

PR.NR.1/2018

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**I. Dispozitii generale**

1. Rolul Regulamentului local de urbanism
2. Baza legala a elaborarii
3. Domeniu de aplicare

II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor la nivelul teritoriului studiat

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la pastrarea interesului public
6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitara
9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejurimi.

III. Zonificarea functionala

11. Unitati si subunitati functionale

Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale:

MP - ZONA MIXTA SITUATA IN ARIA PROTEJATA se va reglementa prin:

- MP C - Subzona constructii cu functiunea comert, turism, alimentatie publica si cazare
- MP a / MP p - Subzona circulatii auto si pietonale, parcaje
- MP zv - Subzona spatii verzi

T1- ZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE:

T1 a / T1p -Subzona transporturi rutiere auto si pietonale

I. Dispozitii generale**1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism**

1.1. Regulamentul local de urbanism stabileste la aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor si amplasare a constructiilor si amenajarilor aferente acestora.

1.2. Planul de amenajare a teritoriului sau, dupa caz, planurile urbanistice si regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor.

1.3. La baza elaborarii Regulamentului local de urbanism stau in principiu Legea nr.50/91, legea nr.350/2001; HGR 525/96 si reglementarea tehnica indicativ: GM-007-2000.

2. Baza legala de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism

2.1. Regulamentul local de urbanism pentru zona studiata din localitatea Alba Iulia se elaboreaza in conformitate cu Legea nr. 50/1991 (republicata) privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor, cu Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si reglementarile tehnice: indicativ GM-007-2000 si indicativ GM -010-2000, precum si cu celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului printre care, se mentioneaza:

- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica
- Legea nr. 10/1995 republicata privind calitatea in constructii
- Legea nr. 137/1995 privind protectia mediului
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara
- Legea nr. 84/1996 privind imbunatatirile funciare
- Legea nr. 41 / 1995 – privind protectia patrimoniului national
- Legea nr. 54 / 1998- privind circulatia juridica a terenurilor
- Legea apelor nr.107/1996

3. Domeniul de aplicare

3.1. Regulamentul local de urbanism se aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor, amplasate pe orice categorie de terenuri in intravilan, delimitate conform legii, precum si tuturor constructiilor indiferent de destinatia acestora.

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifica detaliata si asigura corelarea dezvoltarilor urbanistice complexe cu prevederile Planului Urbanistic General al zonei delimitate din teritoriul localitatii.

Planul Urbanistic Zonal cuprinde reglementari asupra zonei referitoare la:

- organizarea retelei stradale;
- organizarea arhitectural-urbanistica in functie de caracteristicile structurii urbane;
- modul de utilizare al terenurilor;
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic si circulatia terenurilor;

3.2. Domeniul de aplicare al Regulamentului Local de Urbanism este o zona situata in intravilanul Municipiului Alba Iulia, cu o suprafata de teren de 2436mp, cu functiunea curti constructii, delimitata de:

- la est – Oancea Zaharia Maria Denisa - domeniu privat
- la nord - Parohia Ortodoxa Partos – domeniu privat
- la vest - str. Regimul V Vanatori – drum de acces – domeniu public
- la sud - Oancea Nicolae domeniu privat

Zonificarea functionala

MP - ZONA MIXTA SITUATA IN ARIA PROTEJATA se va reglementa prin:

- **MP C - Subzona constructii cu functiunea comert, turism,alimentatie publica si cazare**
- **MP a / MP p - Subzona circulatii auto si pietonale,parcaje**
- **MP zv -Subzona spatii verzi**

T1- ZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE:

T1 a/ T1p -Subzona transporturi rutiere auto si pietonale

1. Generalitati

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

MP - sunt admise urmatoarele utilizari:

- institutii, servicii si echipamente publice;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- lacasuri de cult;
- servicii sociale, colective si personale;
- comert cu amanuntul;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agentii de turism;
- restaurante, cofetarii, cafenele etc;
- loisir si sport in spatii acoperite;
- parcaje publice;
- locuinte cu partiu obisnuit si locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii libere;
- grupari de functiuni admise acatund centre de cartier;
- amenajari pietonale – piatete, scuaruri.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- cladirile vor avea la parterul orientat spre strada functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific;
- se admite conversia locuintelor existente la parter in functiuni, compatibile cu functiunile unitatii teritoriale

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- se interzic urmatoarele utilizari:
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- activitati comerciale si servicii poluante sau cu risc de incendiu ,constructii provizorii

de orice natura;

- statii de benzina
- statii de intretinere auto-moto;
- curatorii chimice cu exceptia punctelor de primire-predare;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice
- depozitare en gros;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

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

- se va mentine parcelarul existent

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- In zonele protejate se va mentine configuratia existenta a fronturilor stradale; constructiile se vor amplasa fie pe aliniament, fie cu o retragere similară cu cea a constructiilor vecine, dar cu evitarea lăsării vizibile a unor calcane de pe parcelele adiacente;

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

- (conform plansa de reglementari urbanistice detaliate, faza PUZ) cu urmatoarele recomandari:
- in zona protejata se va respecta regimul de construire existent;
- cladirile vor alcatui fronturi continue prin alipire de calcanele cladirilor invecinate daca acestea sunt dispuse pe limitele laterale ale parcelelor, pana la o distanta de maxim 20.0 metri de la aliniament;
- in cazul fronturilor discontinue, in care parcela se invecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre, noua cladire se va alipi de calcanul existent iar fata de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumatate din inaltime dar nu mai putin de 3.0 metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta este si linia de separatie a subzonei mixte de o functiune publica izolata, de o biserica sau de o subzona predominant rezidentiala avand prima cladire retrasa de la limita parcelei; in aceste cazuri se admite numai realizarea cu o retragere fata de limitele parcelei egala cu jumatate din inaltimea la cornise dar nu mai putin de 5.0 metri;
- distanta dintre cladirea unei biserici ortodoxe si limitele laterale si posterioara ale parcelei este de minim 10.0 metri; cladirile apartinand altor confesiuni pot fi integrate in fronturi continue;
- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornise dar nu mai putin de 5.0 metri;
- se recomanda ca, pe linia de separatie dintre zona mixta si zona de locuit, in cazul in care cladirile cu birouri sau activitati productive au fatadele laterale vitrate situate la mai putin de 10.0 metri de fatada laterala cu ferestre a unei locuinte (cu respectarea Codului Civil), parapetul ferestrelor sa fie ridicat la minim 1.90 metri de la pardoseala incaperilor (pentru respectarea exigentelor de intimitate si de protectia muncii)

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

(conform planșa de reglementari urbanistice)

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu media înălțimii fronturilor opuse;
- distanța se poate reduce la jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 6.0 metri numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.5 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct ;
- pentru situațiile fără acces direct la drumul public se va impune PUD pe tot lotul. Reglementarea juridică va fi ulterioară aprobării PUD-ului;
- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30.0 metri;
- se pot realiza pasaje și curte comune private accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu; în zona protejată curțile comune vor fi astfel amenajate încât să pastreze permanent amprenta lotizării anterioare;
- în cazul zonelor areale de dimensiuni de peste 1.0 ha. devin necesare circulații carosabile și pietonale, parcaje publice, scuaruri sau piațete în pondere care va fi stabilită prin PUZ.
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare;
- pentru emiterea autorizației de construire, se vor prezenta acte care să ateste rezolvarea juridică a accesului la parcelă conform documentației de urbanism aprobate;
- pentru terenul aferent dezvoltării străzii se va crea parcelă distinctă, se va schimba categoria de folosință în „drum”. Parcela se va dona municipiului Alba Iulia sau se va institui în favoarea municipiului Alba Iulia servitute de utilitate publică. Indicii urbanistici (POT,CUT) se calculează pe parcelă rămasă după dezmembrare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare conform normelor pentru diferite activități, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; în cazul dezvoltării areale de peste 1,0 ha. se vor asigura prin PUZ circulații carosabile și pietonale publice, precum și parcaje publice
- 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 cărei construcție se va termina până la data obținerii autorizației de funcționare. Aceste parcaje vor fi situate la o distanță de maxim 250 metri;
- unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale înierbate, având un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- conform planșei de reglementari urbanistice ,pentru zona protejată, cu următoarele condiționari:
- se va respecta alinierea la cornisele existente
- Hmax clădire propusă=+16,80m, regim de înălțime D, D+P+2E+M.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

MP - conform P.U.Z. in zone protejate, cu urmatoarele conditionari:

- orice interventie asupra monumentelor de arhitectura declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai in conditiile legii; pentru restul cladirilor si pentru noile insertii propuse se va tine seama de caracterul zonei, de exigentele create de monumentele de arhitectura existente sau propuse pentru a fi declarate, precum si de caracteristicile cladirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectura si relieful fatadelor, materiale de constructie, culoare, firme, afisaj;
- se va acorda atentie aspectului cladirilor care intra in relatie de co-vizibilitate cu monumente de arhitectură
- se va acorda atentie modului de tratare a fatadelor si acoperisurilor sau teraselor
- se interzice alterarea aspectului arhitectural al cladirilor existente prin tratarea diferita a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare, acoperirea cu firme a parapetului ferestrelor de la primul nivel, acoperirea plinurilor fatadelor cu reclame;
- in cazul locuintelor care se mentin la parterul 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;
- se admite in zona mixta utilizarea curtilor pentru accesul publicului la diferite functiuni comerciale si servicii, cu amenajarea peisagistica si protectia spatiului ramas pentru locuinte;

- toate cladirile vor fi prevazute cu acoperis din materiale durabile in culori si cu texturi similare cu cele ale cladirilor din zona protejata;
- se interzice folosirea asbocimentului si a tablei stralucitoare pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor;
- la cladirile existente se interzice eliminarea decoratiilor specifice (ancadramente, cornise, brauri, colonete, pilastri, tamplarii etc.) cu ocazia renovarii sau a reabilitarii termice;
- 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 50X50 cm, amplasate la limita sau inafara domeniului public;
- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural;
- se va pastra imaginea de front continuu la strada;
- in plansa cu fatada principala a constructiei propuse, se vor desena si fatadele constructiilor vecine din stanga si din dreapta.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si din Cetate si dispunerea vizibila a cablurilor CATV, a aparatelor de aer conditionat si a ventilatiilor turbo de la centrala termica;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluviala sau rigole este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii pe trotuare si pe strazile pietonale;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea a apelor meteorice din spatiile mineralizate rezervate pietonilor si din spatiile inierbate

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

cu următoarele condiționări:

din suprafata gradinilor de fatada ale echipamentelor publice, minim 40% va fi prevazuta cu plantatii inalte;

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si

plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.;

- se recomanda ca minim 60% din terasele constructiilor sa fie amenajate ca spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si pentru ridicarea calitatii imaginii oferite catre cladirile invecinate
- in zonele de versanti cu risc de alunecare se recomanda ca plantarea sa se faca pe baza unor consultari de specialitate privind speciile de arbori care favorizeaza stabilizarea terenului.

ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI

- in cazul fronturilor continue se vor mentine si reface toate portile cu detalii traditionale; daca acestea vor fi deschise permanent sau numai in timpul zilei din cauza accesului din gang la diferite functiuni dar curtea va ramane aferenta numai locatarului principal, se va dispune la partea dinspre curte a gangului un grilaj transparent (pentru separarea spatiului privat de cel public și pentru securitatea locatarilor), prin care se va asigura luminarea gangului și se va permite turistilor si trecatorilor perceperea spatiului si amenajarii curtilor;
- se vor conserva gardurile originale existente

ARTICOLUL 15 –PROCENTUL DE OCUPARE SI COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI

- P.O.T. maxim admis 70%
- C.U.T. maxim admis 2,5

T1 - ZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din urmatoarele subzone:

- Subzona cailor de comunicatii rutiere
- Subzona spatiilor verzi de protectie adiacente cailor de comunicatii sau care sunt prevazute pentru modernizare infrastructurii.

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- terenurile pentru transporturile rutiere din intravilan includ:
- autogara si servicii pentru calatori
- constructii, amenajari si instalatii pentru gararea si intretinerea mijloacelor de transport rutiere pentru persoane si marfa
- serviciile anexe aferente (vama, servicii pentru transportatori, depozite etc.)

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- vor respecta masurile si normele admisibile de poluare si de asigurare impotriva riscurilor de incendiu si explozie, materiale care prin natura lor ar putea provoca incendii sau explozii.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

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

T1 - conform studiilor de specialitate.

- regimul de construire este izolat sau cuplat

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

T1 - constructiile se vor dispune izolat si se vor retrage de la aliniament cu minim 6,0 metri pe strazi de categoria III si 10.0 metri pe strazi de categoria II si I;

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

T1 - distanta fata de limitele laterale si posterioara ale parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 6,0 metri;

- toate cladirile vor fi racordate la rețelele publice de apa si canalizare si se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulatii si platforme exterioare;

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

T1 - orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica, inclusiv de pe calea

ferata, va fi astfel amenajata incat sa nu altereze aspectul general al localitatii

- suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim 40% formand de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei;
- suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

T1- imprejmuirile spre strada vor fi transparente cu inaltime de maxim 2.20 metri din care un soclu de 0.30 m., vor fi dublate cu gard viu; in cazul necesitatii unei protectii suplimentare se recomanda dublarea spre interior la 4.0 metri distanta cu un al doi-lea gard transparent de 2.20 m inaltime, intre cele doua garduri fiind plantati dens arbori si arbusti;

- portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor inainte de admitarea lor in incinta pentru a nu incomoda circulatia pe drumurile publice;

V. Unitati teritoriale de referinta

Acestea reprezinta suportul grafic din regulament.

UTR-urile, reprezinta instrumentele operationale in sprijinul reglementarilor specifice din PUZ, se delimiteaza conventional pe baza criteriilor de omogenitate morfologica si functionala. Ele se contureaza prin strazi si limite cadastrale, pe baza functiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de interventie.

Stabilirea UTR-urilor pe zone functionale s-a facut in cadrul PUZ.

In cadrul PUZ, UTR-ul-A1 destinat zonei de activitati productive si depozitare se preia ca atare si se delimiteaza pe unitati si subunitati functionale.

Intocmit:

6. Raport de specialitate

OANCEA NICOLAE, OANCEA ANGELA solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei **P.U.Z. – MODIFICARE ZONA DE LOCUINTE IN ZONA MIXTA IN VEDEREA REALIZARII COMPLEXULUI TURISTIC "HANUL CU BERZE", ALBA IULIA, STR. REGIMENTUL V VANATORI, NR. 83-85.**

Documentatia a fost intocmita de: SC FLESCHE CONSULT SRL.

OBIECTUL P.U.Z.-ului: Modificarea zonei existente LP3 – zona locuinte individuale si semicolective situate in zona protejata - sit arheologic de categoria A, conform certificat de urbanism nr. 1850 din 11.12.2017, in vederea realizarii unei zone mixte. In prezent constructiile existente fac parte din circuitul turistic Hanul cu Berze. Se doreste modernizarea imobilului prin realizarea unor interventii si extinderea constructiei existente. **Investitia se va realiza etapizat, conform plansa 2* - Reglementari urbanistice detaliate – etapizate.**

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilanul municipiului Alba Iulia.

Natura proprietatii: privata a persoanelor fizice.

Imobilul este inclus in listele monumentelor istorice sau in zona de protectie a acestora – sit arheologic de categoria A.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: constructii, curti constructii – (2272+164) mp = 2436 mp.

Functiunea aprobata: conform PUG aprobat, UTR = L3P – zona locuinte individuale si semicolective situate in zona protejata.

Functiunea reglementata: UTR = MP – zona mixta situata in aria protejata.

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat.

Regimul de aliniere a terenului fata de strada – la strada Regimentul V Vanatori.

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada – se va mentine configuratia existenta a fronturilor stradale; constructia se va amplasa in etapa finala la 4.41 m fata de limita de proprietate inspre strada.

Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioare: in etapa finala constructia se va amplasa la 1 m fata de limita laterala Sud (situatie existenta), la 1.44 m fata de limita laterala Nord (situatie propusa), iar fata de limita posterioara se pastreaza situatia existenta.

Regim maxim de inaltime reglementat: P+2+M.

POT max. reglementat = 70%, CUT max. reglementat = 2.50.

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Amplasamentul beneficiaza de un acces liber la parcela, auto si pietonal, care se face din str. Regimentul V Vanatori si din strada de acces situata pe latura de Nord. Se vor amenaja in incinta proprie 25 locuri de parcare.

Echiparea tehnico-edilitara existenta/propusa: Alimentarea cu apa va fi rezolvata prin racordare la reseaua existenta in zona. Evacuarea apelor menajere uzate se va realiza prin racordare la reseaua existenta in zona. Alimentarea cu energie electrica se va realiza prin racordare la reseaua existenta in zona. Alimentarea cu gaz se va realiza prin racordare la reseaua existenta in zona.

Punctul de vedere al serviciului de urbanism privind Raportul informarii si consultarii publicului: Documentia care atesta parcurgerea etapei de informare si consultare a publicului intruneste conditiile de aprobare conform legislatiei in vigoare.

In sedinta Comisiei de organizare si dezvoltare urbanistica s-a primit aviz favorabil si in sedinta Comisiei tehnice de urbanism s-a primit aviz favorabil, cu conditia specificarii numarului de camere de cazare propus si prezentarii avizului de mediu, ambele din data de 12.04.2018.

Alba Iulia, 12.04.2018

Arhitect Sef,
arh. Hedviga Calin

Intocmit,
Alexandru Romanitan

RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI

ELABORARE PUZ-MODIFICARE ZONA DE LOCUINTE IN ZONA MIXTA IN VEDEREA REALIZARII COMPLEXULUI TURISTIC HANUL CU BERZE,

*mun. Alba Iulia, str. Regimentul V Vanatori, nr. 83-85, jud. Alba***Pr. nr. 1/ 2018**

Beneficiar

OANCEA NICOLAE SI OANCEA ANGELA*mun. Alba Iulia, str. Regimentul v Vanatori, nr. 85, jud. Alba**a) Tehnici si metode utilizate pentru a informa si consulta publicul:**1) Datele si locurile intalnirilor la care cetatenii au fost invitati sa dezbata propunerea:***- Nu au fost organizate intalniri***2) Continutul, datele de transmitere prin posta si numarul trimiterilor postale, inclusiv scrisori, invitatii la intalniri, buletine informative si alte publicatii:***- vecinii au fost instiintati prin notificarile inmanate personal de beneficiar, prezentandu-li-se planul de situatie propus cu reglementarile urbanistice si volumetria aferenta.****- nu au fost trimise informatii prin posta.****- este afisat panou informativ cu viitoarea investitie pe amplasament.***3) Localizarea rezidentilor, proprietarilor si partilor interesate care au primit notificari, buletine informative sau alte materiale scrise:***Au primit notificare urmatoarele persoane:****1.Biserica ortodoxa Lunca Tarnavei - proprietarul terenului invecinat pe latura de Nord****2.Oancea Zaharia Maria Denisa- proprietar teren invecinat pe latura de Est***4) Numarul persoanelor care au participat la acest proces: 2(doua).***- Au fost inmanate notificari vecinilor directi, la care s-a primit raspuns favorabil prin declaratia acestora;***b) Prezentarea succinta a problemelor, observatiilor si rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare si consultare:***Pe parcursul procesului de informare si consultare a publicului nu au fost semnalate probleme privind reglementarile urbanistice propuse.***1) Modul in care solicitantul a rezolvat, intentioneaza sa rezolve sau se va ocupa de problemele, observatiile si rezervele exprimate de public:***- Nu au fost semnalate probleme privind reglementarile urbanistice propuse.***2) Probleme, observatii si rezerve pe care initiatorul planului de urbanism nu poate sau nu e dispus sa le rezolve, impreuna cu motivatia acestui lucru:***- Nu au fost semnalate probleme privind reglementarile urbanistice propuse.***3) Alte informatii considerate necesare pentru a sustine preluarea sau nepreluarea propunerilor:***- Nu sunt.**

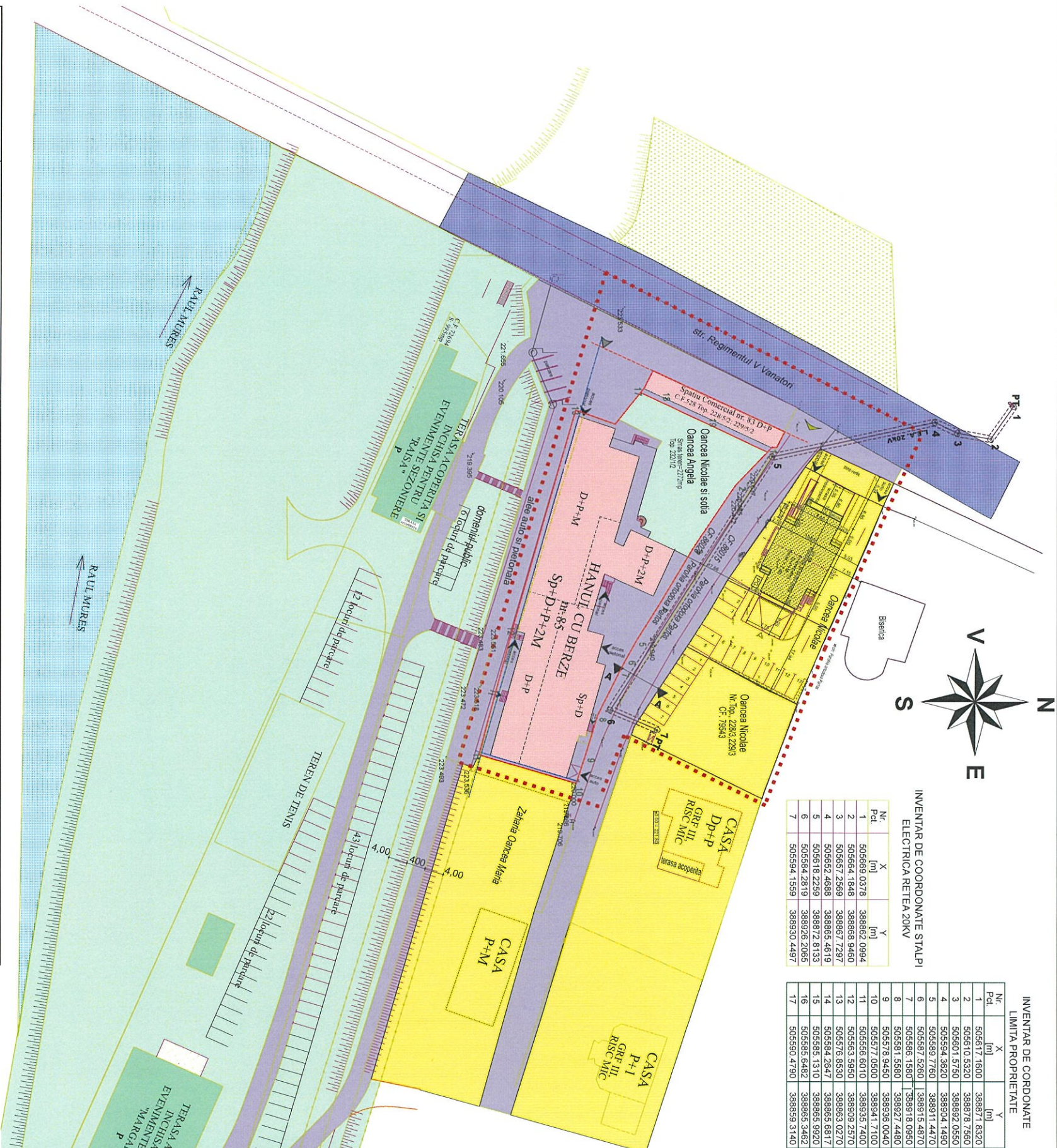
Intocmit:

arh. Zsolt FREUND-FLESCHEIN

INVENTAR DE COORDONATE			
LIMITA PROPRIETATE			
Nr.	Pct.	X [m]	Y [m]
1		505617.1600	388671.8320
2		505610.5320	388678.7560
3		505601.5750	388692.0550
4		505594.3620	388904.1490
5		505589.7760	388911.4470
6		505587.5260	388915.4870
7		505586.1560	388918.0950
8		505578.9450	388927.4480
9		505577.0500	388941.7100
10		505566.8010	388935.7200
11		505563.5850	388909.2570
12		505576.8530	388863.0270
13		505584.2640	388865.6817
14		505585.1310	388865.9920
15		505585.6482	388865.3462
16		505590.4790	388859.3140
17			

INVENTAR DE COORDONATE STALPI ELECTRICA RETEA 20KV			
Nr.	Pct.	X [m]	Y [m]
1		505669.0376	388663.0964
2		505664.1848	388668.9460
3		505657.2569	388667.7297
4		505652.4688	388665.4619
5		505618.2259	388672.8133
6		505584.2819	388926.2065
7		505594.1559	388930.4497

BENEF. OANCEA NICOLAE
OANCEA ANGELA
Steren=2436mp
S construita existenta=1377 mp;
S desfasurata existenta=3700.0mp
CF NR.93296, NR.TOP.93296-C1
CF NR.104563, NR.TOP.104563-C1
POT existent=57%
CUT existent=1.60



LEGENDA

- Limita zonei studiate
- Limita proprietate
- Aliment existent la strada
- Aliment lateral si posterior
- Subzona constructii (constructii existente studiate - cu functiunea de comert, turism si alimentatie publica)
- L3P - subzona locuinte individuale cu P, P+1 niveluri situate in aria protejata
- Acces incinta
- Acces pietonal

PROFIL STRADAL A-A
SC1:200

DOMENII	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
CIRCULATI Deficiente din punct de vedere functional	1. Accesul auto si pietonal impropriu pentru functiunea constructiilor de pe teren. 2. Nu sunt amenajate parcaje suficiente pentru zona studiata.	1. Realizare acces auto si pietonal potrivit functiunii de baza (cazare si alimentatie publica). 2. Amenajarea in incinta a parcajelor necesare functiunii de baza.
FONDUL CONSTRUIT SI UTILIZAREA TERENURILOR	1. Calitatea constructiilor existente pe teren nu este in concordanta cu importanta zonei in care se afla acestea (acces in mun. Alba Iulia). 2. Terenurile studiate nu sunt utilizate potrivit functiunii reale ale acestora (zona mixta).	1. Reglementarea conditiilor volumetice, aliniamente, regim de inaltime si de plastica arhitecturala pentru noile constructii din zona. 2. Zonificarea teritoriului conform centinelor investitionale
SPATII PLANTATE	1. Spatii plantate amenajate inexistente.	1. Se propun zone verzi si plantate in incinta.
PROBLEME DE MEDIU	1. Nu este asigurata preluarea apelor pluviale din zona studiata.	1. Asigurarea scurgerilor pluviale prin rigole betonate acoperite spre zonele verzi si rigola stradala.

SC. FLESCCHIN CONSULT S.R.L. Nr.ord.reg.com. J01/1147/2005 C.U.I. 18044522 ALBA IULIA, str. MOJILOR nr. 75B, jud. ALBA	Beneficiar: OANCEA NICOLAE SI OANCEA ANGELA loc. Alba Iulia, str. Regimentul V Vanatori, nr. 83, jud. Alba	Proiect Nr.: 1/ 2018	
Specificatie	Nume	Scara: 1:1000	
Şef proiect:	Arh. Zsolt Freund-Fleschin	Titlu proiect: ELABORARE PUZ-MODIFICARE ZONA DE LOCUINTE IN ZONA MIXTA IN VEDEREA REALIZARII COMPLEXULUI TURISTIC HANUL CU BERZE loc. Alba Iulia, str. Regimentul V Vanatori, nr. 83-85, jud. Alba	Faza: PUZ
Proiectat:	Arh. Zsolt Freund-Fleschin	Titlu planşa: SITUATIA EXISTENTA-DISFUNCTIONALITATI	Planşa Nr.: 1
Desenat:	Arh. Zsolt Freund-Fleschin		

INVENTAR DE COORDONATE STALPI
ELECTRICA RETEA 20KV

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	505669.0378	388662.0984
2	505664.1848	388668.0460
3	505667.2569	388667.7297
4	505662.4688	388665.4619
5	505618.2289	388672.6133
6	505584.2819	388626.2065
7	505594.1559	388930.4497

INVENTAR DE COORDONATE
EXTINDERE CONSTRUCTIE

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
18	505593.8871	388660.9130
19	505604.0078	388665.6989
20	505599.0057	388663.6678
21	505586.8055	388690.5397
22	505587.2028	388694.0067
23	505583.6129	388692.3198
24	505588.8223	388674.4534
25	505584.6135	388675.0036
26	505586.2537	388667.2738
27	505591.6196	388668.8154
28	505584.6313	388697.1610
29	505594.6142	388601.6620
30	505692.3397	388605.5674
31	505582.6893	388602.2028
32	505586.9282	388607.5005
33	505587.0657	388617.9756
34	505580.1664	388616.8474
35	505581.7605	388611.1117
36	505578.1763	388610.1160
37	505579.6124	388605.4040

INVENTAR DE COORDONATE
LIMITA PROPRIETATE

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	505617.1600	388671.8320
2	505610.5320	388678.7560
3	505601.5750	388692.0550
4	505594.3620	388604.1490
5	505589.7760	388611.4470
6	505587.5260	388615.4670
7	505586.1580	388618.0950
8	505581.5860	388627.4480
9	505578.9450	388636.0040
10	505577.0500	388631.7700
11	505566.6010	388635.7400
12	505563.5950	388608.2570
13	505576.8530	388665.0270
14	505584.2647	388665.6817
15	505586.1310	388665.9920
16	505585.6482	388665.3462
17	505590.4790	388659.3140

LEGENDA

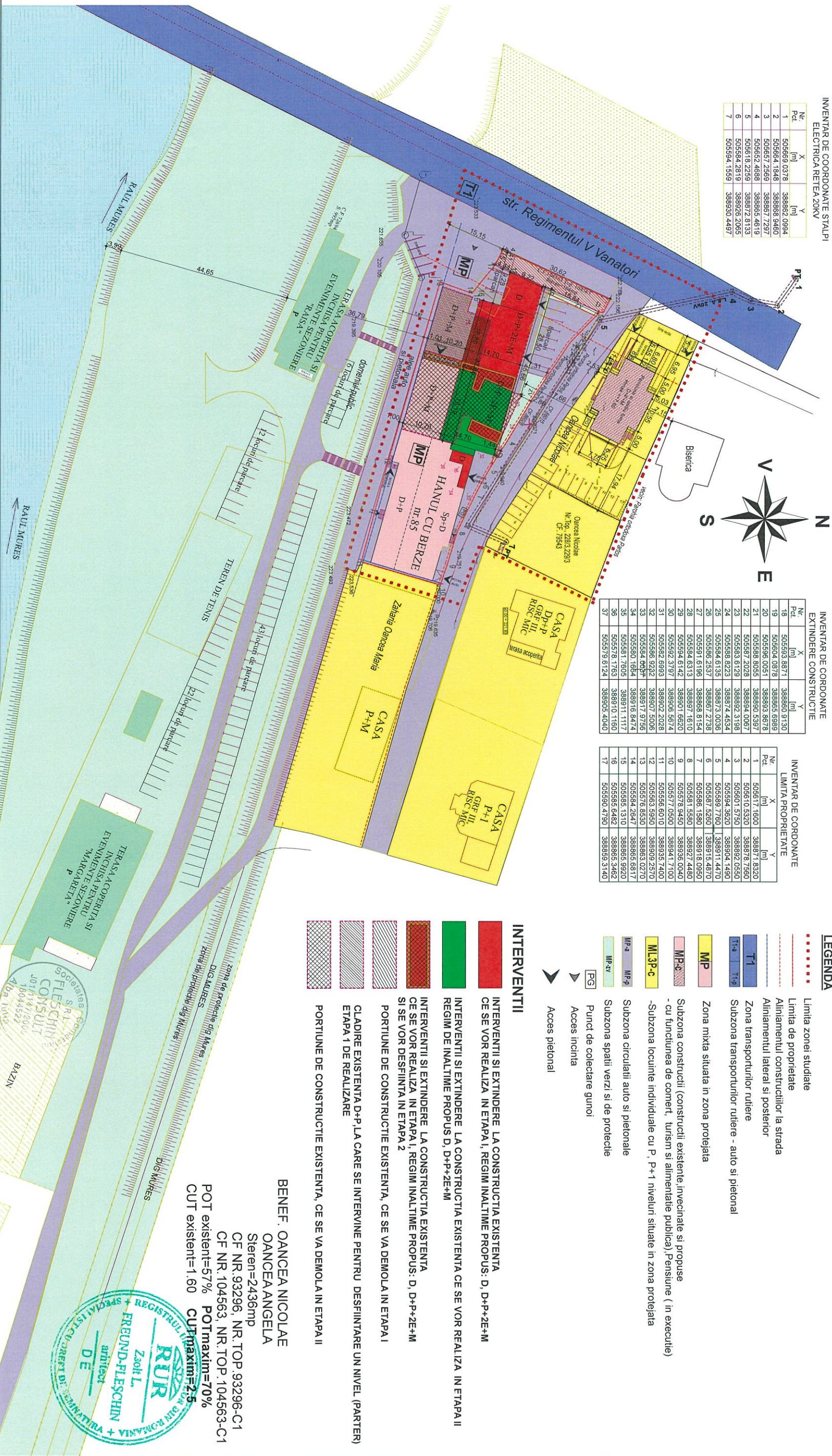
- Limita zonei studiate
- Limita de proprietate
- Alimentatul constructiilor la strada
- Alimentatul lateral si posterior
- Zona transporturilor rutiere
- Subzona transporturilor rutiere - auto si pietonal
- MP - Zona mixta situata in zona protejata
- MP-C - Subzona construiti (constructii existente, invecinate si propuse - cu functiunea de comert, turism si alimentatie publica). (Pensune (in executie)
- ML 3P-C - Subzona locuinte individuale cu P, P+1 niveluri situate in zona protejata
- MP-a - MP-p - Subzona circulatii auto si pietonale
- MP-zv - Subzona spatii verzi si de protectie
- PG - Punct de colectare gunoi
- Acces incinta
- Acces pietonal

INTERVENTII

- INTERVENTII SI EXTINDERE LA CONSTRUCTIA EXISTENTA CE SE VOR REALIZA IN ETAPA I, REGIM INALTIME PROPOS: D, D+P+2E+M
- INTERVENTII SI EXTINDERE LA CONSTRUCTIA EXISTENTA CE SE VOR REALIZA IN ETAPA II REGIM DE INALTIME PROPOS D, D+P+2E+M
- INTERVENTII SI EXTINDERE LA CONSTRUCTIA EXISTENTA CE SE VOR REALIZA IN ETAPA 1, REGIM INALTIME PROPOS: D, D+P+2E+M SI SE VOR DESFINIITA IN ETAPA 2
- PORTUNE DE CONSTRUCTIE EXISTENTA, CE SE VA DEMOLA IN ETAPA I
- CLADIRE EXISTENTA D+P, LA CARE SE INTERVINE PENTRU DESFINIITARE UN NIVEL (PARTER) ETAPA 1 DE REALIZARE
- PORTUNE DE CONSTRUCTIE EXISTENTA, CE SE VA DEMOLA IN ETAPA II

BENEF. OANCEA NICOLAE
OANCEA ANGELA

Sterren=2436mp
CF NR.93296, NR.TOP.93296-C1
CF NR.104563, NR.TOP.104563-C1
POT existent=57% POTmaxim=70%
CUT existent=1.60 CUTmaxim=2.5



BILANT TERITORIAL

DENUMIREA ZONEI	EXISTENT	PROPOS	COMPARATIV	P.O.T. max	C.U.T. max	REGIM INALTIME MIN / MAX
SUPRAFAATA ZONEI STUDIAE	MP	%	MP	%	MP	%
SUPRAFAATA INTRAVILAN	2436.00	100.00%	2436.00	100.00%	0.00	0.00%
SUPRAFAATA PROPRIETATE PRIVATA	2436.00	100.00%	2800.00	100.00%	364.00	0.00%
MP - ZONA MIXTA, SITUATA IN ZONA PROTEJATA	2436.00	100.00%	2436.00	100.00%	0.00	0.00%
Subzona construiti cu functiunea comert, turism,alimentatie publica si cazare	1377.00	56.53%	1420.00	58.29%	43.00	1.77%
MP 3 C	549.00	22.54%	733.00	30.09%	184.00	7.55%
MP a/MP p	510.00	20.94%	283.00	11.62%	-227.00	-9.32%
MP zv	705.00	28.94%	0.00	0.00%	-705.00	-28.94%
T1 si T1p	705.00	28.94%	0.00%	0.00%	-705.00	-28.94%

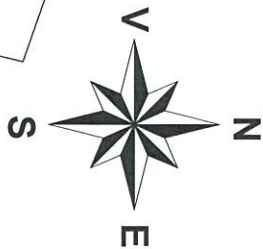
SC. FLESCCHIN CONSULT S.R.L.

Nr.ord./reg.com. J01/1147/2005 C.U.I. 18044522
ALBA IULIA, str. MOJILOR nr. 75B, jud. ALBA

Specificatie	Nume	Semnatura	Scafa: 1:1000	Titlu proiect: ELABORARE PUZ-MODIFICARE ZONA DE LOCUINTE IN ZONA MIXTA IN VEDEREA REALIZARII COMPLEXULUI TURISTIC HANUL CU BERZE	Beneficiar: OANCEA NICOLAE SI OANCEA ANGELA	Proiect Nr. 1/2018
Şef proiect:	Arh. Zsolt Freund-Fleschin					
Proiectat:	Arh. Zsolt Freund-Fleschin					
Desenat:	Arh. Zsolt Freund-Fleschin					

INVENTAR DE COORDONATE STALPI
ELECTRICA RETEA 20KV

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	505693.0378	388862.0994
2	505694.1648	388868.9460
3	505691.2569	388867.7297
4	505692.4688	388865.4619
5	505616.2259	388872.8133
6	505684.2819	388926.2065
7	505594.1559	388930.4497



INVENTAR DE COORDONATE
EXTINDERE CONSTRUCTIE

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
18	505593.8671	388860.9130
19	505604.0878	388865.6989
20	505596.0051	388863.8678
21	505588.0055	388890.5397
22	505587.2028	388890.0067
23	505583.6129	388892.3198
24	505588.8223	388874.4534
25	505584.6135	388873.0036
26	505586.2537	388867.2738
27	505591.6196	388868.8154
28	505594.6142	388897.1610
29	505592.3797	388906.5674
30	505582.6693	388907.2028
31	505586.9232	388907.5006
32	505584.0037	388917.9756
33	505580.1664	388916.8474
34	505581.7605	388911.1117
35	505578.1763	388910.1160
36	505579.6124	388905.4040
37	505579.6124	388905.4040

INVENTAR DE COORDONATE
LIMITA PROPRIETATE

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	505617.1600	388871.8320
2	505610.5320	388878.7660
3	505601.5750	388892.0550
4	505594.3620	388904.1490
5	505589.7760	388911.4470
6	505587.5260	388915.4870
7	505586.1580	388918.0950
8	505581.5580	388927.4480
9	505578.9450	388936.0040
10	505577.0500	388941.7700
11	505556.6010	388938.7400
12	505553.5950	388908.2570
13	505576.8530	388863.0270
14	505594.2647	388865.6817
15	505585.1310	388865.9920
16	505585.6482	388865.3462
17	505590.4790	388859.3140

LEGENDA

- Limita zonei studiate
- Limita de proprietate
- Alimentarii constructiilor la strada
- Alimentarii lateral si posterior
- Zona transporturilor rutiere
- T1**
- Zona mixta situata in zona protejata
- MP**
- Zona mixta situata in zona protejata
- PG**
- Punct de colectare gunoi
- Acces incinta
- Acces pietonal

BENEF. OANCEA NICOLAE

OANCEA ANGELA

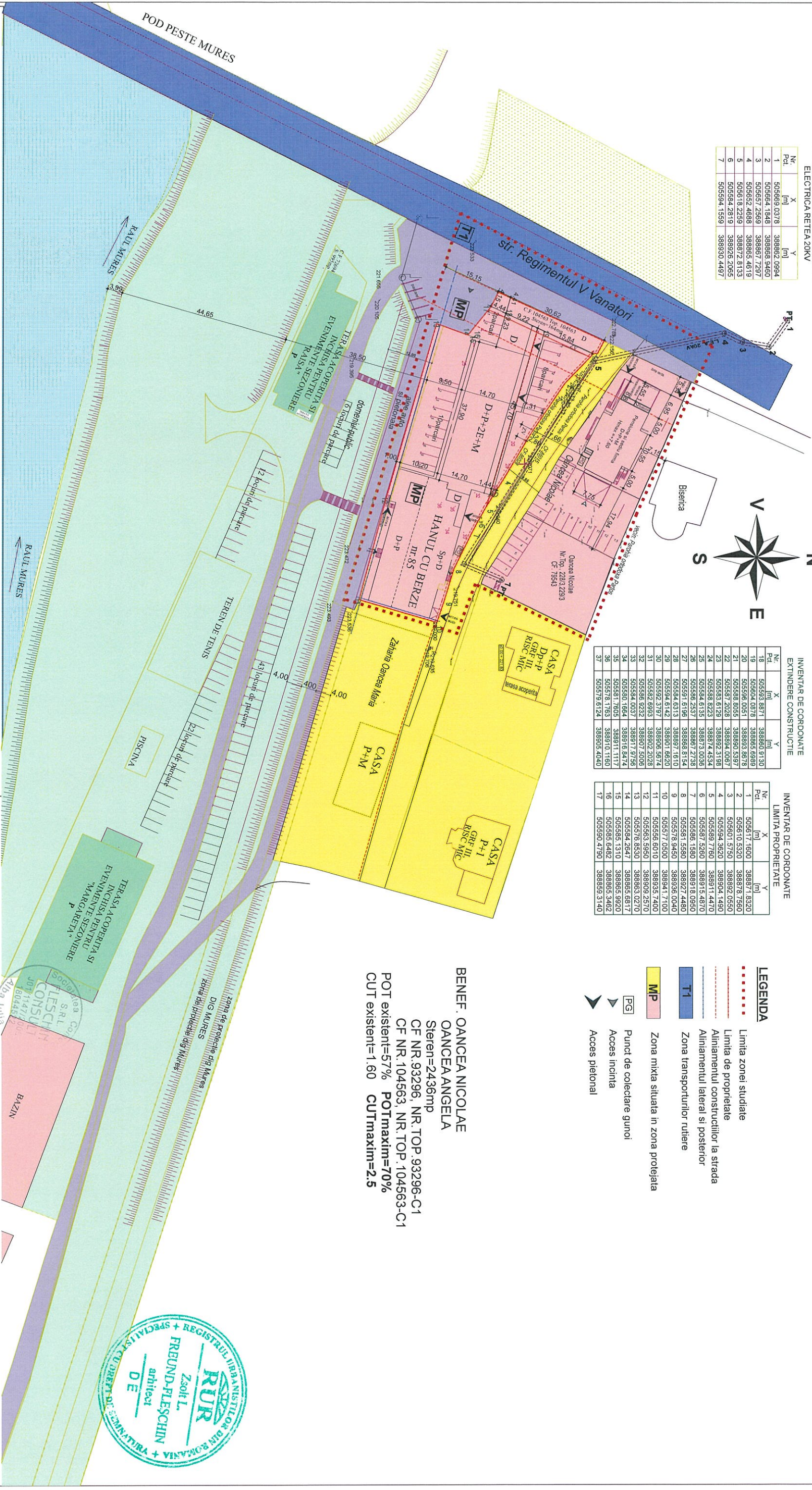
Steren=2436mp

CF NR.93296, NR.TOP.93296-C1

CF NR.104563, NR.TOP.104563-C1

POT existent=57% POTmaxim=70%

CUT existent=1.60 CUTmaxim=2.5



BILANT TERITORIAL

DENUMIREA ZONEI	EXISTENT		PROPUS		COMPARATIV		P.O.T.		C.U.T.		REGIM	
	MP	%	MP	%	MP	%	max	%	max		MIN / MAX	
SUPRAFAȚA ZONEI STUDIAȚE	2436.00	100.00%	2436.00	100.00%	0.00	0.00%						
SUPRAFAȚA INTRAVILAN	2436.00	100.00%	2800.00	100.00%	364.00	0.00%						
SUPRAFAȚA PROPRIETATE PRIVATA	2436.00	100.00%	2436.00	100.00%	0.00	0.00%						
MP - ZONA MIXȚĂ, SITUATĂ ÎN ZONA PROTEJATĂ	2436.00	100.00%	2436.00	100.00%	0.00	0.00%						
Subzona construită cu funcțiunea comerț, turism,alimentație publica și cazare	1377.00	56.53%	1420.00	58.29%	43.00	1.77%					70%	
MP 3 C												
Subzona circulații auto și pietonale,parcage	549.00	22.54%	733.00	30.09%	184.00	7.55%					2.50	D+P+ZE+M
MP a/MP p												
Subzona spații verzi	510.00	20.94%	283.00	11.62%	-227.00	-9.32%						
MP zv												
T1 -ZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE	705.00	28.94%	0.00	0.00%	-705.00	-28.94%						
T1 al T1p												
Subzona transporturi rutiere auto și pietonale	705.00	28.94%	0.00	0.00%	-705.00	-28.94%						

SC. FLESCCHIN CONSULT S.R.L.

Nr.ord./reg.com. J01/1147/2005 C.U.I. 18044522
ALBA IULIA, str. MOTILOR nr. 75B, jud. ALBA

Beneficiar:
OANCEA NICOLAE SI OANCEA ANGELA

loc. Alba Iulia, str. Regimentul V Vanatori, nr. 83, jud. Alba

Proiect Nr.
1/ 2018

Specificație

Nume

Semnătura

Scara:
1:1000

Titlu proiect:
ELABORARE PUZ-MODIFICARE ZONA DE LOCUINTE ÎN ZONA MIXTĂ ÎN VEDEREA REALIZĂRII COMPLEXULUI TURISTIC HANUL CU BERZE
loc. Alba Iulia, str. Regimentul V Vanatori, nr. 83, jud. Alba

Faza:
PUZ

Proiectat:

Arh. Zsolt Freund-Fleschin

Desenat:

Arh. Zsolt Freund-Fleschin

Data:
01/2018

Titlu planșă:
REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE

Planșa Nr.
2



