



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1 / 740 / 13.06.2017

Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia

Tel: 0740175195, e-mail: andrei@atelieram.ro

PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE P.U.Z. – REGLEMENTARE FUNCȚIUNI TURISTICE PENTRU CONSTRUIRE HOTEL ȘI ALIMENTAȚIE PUBLICĂ

DENUMIRE PROIECT: ELABORARE P.U.Z.- REGLEMENTARE FUNCȚIUNI TURISTICE PENTRU
CONSTRUIRE HOTEL ȘI ALIMENTAȚIE PUBLICĂ

NR. PROIECT: 2 /noiembrie 2017

FAZA DE PROIECTARE: faza P.U.Z.: documentare, fundamentare, propuneri de reglementări

SPECIALITATEA: urbanism

AMPLASAMENT: intravilan Mun. Alba Iulia, str. Olteniei, nr. 21, jud. Alba

BENEFICIAR: S.C. VERUNA NIRO S.R.L. prin DOMȘA FLORIN VALENTIN
Mun. Alba Iulia, str. Nicolae Titulescu, nr.1, bl.280, sc.C, et.3, ap.91, jud.Alba

PROIECTANT GENERAL: S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.
Mun. Alba Iulia, str. Aron Pumnul, nr. 4, jud. Alba

ȘEF PROIECT: arh. MĂRGINEAN EUGENIA

URBANISM: arh. MĂRGINEAN EUGENIA
arh. DRAGOMIR AMALIA MIHAELA

DESENAT: arh. DRAGOMIR AMALIA MIHAELA

- DECEMBRIE 2017 -



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1 / 740 / 13.06.2017

Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia

Tel: 0740175195, e-mail: andrei@atelieram.ro

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE P.U.Z. – REGLEMENTARE FUNCȚIUNI TURISTICE PENTRU CONSTRUIRE HOTEL ȘI ALIMENTAȚIE PUBLICĂ

DENUMIRE PROIECT: ELABORARE P.U.Z.- REGLEMENTARE FUNCȚIUNI TURISTICE PENTRU
CONSTRUIRE HOTEL ȘI ALIMENTAȚIE PUBLICĂ

NR. PROIECT: 2 /noiembrie 2017

FAZA DE PROIECTARE: faza P.U.Z.: documentare, fundamentare, propuneri de reglementări

SPECIALITATEA: urbanism

AMPLASAMENT: intravilan Mun. Alba Iulia, str. Olteniei, nr. 21, jud. Alba

BENEFICIAR: S.C. VERUNA NIRO S.R.L. prin DOMȘA FLORIN VALENTIN
Mun. Alba Iulia, str. Nicolae Titulescu, nr.1, bl.280, sc.C, et.3, ap.91, jud.Alba

PROIECTANT GENERAL: S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.
Mun. Alba Iulia, str. Aron Pumnul, nr. 4, jud. Alba

ȘEF PROIECT: arh. MĂRGINEAN EUGENIA

URBANISM: arh. MĂRGINEAN EUGENIA
arh. DRAGOMIR AMALIA MIHAELA

DESENAT: arh. DRAGOMIR AMALIA MIHAELA

- DECEMBRIE 2017 -

2 / 25

CAP. I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

1.1. Regulamentul Local de Urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare, care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare al terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor propuse și de reglementare a unei zone turistice pentru construirea unui hotel și a unui spațiu destinat alimentației publice. U.T.R.-ul reglementat prin P.U.Z.-ul de față va fi notat cu „**L3T**” și va avea destinația de „subzona locuințelor individuale și semicolective cu P, P+1E și P+1E+M niveluri și funcțiuni turistice”.

1.2. Regulamentul Local de Urbanism ce însoțește Planul Urbanistic Zonal explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.Z.-ului.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local, pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii Nr. 50/1991 republicată.

1.4. Prevederile prezentei documentații aplică concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal, cu respectarea avizelor și aprobărilor la care a fost supus P.U.G.-ul.

1.5. Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și implicit, ale Regulamentului Local de Urbanism, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare-aprobare, pe care a urmărit-o și documentația inițială.

2. Baza legală

2.1. La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism stau:

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor (actualizată și republicată);
- HGR Nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ordinul M.L.P.A.T. Nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor, precum și celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

2.2. Reglementările cuprinse în P.U.G. și în prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G.-ului aprobat, precum și în celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

2.3. Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal elaborat de Institutul Național de Cercetare-Dezvoltare pentru Urbanism și Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCUREȘTI, indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T.nr. 176/N/16 August 2000.

2.4. Regulamentul Local de Urbanism detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism în conformitate cu condițiile specifice fiecărei zone.

2.5. În cadrul Regulamentului Local de Urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism sau amenajarea teritoriului, aprobate conform legii (toate documentațiile care au stat la baza elaborării P.U.Z.-ului).

3. Domeniul de aplicare

3.1. Regulamentul Local de Urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare, care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor și amenajărilor aferente zonei de studiu construirea unui hotel și a unui spațiu destinat alimentației publice. Conform P.U.G. avizat al Municipiului Alba Iulia, terenul are destinația stabilită prin documentațiile de urbanism de „U.T.R. = L3A – subzona locuințelor individuale și semicolective cu P, P+1E și P+1E+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat, situate în afara ariilor protejate”. Obiectivul întocmirii Planului Urbanistic Zonal este reglementarea parcelei studiate pentru funcțiuni turistice, în vederea construirii unui hotel și a unui spațiu destinat alimentației publice. U.T.R.-ul nou creat va fi notat cu „**L3T**” și va avea destinația de „subzona locuințelor individuale și semicolective cu P, P+1E și P+1E+M niveluri și funcțiuni turistice”.

Planul urbanistic aprobat este necesar pentru trecerea la elaborarea documentației tehnice, în baza căreia beneficiarii urmează să solicite eliberarea autorizațiilor de construire.

3.2. Regulamentul Local de Urbanism însoțește Planul Urbanistic Zonal și explicitează, detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.G.-ului și ale Regulamentului General de Urbanism.

3.3. Regulamentul General de Urbanism reprezintă sistemul unitar de norme juridice și tehnice care stau la baza elaborării Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism.

3.4. Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii Nr. 50/1991, republicată și modificată conform Legii 453/2001. Prevederile prezentei documentații aplică concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic General, cu respectarea avizelor și

aprobărilor la care a fost supus P.U.G.-ul.

3.5. În cazul în care legile, reglementările și normele urbanistice care vor fi adoptate ulterior vor conține prevederi susceptibile să schimbe unele prevederi ale acestui regulament este obligatoriu ca procedura de modificare să urmeze aceeași cale de avizare și aprobare ca și prezentul P.U.Z. și R.L.U.

CAP. II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

1.1. Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile studiate este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice propuse în P.U.G. și în această documentație cu respectarea condițiilor legilor, a Codului Civil, normele P.S.I. în vigoare și ale prezentului regulament.

1.2. Autoritățile administrative publice locale vor urmări la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren aferente construcțiilor și amenajărilor cu aceeași funcțiune.

2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la păstrarea interesului public

Asigurarea compatibilității funcțiunilor

2.1. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcțiilor și funcțiunile determinante ale zonei stabilită în prezenta documentație de urbanism.

Apărarea interesului public

2.2. Este interzisă amplasarea de construcții private pe domeniul public sau realizarea de prelungiri ale construcțiilor în domeniul public mai mult decât permite Codul Civil și normele P.S.I. în vigoare.

Expunerea la riscuri tehnologice

2.3. Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, rețele de canalizare, căi de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

Zona studiată nu prezintă riscuri tehnologice, deci nu se impun reguli cu privire la siguranța construcțiilor.

3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Se specifică acele zone în care prevederile Regulamentului Local de Urbanism detaliază și completează prevederile Regulamentului General de Urbanism:

Orientarea față de punctele cardinale se va face astfel încât să asigure iluminatul natural și însorirea optimă, în funcție de natura activității respective.

Amplasarea față de drumurile publice a construcțiilor ce adăpostesc funcțiunea propusă va avea în vedere asigurarea accesului pietonal direct, a accesului carosabil de serviciu și a parcajelor necesare în funcție de specificul obiectivului, fără stânenirea circulației pe drumul public.

Construcțiile se vor amplasa fie pe aliniament (retragere de 7,00m față de strada Olteniei), fie cu o retragere similară cu cea a construcțiilor vecine, dar cu evitarea lăsării vizibile a unor calcane de pe parcelele adiacente.

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Se vor respecta următoarele retrageri și distanțe minime obligatorii față de proprietățile vecine:

- retragere față de una dintre limitele laterale ale parcelei va fi de minim 3,00m, iar față de cealaltă limită laterală a parcelei distanța măsurată între fațada nevitrată a construcției propuse și limita laterală a parcelei va fi de 0,60m pentru întreținere și intervenție sau $h/2$ dar nu mai puțin de 3,00m față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată (se vor respecta retragerile minime impuse în Codul Civil și normele PSI în vigoare);
- în cazul segmentării frontului spre strada sau învecinării cu o clădire publică, cu o biserică izolată sau cu o locuință retrasă de la limita parcelei având fatada laterală cu ferestre, spre interspațiu se vor întoarse fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o

distanța de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă (măsurată în punctul cel mai înalt față de teren) dar nu cu mai puțin de 3,00m;

- în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade laterale cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;
- clădirile semi-cuplate se vor alina la calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă (măsurată în punctul cel mai înalt față de teren) dar nu cu mai puțin de 3,00m;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 10,00m pentru intimitatea utilizării grădinii și pentru a putea fi plantați arbori pe limita de proprietate;
- garajele se vor putea alina limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 3,00m, iar lungimea calcanului rezultat să nu depășească 6,00m și se vor retrage cu cel puțin 10,00m de la limitele posterioare ale parcelei.

Amplasarea în interiorul parcelei

Amplasarea obiectivelor pe parcela se va face cu respectarea aliniamentului, cu retrageri minime obligatorii față de limitele laterale ale parcelei și respectarea prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii.

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 4,00m.

Alte reglementări cu privire la distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei se vor stabili prin P.U.D. Noua documentație de urbanism, cuprinzând intervenția solicitată, poate fi aprobată numai după o perioadă de cel puțin 12 luni de la data aprobării documentației de urbanism inițiale.

Amplasarea obiectivelor pe parcelă se va face conform planșei desenate de „Reglementări urbanistice-Propunere de mobilare urbană și echipare edilitară”.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.50m lățime dintr-o circulație publică în mod direct.

Pentru emiterea autorizației de construire, se vor prezenta acte care să ateste rezolvarea juridică a accesului la parcela conform documentației de urbanism aprobate.

Accese carosabile și parcuri

- Toate construcțiile vor avea prevăzute accese carosabile care să respecte normele tehnice;
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea realizării numărului de locuri de parcare conform normelor în vigoare;
- Se vor asigura locuri de parcare pentru vehiculele de deservire a activității, în funcție de cerințele tehnice specifice;
- Se vor asigura spații destinate parcurii/depozitării bicicletelor pe parcelă;
- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- Unde se poate, parcajele vor fi realizate cu dale înierbate, având un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare;
- În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra, prin prezentarea formelor legale, realizarea unui parcaj colectiv în cooperare, simultan cu realizarea clădirilor, ori se va face contract de închiriere (pe baza unei documentații de urbanism aprobate) pe termen lung a locurilor necesare într-un parcaj colectiv existent sau a cărui construcție se va termina până la data obținerii autorizației de funcționare. Aceste parcaje vor fi situate la o distanță de maxim 250m;
- Aleile carosabile propuse în incintă vor avea lățimea minimă de 3.50m.

Caracteristicile acceselor trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Accese pietonale

- Se vor prevedea accese pietonale la toate construcțiile propuse;
- construcțiile vor avea prevăzute trotuare de jur-împrejur de minim 0.60m lățime;

- Se vor prevedea facilități pentru circulația persoanelor cu dizabilități locomotorii, care folosesc mijloace specifice de deplasare.

3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitară

- Se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum și prevederile Codului Civil.
- Canalizarea, alimentarea cu energie electrică, cu gaze naturale și alimentarea cu apă se vor face prin extinderea rețelilor existente în proximitatea amplasamentului studiat.

3.4. Spații libere și spații plantate

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate spații verzi amenajate minimal, prezentul regulament instaurând interdicția de construire.
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50mp.
- Spațiile verzi și plantate cu rol de protecție vor fi de minim 10% din suprafața parcelei.
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.
- Pentru construcțiile cu destinație turistică (spații de cazare și alimentație publică) vor fi prevăzute spații verzi și plantate de cel puțin 20%, locuri de joacă pentru copii, spații amenajate peisager pentru relaxare și odihnă și punct de colectare selectivă a deșeurilor.

3.5. Împrejmuiri

În condițiile prezentului regulament este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejmuirile spre strada vor avea înălțimea de maxim 1.80 m din care un soclu opac de 0.60m și o parte transparentă dublată sau cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace cu înălțimi de maxim 2.20m.
- pentru construcțiile noi se va prezenta la autorizare proiectul pentru împrejmuire;
- în cazul fronturilor continue se vor menține și reface toate portile cu detalii tradiționale;
- se vor conserva gardurile originale existente.

La autorizarea împrejmuirilor, se va cere acordul vecinului (nelegalizat) pentru recunoașterea limitelor de proprietate.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

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

LOTUL CONSTRUIBIL este reglementat de R.G.U. conform H.G. 525/2002, Art. 30.

Pentru suprafețele incluse în Planurile Urbanistice Zonale, aprobate de Consiliul Local, pot fi acordate autorizații de construire cu condiția respectării prevederilor documentațiilor de urbanism respective și numai în perioada de valabilitate a acestora. În cazul în care în regulamentele de urbanism ale acestora nu există precizări privind amplasarea construcțiilor în interiorul parcelelor, se vor aplica prevederile prezentului regulament.

Parcelele ale căror suprafețe, forme și dimensiuni nu se încadrează în cerințele minime cerute prin Regulamentul General de Urbanism, pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele învecinate.

Conform H.G.R. 525/2002, Art. 24, în funcție de mărimea parcelei, pe suprafața acesteia, pot fi amplasate una sau mai multe construcții principale. Poziția lor pe suprafața parcelei este condiționată de regimul de aliniere față de drumurile publice și de alinierea impuse față de limitele laterale și posterioare ale acesteia.

CAP. III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Scopul întocmirii Planului Urbanistic Zonal este stabilirea reglementărilor și a indicilor urbanistici ai zonei studiate, devenind astfel din punct de vedere funcțional, zonă destinată construirii de funcțiuni turistice (spații de cazare și alimentație publică). U.T.R.-ul va fi notat cu „L3T” și va avea destinația de „subzona locuințelor individuale și semicolective cu P, P+1E și P+1E+M niveluri și funcțiuni turistice”.

CAP. IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE

1. Generalități

În cadrul Planurilor Urbanistice Generale și Planurilor Urbanistice Zonale, fiecare localitate se împarte în zone funcționale și subzone funcționale cu reglementări detaliate pentru fiecare Unitate Teritorială de Referință, iar autorizarea executării lucrărilor de construcții se face în funcție de zonele funcționale în care se încadrează parcelele.

Planșele care cuprind delimitarea și repartitia unităților teritoriale de referință în teritoriu fac parte integrantă din Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z.-ului de față.

2. Unități și subunități funcționale

Prin actualul P.U.Z. s-a stabilit o singură unitate teritorială de referință și anume U.T.R. **L3T** - subzona locuințelor individuale și semicolective cu P, P+1E și P+1E+M niveluri și funcțiuni turistice.

Subzona funcțională din care face parte acest UTR cuprinde:

- a) subzona construcțiilor turistice și de alimentație publică, cu funcțiunile complementare;
- b) subzona circulațiilor;
- c) subzona spațiilor verzi, grădini.

3. Funcțiunea dominantă a zonei

Funcțiunea dominantă este turismul. Prin PUZ s-a reglementat terenul studiat pentru construcții turistice (spații de cazare și alimentație publică). Complementar acestora, prin PUZ se vor reglementa modalitățile de construire ale zonei funcționale și se vor stabili măsurile de eliminare a disfuncționalităților (diminuarea sau eliminarea factorilor de risc, de poluare, protecția zonei).

Autorizarea în zonă a construcțiilor se va face cu respectarea și corelarea atât a regulilor de bază privind ocuparea terenului cât și a celor privind amplasarea construcțiilor pe teren.

Funcțiunea propusă se poate completa cu clădiri ce au și alte destinații, dar obligatoriu compatibile cu aceasta.

4. Funcțiunile complementare admise zonei

În afară de această funcțiune – funcțiuni turistice, zona poate primi și construcții cu altă destinație, dar obligatoriu compatibile acesteia (anexe gospodărești: garaje, sere, piscine, foisoare, chioșcuri de grădină, pergole, pensiuni turistice, locuințe de serviciu, spații pentru birouri, cabinete de avocatură, cabinete medicale, farmacii, spații comerciale și servicii, grădinițe private, saloane de înfrumusețare, ateliere meșteșugărești, ateliere individuale de croitorie, ateliere de proiectare, studiouri fotografice sau alte activități manufacturiere negeneratoare de zgomot și praf sau alte funcțiuni nepoluante complementare funcțiunii turistice).

CAP. V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (U.T.R.)

1. Generalități

U.T.R.-urile, reprezintă instrumentele operaționale în sprijinul reglementărilor specifice din P.U.Z., se delimitează convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională. Ele se conturează prin străzi și limite cadastrale, pe baza funcțiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de intervenție.

Prin actualul P.U.Z. s-a stabilit o singură unitate teritorială de referință și anume U.T.R. **L3T** - subzona locuințelor individuale și semicolective cu P, P+1E și P+1E+M niveluri și funcțiuni turistice.

Planșele care cuprind delimitarea și repartitia unităților teritoriale de referință în teritoriu fac parte integrantă din Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z.-ului de față.

2. Reglementări

L3T - SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI SEMICOLECTIVE CU P, P+1E ȘI P+1E+M NIVELURI ȘI FUNCȚIUNI TURISTICE

U.T.R.-ul notat cu „**L3T**” va avea destinația de „subzona locuințelor individuale și semicolective cu P, P+1E și P+1E+M niveluri și funcțiuni turistice” (spații de cazare și alimentație publică).

În cazul în care se solicita autorizații pentru construirea de locuințe pe acest teren, se va aplica regulamentul zonei L3A din PUG Alba Iulia.

Reglementările propuse în prezentul P.U.Z. se înscriu în cele ale P.U.G.-ului aprobat al Municipiului Alba Iulia, cuprinzând ca obiectiv principal realizarea unui hotel și a unui spațiu pentru alimentație publică pe strada Olteniei, nr. 21.

Interdicțiile de construire impuse prin lucrarea P.U.Z. sunt de:

- retragere minim 7,00m – alinierea construcțiilor față de strada Olteniei,
- retragere față de una dintre limitele laterale ale parcelei va fi de minim 3,00m, iar față de cealaltă limită laterală a parcelei distanța măsurată între fațada nevitrată a construcției propuse și limita laterală a parcelei va fi de 0,60m pentru întreținere și intervenție sau h/2 dar nu mai puțin de 3,00m față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată (se vor respecta retragerile minime impuse în Codul Civil și normele PSI în vigoare),
- retragere față de limita posterioară a parcelei de minim 10,00m.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI PERMISE

Se admit toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile prezentului Regulament:

- locuințe individuale și semicolective, cu regimul de înălțime maxim de S(D)+P+1E+M niveluri în regim de construire izolat, cuplat sau înșiruit, precum și de tip ardelenesc (în cazul în care se solicita autorizații pentru construirea de locuințe pe acest teren, se va aplica regulamentul zonei L3A din PUG Alba Iulia);
- anexe gospodărești – garaje, sere, piscine, foișoare, chioșcuri de grădină, pergole;
- alte funcțiuni compatibile cu funcțiunea turistică: pensiuni turistice, locuințe de serviciu, spații pentru birouri, cabinete de avocatură, cabinete medicale, farmacii, spații comerciale și servicii, grădinițe private, saloane de înfrumusețare, ateliere meșteșugărești, ateliere individuale de croitorie, ateliere de proiectare, studiouri fotografice sau alte activități manufacturiere negeneratoare de zgomot și praf sau alte funcțiuni nepoluante complementare funcțiunii turistice);
- amenajări peisagere ale terenului: spații verzi amenajate minimal și plantate cu arbori și arbuști din speciile locale, terase cu caracter sezonier, mobilier urban, alei pietonale, locuri de joacă pentru copii, zone de relaxare și odihnă;
- circulații carosabile și pietonale;
- parcare autovehicule;
- parcare/zonă de depozitare biciclete;
- echipamente publice aferente construcțiilor propuse;
- amenajarea în clădiri a unor spații pentru comerț și servicii necesare pentru satisfacerea cerințelor zilnice;
- toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile prezentului Regulament.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI

- serviciile aferente funcțiunilor turistice (spații de cazare și alimentație publică), prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:
- să nu aibă capacități care să genereze un trafic intens;
- să nu polueze chimic și fonic;
- să nu utilizeze spații din circulația publică pentru parcare;
- să nu producă riscuri pentru sănătate și disconfort și să aibă asigurate măsurile și mijloacele necesare pentru limitarea transmiterii zgomotului, mirosurilor, vaporilor sau a focului;
- se admite mansardarea clădirilor existente și construirea unor noi clădiri cu mansardă numai cu respectarea pantelor acoperisului inițial;
- se admit spații comerciale și servicii care să aibă o rază de servire de 250m, să nu aibă program peste ora 22.00 și să nu genereze transporturi grele.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- orice alte activități, amenajări și construcții decât cele menționate mai sus;
- activități de servicii și producție care generează zgomot, praf, alte noxe fonice și chimice și/sau care implică un trafic important de mărfuri, din punct de vedere al cantităților vehiculate și al frecvenței;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;

- depozitare en-gross;
- depozitări de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice și din Cetate;
- spălătorii chimice cu excepția punctelor de primire-predare;
- stații de benzină și stații de întreținere auto (spălătorii auto);
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

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

- Se va menține parcelarul existent;
- Parcelele vor respecta formele și dimensiunile din planșa U.04 - „Reglementări urbanistice” din partea desenată;
- Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face astfel încât să asigure însorirea și iluminatul natural corespunzător normelor sanitare.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Amplasarea construcțiilor față de drumurile publice se va face cu respectarea zonei de protecție corespunzătoare categoriei drumului respectiv;
- Clădirile vor respecta alinierea obligatorie din planșele desenate de Reglementări urbanistice;
- Retragera minimă obligatorie va fi de 7.00m fata de str. Olteniei;
- În zonele protejate se va menține configurația existentă a fronturilor stradale; construcțiile se vor amplasa fie pe aliniament în cazul fronturilor continue, fie cu o retragere similară cu cea dominantă pe strada respectivă dar cu evitarea lăsării vizibile a unor calcane de pe parcelele adiacente.

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

Se vor respecta următoarele retrageri și distanțe minime obligatorii față de proprietățile vecine:

- retragere față de una dintre limitele laterale ale parcelei va fi de minim 3,00m, iar față de cealaltă limită laterală a parcelei distanța măsurată între fațada nevitrată a construcției propuse și limita laterală a parcelei va fi de 0,60m pentru întreținere și intervenție sau $h/2$ dar nu mai puțin de 3,00m față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată (se vor respecta retragerile minime impuse în Codul Civil și normele PSI în vigoare);
- în cazul segmentării frontului spre strada sau învecinării cu o clădire publică, cu o biserică izolată sau cu o locuință retrasă de la limita parcelei având fațada laterală cu ferestre, spre inter spațiu se vor întoarse fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă (măsurată în punctul cel mai înalt fata de teren) dar nu cu mai puțin de 3,00m;
- în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase fata de limita proprietății având fațade laterale cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;
- clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage fata de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă (măsurată în punctul cel mai înalt fata de teren) dar nu cu mai puțin de 3,00m;
- retragerea fata de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt fata de teren, dar nu cu mai puțin de 10,00m pentru intimitatea utilizării grădinii și pentru a putea fi plantați arbori pe limita de proprietate;
- garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 3,00m, iar lungimea calcanului rezultat să nu depășească 6,00m și se vor retrage cu cel puțin 10,00m de la limitele posterioare ale parcelei.

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

- Amplasarea obiectivelor pe parcela se va face cu respectarea aliniamentului, cu retrageri minime obligatorii față de limitele laterale ale parcelei și respectarea prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii.
- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornisa a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 4,00m.
- Alte reglementări cu privire la distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei se vor stabili prin P.U.D. Noua documentație de urbanism, cuprinzând intervenția solicitată, poate fi aprobată numai după o perioadă de cel puțin 12 luni de la data aprobării documentației de urbanism inițiale.

Amplasarea obiectivelor pe parcelă se va face conform planșei desenate de „Reglementări urbanistice-Propunere de mobilare urbană și echipare edilitară”.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Construcția pe loturi este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției;
- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,50m lățime dintr-o circulație publică;
- Toate construcțiile vor avea prevăzute accese carosabile care să respecte normele tehnice;
- Toate construcțiile vor avea prevăzute accese pietonale și carosabile care să respecte normele tehnice;
- Construcțiile vor avea prevăzute trotuare de jur-împrejur de minim 0,60m lățime;
- Se vor prevedea facilități pentru circulația persoanelor cu dizabilități locomotorii, care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Accesele carosabile vor avea o lățime de minim 3.50m, pentru a permite intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Se vor asigura locuri de parcare pentru vehiculele de deservire a activității, în funcție de cerințele tehnice specifice;
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea realizării numărului de locuri de parcare conform normelor în vigoare;
- Se vor asigura locuri de parcare pentru vehiculele de deservire a activității, în funcție de cerințele tehnice specifice;
- Se vor asigura spații destinate parcării/depozitării bicicletelor pe parcelă;
- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- Unde se poate, parcajele vor fi realizate cu dale înierbate, având un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare;
- În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra, prin prezentarea formelor legale, realizarea unui parcaj colectiv în cooperare, simultan cu realizarea clădirilor, ori se va face contract de închiriere (pe baza unei documentații de urbanism aprobate) pe termen lung a locurilor necesare într-un parcaj colectiv existent sau a cărui construcție se va termina până la data obținerii autorizației de funcționare. Aceste parcaje vor fi situate la o distanță de maxim 250m;
- Aleile carosabile propuse în incintă vor avea lățimea minimă de 3,50m.

Caracteristicile acceselor trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea maximă admisibilă este $P+1E+M$. Este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maximă la cornisa să nu depășească 9,00m de la cota terenului;
- Pentru construcțiile la care înălțimea este $P+M$, este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maximă la cornisa să nu depășească 6,00m de la cota terenului.

Nivelul situat la altitudinea cea mai mică este considerat parter (dacă panta terenului natural necesită soluții arhitecturale specifice ce se vor conforma reliefului existent).

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Se va ține seama de caracterul zonei, de exigentele create de monumentele de arhitectură existente sau propuse pentru a fi declarate precum și de caracteristicile clădirilor din

- proximitate ca volumetrie, arhitectura si relieful fatadelor, culoare si materiale de constructie;
- Se va acorda atentie modului de tratare a fatadelor, acoperisurilor si amenajarilor din curti, perceptibile intr-o perspectiva descendenta din Cetate;
- In cazul cladirilor situate pe aliniament se interzice inlocuirea ferestrelor traditionale din doua canate de forma unui dreptunghi vertical, cu ferestre in trei canate care degradeaza aspectul arhitectural al cladirilor; ferestrele incaperilor de la parter vor avea deschiderea in spre interiorul cladirii iar grilajele de protectie impotriva intruziunilor nu vor depasi linia de aliniament;
- Toate cladirile vor fi prevazute cu acoperis din materiale durabile in culori si cu texturi similare cu cele ale cladirilor din zona;
- Se interzice folosirea asbocimentului si a tablei stralucitoare pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor;
- La cladirile propuse se recomanda o expresie arhitecturala retinuta, in acord cu caracterul zonei. Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant in zona. Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei. Pentru tamplarii (usi si ferestre) se recomanda lemnul. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, inchise.
- Serviciile profesionale ale ocupantilor vor putea fi marcate prin placi metalice gravate cu dimensiunea maxima de 50x50cm, amplasate la limita sau inafara domeniului public;
- Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural;
- Aspectul clădirilor va ține seama de caracterul si se va armoniza cu vecinatatile imediate;
- Se va acorda atentie modului de tratare a fatadelor, acoperisurilor si amenajarilor din curti, perceptibile din drumul public sau perceptibile intr-o perspectiva descendenta din Cetate;
- Garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca arhitectura si finisaje cu cladirea principala.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- La toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum și prevederile Codului Civil și normelor PSI în vigoare;
- Toate construcțiile nou realizate vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente în zonă;
- Autorizarea executării lucrărilor de construcții se condiționează de prevederea, în proiectul propus spre autorizare, a modalității tehnice și financiare de realizare a utilităților;
- Clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice pe măsura realizării acestora. În cazul inexistenței acestor rețele, utilitățile se vor rezolva printr-o soluție provizorie locală, cu respectarea normativelor în vigoare;
- La cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la rigole sau la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- Se va asigura in mod special evacuarea rapida a apelor meteorice;
- Toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV, a aparatelor de aer conditionat si a ventilatiilor turbo de la centrala termica.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spatiile libere din interiorul parcelei, fie din circulatiile publice vor fi tratate peisagistic;
- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate spații verzi amenajate minimal, prezentul regulament instaurând interdicția de construire;
- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează ca si grădini de fațadă;
- Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50mp.
- Spațiile verzi și plantate cu rol de protecție vor fi de minim 10% din suprafața parcelei.
- Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.
- Pentru construcțiile cu destinație turistică (spatii de cazare și alimentație publică) vor fi prevazute spatii verzi si plantate de cel putin 20%, locuri de joaca pentru copii, spații amenajate peisager pentru relaxare și odihnă si punct de colectare selectivă a deșeurilor.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- În condițiile prezentului regulament este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:
 - împrejmuirile spre strada vor avea înălțimea de maxim 1.80 m din care un soclu opac de 0.60m și o parte transparentă dublată sau cu gard viu;
 - gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace cu înălțimi de maxim 2.20m.
 - pentru construcțiile noi se va prezenta la autorizare proiectul pentru împrejmuire;
 - în cazul fronturilor continue se vor menține și reface toate porțile cu detalii tradiționale;
 - se vor conserva gardurile originale existente.

La autorizarea împrejmuirilor, se va cere acordul vecinului (nelegalizat) pentru recunoașterea limitelor de proprietate.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. - reprezintă raportul dintre suprafața construită la sol și suprafața lotului. Suprafața construită la sol reprezintă aria secțiunii orizontale a clădirii la cota $\pm 0,00$ a parterului, măsurată pe conturul exterior al peretilor.

- P.O.T.-ul pentru construcțiile noi va fi de 40%
- Fac excepție terenurile care au PUZ-uri aprobate anterior.

Acesta nu include platformele amenajate la nivelul solului, trotuarele etc. Se va urmări ca aceste platforme să fie permeabile la apele meteorice (se vor realiza din materiale locale).

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. - reprezintă raportul dintre suma suprafețelor desfasurate ale tuturor nivelelor supratereane și suprafața totală a terenului.

- C.U.T. maxim pentru înălțimi $P+1E+M = 1.2 \text{ mp ADC/mp teren}$

Întocmit



INVENTAR DE COORDONATE		
Pct.	Nord(X)	Est(Y)
4	508264.703	390769.306
5	508278.137	390773.203
6	508282.590	390774.294
7	508288.248	390775.811
27	508314.546	390781.963
32	508405.071	390801.304
31	508406.485	390819.158
30	508405.354	390827.822
29	508367.010	390817.445
28	508327.362	390806.611
24	508283.286	390794.436
16	508267.111	390789.774
13	508259.251	390787.494
8	508262.473	390776.771
9	508264.256	390770.778

Supr. totala masuratori = 3237mp
Suprafata din act =3237mp

BILANȚ TERITORIAL

UTILIZARE TEREN	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
Suprafață teren arabil intravilan (grădină)	2518	77,79	-	-
Suprafață curți construcții	719	22,21	-	-
Suprafață construită propusă (C2+C3)	-	-	412	12,73
Suprafață circulații pietonale și carosabile propuse	-	-	1348	41,64
Suprafață spații verzi amenajate minimal	-	-	1477	45,63
TOTAL	3237	100	3237	100

LEGENDĂ

Limite

- Limita zonă studiată
- Limita teren studiat prin P.U.Z.
- Limita vecinătăți
- ▶ Acces cabosabil și pietonal pe parcelă

Zonificare funcțională

- UTR L3T** Subzona locuințelor individuale și semicolective cu P, P+1E și P+1E+M niveluri și funcțiuni turistice (servicii de cazare și alimentație publică)
- UTR L3A** Subzona locuințelor individuale și semicolective cu P, P+1E și P+1E+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat, situate în afara ariilor protejate
- UTR R** Zona echipamentelor tehnico-edilitare

Reglementări

- Interdicție de construire - retragere obligatorie față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform Codului Covil și a normelor P.S.I. în vigoare (retragerea față de una dintre limitele laterale ale parcelei va fi de minim 3m, iar față de cealaltă limită laterală a parcelei distanța măsurată între fațada nevitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi de 0,60m pentru întreținere și intervenție sau h/2 dar nu mai puțin de 3m față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată; retragerea față de limita posterioară va fi de 10m)
- Alinierea construcțiilor față de strada Olteniei - la construcțiile învecinate (la distanța de 7,00m față de limita de sud a terenului)
- Suprafață edificabilă (S = 2378mp)

Fond construit și spații verzi

- Construcții existente
- Spațiu verde amenajat minimal

Circulații

- Carosabil existent
- Axul drumului existent
- Trotuar existent

INDICI URBANISTICI

P.O.T. existent = 2,78%
C.U.T. existent = 0,02

P.O.T. maxim admis prin P.U.Z. = 40%
C.U.T. maxim admis prin P.U.Z. = 1,20

Regimul maxim de înălțime admis prin P.U.Z. = P+1E+M

PROIECTANT GENERAL			BENEFICIAR		NR. PROIECT
 S.C. AM ARHITEAM S.R.L. C.U.I. 37743969, nr. Reg. Com.: J1 / 740 / 13.06.2017 str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia tel. 0740 175 195, e-mail: andrei@atelieram.ro			S.C. VERUNA NIRO S.R.L. prin DOMȘA FLORIN VALENTIN		2/2017
ȘEF PROIECT	arh. Eugenia Marginean	SCARA	TITLUL PROIECTULUI		FAZA
PROIECTAT	arh. Amalia Mihaela Dragomir	1:1000	ELABORARE P.U.Z. - REGLEMENTARE FUNCȚIUNI TURISTICE PENTRU CONSTRUIRE HOTEL ȘI ALIMENTAȚIE PUBLICĂ		P.U.Z.
DESENAT	arh. Amalia Mihaela Dragomir	DATA	TITLUL PLANȘEI		NR. PLANȘĂ
© SC AM ARHITEAM SRL. ACEST DOCUMENT INTRĂ SUB INCIDENȚA LEGII NR. 8/1996 PRIVIND DREPTUL DE AUTOR. UTILIZAREA SA TREBUIE SĂ FIE ÎN CONFORMITATE CU SCOPUL PENTRU CARE A FOST ELABORAT. FIIND INTERZISĂ REPRODUCEREA ȘI DIFUZAREA FĂRĂ AUTORIZAREA EXPRESĂ.			11.2017	REGLEMENTĂRI URBANISTICE	U.04