune ca deversarea apelor uzate să se efectueze la rețeaua stradală de canalizare, existentă în zona amplasamentului, cu respectarea normelor sanitare în vigoare. Apele uzate evacuate trebuie să respecte indicatorii de calitate prevăzuți în NTPA 002/2005.

3.6.3. Alimentarea cu energie electrică

Clădirea propusă va fi racordată la rețeaua electrică de joasă tensiune existentă în zona amplasamentului.

3.6.4. Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va realiza de la rețeaua existentă - Del-Gaz Grid S.A.

3.6.5. Telecomunicații

Obiectivul propus se va lega la operatorul de telefonie existent în zonă.

3.6.6. Încălzire și apă caldă menajeră

Încălzirea și prepararea apei calde menajere atât pentru zona administrativă, cât și zona de servicii se va realiza printr-o centrală termică proprie, care va funcționa pe bază de combustibil gazos.

3.6.7. Salubritate

Colectarea deșeurilor se va realiza selectiv, în europubele ecologice cu capac, iar transportul acestora la groapa de gunoi va fi asigurat pe bază de contract cu întreprinderea locală de salubritate. Pubelele vor fi amplasate pe o platformă betonată.

3.7. Protecția mediului

Prin elaborarea prezentului PUZ se urmărește stabilirea principalelor elemente de regulament cu privire la organizarea unei zone de servicii.

Astfel pentru protecția mediului s-a urmărit realizarea următoarelor deziderate:

- o relaționare cât mai firească cu zona
- stabilirea unor indici maximi de ocupare a terenului
- stabilirea unor aliniamente maxime sau obligatorii
- menținerea unui procent de minim 20% destinat spațiilor verzi.
- echiparea corectă a obiectivului echipamente tehnico edilitare
- interzicerea deversării apelor uzate pe teren
- interzicerea depozitării deșeurilor în locuri neamenajate

3.7.1. Protecția calității apelor

Lucrările de realizare a proiectului nu vor afecta regimul apelor subterane sau de suprafață, fiind astfel proiectate încât să conducă la conservarea gradului de stabilitate generală și locală din zonă și să asigure drenarea corectă a apelor meteorice.

3.7.2. Protecția aerului

Emisiile de noxe și praf în atmosferă în perioada de execuție a lucrărilor vor fi nesemnificative.

3.7.3. Protecția solului și subsolului

Pământul excavat pentru executarea fundațiilor și realizarea drumurilor de incintă sau a platformelor va fi folosit astfel: stratul de sol fertil va fi decopertat și depozitate corespunzător pentru

a putea fi folosit ulterior la amenajarea zonelor verzi în jurul amplasamentului sau în alta locație unde va fi nevoie. Restul de pământ excavat va fi folosit la lucrările de terasamente necesare pe amplasament.

La utilajele folosite în perioada de execuție se va evita repararea și alimentarea acestora cu carburanți pe parcela care a generat prezentul PUZ. Eventualele uleiuri uzate provenite de la utilaje vor fi colectate în recipiente metalice și predate spre valorificare la uniți de profil. Se vor lua măsuri pentru îndepărtarea petelor de ulei cu ajutorul unor materiale absorbante. Materialele absorbante îmbibate cu ulei vor fi colectate într-un butoi metalic și eliminate prin incinerare.

3.7.4. Protecția ecosistemelor terestre și acvatice

Activitatea propusă nu va produce modificări ale echilibrului ecologic din perimetru prin deranjarea habitatului speciilor acvatice și terestre.

Evacuarea apelor uzate menajere provenite de la grupurile sanitare se va face în rețeaua de canalizare menajeră existentă. Activitatea propusă nu generează ape uzate tehnologice. Colectoarele de canalizare se vor executa din PVC, având asigurată panta minimă de curgere, conform normativelor în vigoare.

3.7.5. Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament

Deșeurile generate, cu un anumit regim vor fi depozitate selectiv în pubele și preluate de firme specializate pe bază de contract. Deșeurile menajere se vor pre colecta pe platformă special amenajată, iar investitorii vor încheia contract cu o firmă specializată în colectarea acestora.

Deșeurile valorificabile rezultate în timpul execuției vor fi stocate pe amplasament în condiții de siguranță și vor fi predate la unități specializate pentru valorificarea acestora.

Deșeurile nevalorificabile rezultate în timpul execuției vor fi stocate pe amplasament în condiții de siguranță și vor fi eliminate prin depozitare finală la locul desemnat de autoritățile locale.

3.8. Obiective de utilitate publică

Construirea unui service auto, vulcanizare și dezvoltarea serviciilor și investițiilor de interes public, conduce la crearea mai multor locuri de muncă, atât temporare cât și definitive, drept urmare nu rezultă o posibilă opoziție din partea populației cu referire la realizarea investiției.

Din punctul de vedere al factorilor interesați sau a specialiștilor, se evidențiază:

- prin amplasarea unor unități economice se vor crea locuri de muncă pentru populația rurală, încurajând activitățile non-agricole și locuirea în mediul rural.
- completarea funcției de locuire cu funcțiunile complementare, pentru consolidarea și creșterea nivelului vieții în zonă, prin investiții pentru instituții publice și servicii, comerț, activități nepoluante.
- creșterea veniturilor adiționale atât pentru autoritățile locale, cât și pentru locuitorii zonei

Zona este pretabilă pentru amenajarea unei funcțiuni de servicii – vulcanizare și service auto deoarece este străbătută de DJ 142F, care comunica cu DN14 și DJ142E, artere intens circulate.

Funcțiunea nou propusă a zonei nu periclitează confortul cetățenilor deoarece este amplasată la min 15 m distanță fata de orice altă construcție cu funcțiunea de locuire. Fluxul rutier în zonă nu va fi modificat.

Obiectivul general al măsurii vizează dezvoltarea durabilă a economiei rurale prin încurajarea activităților non-agricole - prestări servicii/comerț, agrement/turism, mici industrii nepoluante în scopul creșterii numărului de locuri de muncă și a veniturilor adiționale.

Realizarea investiției propuse în zonă creează 3 locuri de muncă.

CAPITOLUL 4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prezentul PUZ propune schimbarea funcțiunii terenului identificat prin CF nr. 100550 Alma. Proiectantul apreciază ca oportună investiția propusă, fiind vorba de o investiție compatibilă cu funcțiunile existente în zonă.

Realizarea investiției propuse în zonă creează 3 locuri de muncă.

Se propune utilizarea indicatorilor POT și CUT a unei suprafețe de 1.519,00 mp pentru creșterea eficienței utilizării terenului.

Indicii urbanistici, valori maxime stabilite prin PUZ: POT = 30%, CUT = 0,6, regim de înălțime P+1E/M.

Se vor amenaja spații verzi în procent de min 20%

Bilanțul teritorial propus UTR 40 Alma - CONSTRUIRE HALĂ (VULCANIZARE, SERVICE AUTO ȘI DEPOZIT ANVELOPE), BRANȘAMENTE UTILITĂȚI

Zone funcționale	Suprafață (mp)	% din total
Suprafața construită	264,00	17,38 %
Suprafața circulației - accese, parcare, alei/ trotuare	643,00	42,33%
Suprafața spații libere – neamenajate/ amenajate, înierbate, plantate	612,60	40,28 %
TOTAL suprafața studiată prin P.U.Z.	1519,00	100%

Toate costurile necesare pentru realizarea investiției vor fi suportate de către investitor, respectiv de către Prodea Sorin și Prodea Mihaela.

PUZ-ul împreună cu toate avizele cerute prin Certificatul de Urbanism nr. 108/III-A-3 din 19.03.2020, prelungit până în data de 19.03.2022, va fi înaintat Consiliului Județean Sibiu spre aprobare.

După aprobarea PUZ-ului prin Hotărârea Consiliului Local Alma, se va elabora documentația pentru obținerea Autorizației de Construire.

Întocmit

arh. urb. Nits Alexandru Tiberiu



PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE HALĂ (VULCANIZARE, SERVICE AUTO ȘI DEPOZIT ANVELOPE), BRANȘAMENTE UTILITAȚI

sat Alma, comuna Alma, str. TRUP 4-ALMA GARĂ, FN, CF nr. 100550

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ scara 1:10.000

LEGENDA

LIMITE

-  Limita intravilan sat Alma
-  Limita intravilan TRUP 4-GARA ALMA
-  Limita parcela studiată

CIRCULATII PUBLICE

 Drum national DN14

 Drum județean: DJ142F, DJ 142E

 Treseu linie cale ferată

 Stație CFR Ațel

-Teren-

Nr. pct.	X	Y
1	522092.683	459275.442
2	522093.356	459275.193
3	522096.109	459274.175
4	522052.016	459268.268
5	522060.095	459332.916
6	522062.163	459343.175
7	522061.341	459343.646
8	522052.987	459323.764

Suprafața totală măsurată = 1518 mp

-Construcție C1-

X	Y
522048.277	459783.542
522053.159	459281.405
522062.501	459303.782
522057.619	459305.919

Suprafața totală măsurată = 129 mp



PARCELA STUDIATA



REGIMUL JURIDIC:

Imobil situat în intravilanul comunal Alma, satul Alma, conform PUG + RLU nr. 726/163/2009, aprobat cu HCL Alma nr. 46 / 2015 eliat în vigoare. Proprietate privată a persoanelor fizice Prodea Sorin și Prodea Mihaela, conform CF 100550, nr. 10P 100550.

Imobil situat în zona de localitate și funcțiuni complementare (trup 4 gara Alma)

REGIMUL ECONOMIC:

Conform PUG+RLU Alma aprobate:

- Imobil amplasat în TRUP 4-Gara Alma, zona UTR 4b, subzona La 1- zona pentru locuințe și funcțiuni complementare
- destinații admise: locuințe și activități gospodărești
- funcțiuni complementare admise: activități de producție nepoluante, comerț alimentar, comerț nealimentar cu măruri de locală proveniență, activități de servicii publice, circulație placată și carosabilă, spații verzi de protecție, arhitectură modernă, echipamente pentru animale cu capacitatea nelimitată, culturi agricole în cadrul parcelelor aferente, construcții și amenajări de echipare edilice

Situatia existentă a imobilului studiat:

- teren împrejmuit în suprafață de S = 1519 mp
- categoria de folosință - curți construite
- pe amplasament există o construcție tip panter cu funcțiunea de localită, Sc = 129 mp

HIGH STANDARDS

Protectere & Dirigenție de Santier

PROIECTANT GENERAL

S.C. HIGH STANDARDS S.R.L.
 J 2616662/2008
 551086, Medias, Jud. Sibiu,
 Str. Buzova nr. 3, etaj 2, sc.A, ap. 6
 ofi: 0269-931800
 office@highstandards.ro

PROIECTANT DE SPECIALITATE

S.C. NITS S.R.L.
 J 26121/1999
 540074, Tp. Mures, Jud. Mures,
 Str. Vulcan nr. 8
 nitsalexandru@gmail.com

S.C. NITS S.R.L.

J26-312-1999-CUI 14766934

Calitatea	Nume Proiectant	Scara:
SEF PROIECT	Nils Alexandru Nits	1:10.000
PROIECTAT	an. Petrișor Alexandru	Format
DESENAT	an. Petrișor Alexandru	A3
		Data:
		07.2021

PROIECTANT GENERAL

S.C. HIGH STANDARDS S.R.L.
 J 2616662/2008
 551086, Medias, Jud. Sibiu,
 Str. Buzova nr. 3, etaj 2, sc.A, ap. 6
 ofi: 0269-931800
 office@highstandards.ro

PROIECTANT DE SPECIALITATE

S.C. NITS S.R.L.
 J 26121/1999
 540074, Tp. Mures, Jud. Mures,
 Str. Vulcan nr. 8
 nitsalexandru@gmail.com

Beneficiar:
PRODEA SORIN SI PRODEA MIHAELA
 str. Meșterilor nr. 5, Medias, Jud. Sibiu

Titlu proiect:
 Construcție hală (vulcanizare, service auto și depozit anvelope) bransamente utilități

sc. TRUP 4-GARA ALMA nr. FN, str. ALMA, com. ALMA, Jud. Sibiu, CF nr. 100550

Nume planșă:
 PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

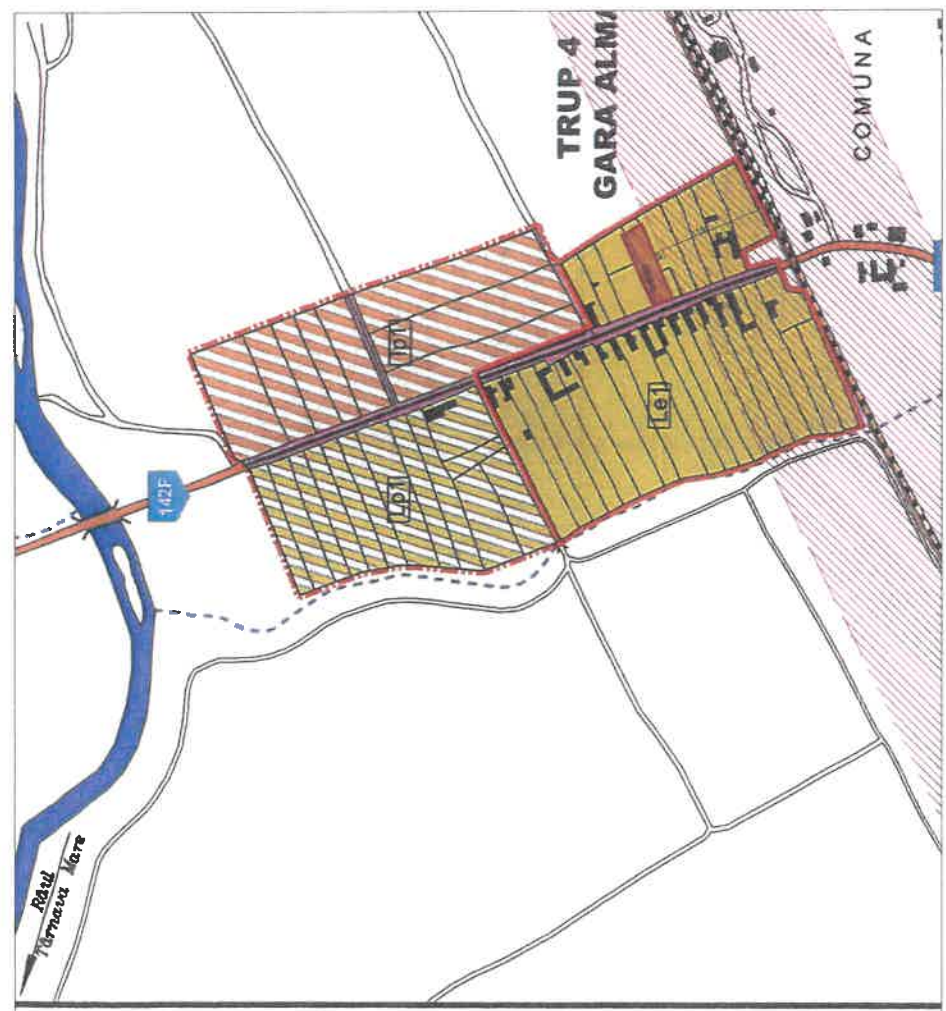
Planșă nr.:
 U01

PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE HALĂ (VULCANIZARE, SERVICE AUTO ȘI DEPOZIT ANVELOPE), BRANȘAMENTE UTILITĂȚI

saț Alma, comuna Alma, str. TRUP 4-ALMA GARĂ, FN, CF nr. 100550

PLAN DE ÎNCADRARE IN PUG EXISTENT scara 1:5.000



PARCELA STUDIATA

LEGENDA

LIMITE

- Limita intravilan TRUP 4-GARA ALMA - Le1
- Limita intravilan TRUP 4-GARA ALMA - Ip1, Lp1
- Limita parcela studiată

CIRCULAȚII PUBLICE

- 142F Drum județean: DJ142F, DJ 142E
- Treseau linie cale ferată

ZONIFICARE

- Le1 - Zona pentru locuințe și funcțiuni complementare
- Ip1 - Zona unităților industriale
- Zona protecție CFR

DESTINAȚIA	SUPRAFATA (mp)	PROCENTE
Suprafata teren	1.516,00	100,00%
Suprafata construita	128,00	8,50%
Suprafata trozare / aed	65,00	4,28%
Suprafata apelor vii / gradina	1.590,00	67,28%

PROIECTANT GENERAL
S.C. HIGH STANDARDS S.R.L.
 J 32/1069/2008
 551066, Medias, Jud. Sibiu,
 Str. Bazna, nr. 3, M.2, sc.A, ep. 6
 Nr. 0269-931900
 office@highstandards.ro

HIGH STANDARDS
 Proiectare & Diriginite de Santier

Callatea	Nume Proiectant/Inchiriat/Scrisoră	Scara:	1:5.000
SEF PROIECT	ingh. urb. Nils Alexandru	Format:	A3
PROIECTAT	ingh. Petricor Alexandru	Data:	05.2021
DESENAT	ingh. Petricor Alexandru		

S.C. NITS S.R.L.
J26-312-1999-CUI11766934

Beneficiar:	PRODEA SORIN SI PRODEA MIHAELA str. Marențelor, nr. 3, Medias, Jud. Sibiu
Proiect nr.:	3190A132021
Faza proiect:	PUZ
Planșa nr.:	U02

PROIECTANT DE SPECIALITATE
S.C. NITS S.R.L.
 J 26/312/1999
 540074, Tg. Mureș, Jud. Mureș,
 Str. Vulcan nr. 9
 nitsalexandru@gmail.com

REGIMUL JURIDIC:
 Imobil situat în intravilanul comunal Alma, saț Alma, conform PUG +RLU nr. 726/163/2009, aprobat cu HCL Alma nr. 46 / 2015 atât în vigoare. Proprietate privată a persoanelor fizice Prodea Sorin și Prodea Mihaela, conform CF 100550, nr. top 100550.
 Imobil situat în zona de locuințe și funcțiuni complementare (trup 4 gara Alma)

REGIMUL ECONOMIC:
 Conform PUG+RLU Alma aprobate:
 • Imobil amplasat în TRUP 4-Gara Alma, zona UTR 40, subzona Le1 - zona pentru locuințe și funcțiuni complementare
 • destinații admise: locuințe și activități gospodărești
 • funcțiuni complementare admise ale zonei care se pot autoriza: activități de producție nepoluante, comerț alimentar, comerț nealimentar cu marfuri de fabricație curentă, ateliere meșteșugărești, instituții și servicii publice, circulație pietonală și carosabilă, spații verzi de protecție, amenajare echipare edilitara
 Situația existentă a imobilului studiat:
 • teren împrejmuit în suprafață de S = 1519 mp
 • categorie de folosință - curți construcții
 • pe amplasament există o construcție tip parter cu funcțiunea de locuință. Să = 129 mp

Proiectul de specialitate este proprietatea intelectuală a firmei S.C.HIGH STANDARDS S.R.L. Medias și a fost realizat la cererea beneficiarului. Reproducerea totală sau parțială a acestuia se poate realiza doar cu acordul scris al proiectantului.

PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE HALĂ (VULCANIZARE, SERVICE AUTO ȘI DEPOZIT ANVELOPE), BRANȘAMENTE UTILITĂȚI

sat Alma, comuna Alma, str. TRUP 4-ALMA GARĂ, FN, CF nr. 100550

REGLEMENTARI URBANISTICE scara 1:500

LEGENDA

- LIMITE**
- LIMITA INTRAVILAN TRUP 4 GARĂ-ALMA
 - LIMITA ZONEI STUDIATE
 - LIMITA PARCELA STUDIATA
 - LIMITA COMPARTIMENT DE INCENDIU
 - RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

ZONIFICARE

Lot - ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

FUNCTIUNI COMPLEMENTARE - ZONA SERVICII

ZONE DE PROTECTIE

ZONA DE PROTECTIE CFR

FUNCTIUNI

- CONSTRUCȚII EXISTENTE
- CONSTRUCȚII PROPUSE
- CIRCULAȚIE AUTO SI PIETONALA INCINTA
- TROTUAR PERIMETRAL
- PARCARE AUTO INCINTA
- SPATIU VERDE
- ARBORI PLANTATI/PERDELE DE PROTECTIE
- PLATFORMA DEPOZITARE PUBELELE GUNOI
- SPATIU VERDE - DOMENIUL PUBLIC
- ACCES PARCELE - DOMENIUL PUBLIC
- SANIT INERBAT
- PODEȚ

DESTINATIA	SUPRAFATA (mp)	PROCENTE
Suprafata teren	1.519,00	100,00%
Suprafata constructie	294,00	17,28%
Suprafata trotuarului perimetral	95,5	6,28%
Suprafata platformei de depozitare gunoieră	547,50	36,04%
Suprafata spațiilor verzi/arbori planșii/ perdelă de protecție	612,00	40,28%
Suprafata teren neamenajat		
Numar locuri parcare - 7		

PROIECTANT GENERAL
S.C. HIGH STANDARDS S.R.L.
 J 32/1665/2008
 551086, Medias, jud. Sibiu,
 Str. Bazneli, nr. 3, bl.2, sc.A, ap.6
 VV. 0269-831 800
 office@highstandards.ro

PROIECTANT DE SPECIALITATE
S.C. NITS S.R.L.
 J 26/312/1999
 540074, Jg. Mureș, jud. Mureș,
 Str. Vulcan nr. 9
 nits@nits.ro@gmail.com

Beneficiar:
PRODEA SORIN SI PRODEA MIHAELA
 str. Mălăreanu, nr. 5, Medias, jud. Sibiu

Titlu proiect:
 Construcție hală (vulcanizare, service auto și depozit anvelope) branșamente utilități

Forma:
 ar. TRUP 4-GARĂ ALMA, nr. FN, str. Alma, com. Alma, jud. Sibiu, CF. 10660

Scara:
 1:500

Format:
 A3

Data:
 07.2021

Desenat:
 arh. Petrică Alexandru

Reglementari Urbanistice:
 P.U.Z
 P.U.S

Planșă nr.:
 U03



REGIMUL JURIDIC:
 Imobil situat în intravilanul comunei Alma, satul Alma, conform PUG +RLU nr. 726/163/2008, aprobat cu HCL Alma nr. 46 / 2015 aflat în vigoare.
 Proprietate privată a persoanelor fizice Prodea Sorin și Prodea Mihaela, conform CF 100550, nr. top 100550.
 Imobil situat în zona de locuințe și funcțiuni complementare (trup 4 gara Alma)

REGIMUL ECONOMIC:
 Conform PUG+RLU Alma aprobat:
 Imobil amplasat în TRUP 4-Gara Alma, zona UTR 40, subzona Lot - zona pentru locuințe și funcțiuni complementare
 destinații admise: locuire și activități gospodărești
 funcțiuni complementare admise ale zonei care se pot autoriza: activități de producție nepoluante, comerț alimentar, comerț neserviciabil cu mărțurii de fabricație curată, activități de producție, instituții și servicii publice, circulație pietonală și carosabilă, spații verzi de protecție, amenajări pentru animale și amenajări pentru activități agricole, cultură agricolă în cadrul parcului alimentar, construcții și amenajări de echipare editării

INDICI URBANISTICI REGLEMENTATI
 conform PUG+RLU Alma
 Zona locuințe și funcțiuni complementare
 Locuințe
 - P.O.T. max = 30 %
 - C.U.T. max = 0,6
 Funcțiuni complementare - P.O.T. max = 70 %
 - C.U.T. max = 1,4
 Regim de înălțime - P+1E
 Spațiu verde - minim 10 mp

INDICI URBANISTICI propuși în P.U.Z+RLU
 Zona servicii
 - P.O.T. max = 30 %
 - C.U.T. max = 0,6
 - Regim de înălțime - P+1E/M,
 max 2 niveleuri supraetajate
 - Spațiu verde - minim 20 %
 RETRAGERI MINIME
 limite laterale și posterioară
 - H/2 dar nu mai puțin de 3 m