

**- ELABORARE PUZ PENTRU REGLEMENTARE FUNCȚIUNE TURISTICĂ IN ZONĂ DE
LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI SEMICOLECTIVE -**

Amplasament	Alba Iulia, str. Miron Costin, nr. 1B, judetul Alba
Beneficiar	UDREA GABRIEL STEFAN pentru S.C. GAMI CLEAN S.R.L.
Număr proiect	10/ 2018
Faza	PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)
Proiectant	S.C. BIROU ARHITECTURĂ BUDRALĂ S.R.L. - SEBES

FOAIE DE CAPAT

Denumirea lucrării	ELABORARE PUZ PENTRU REGLEMENTARE FUNCȚIUNE TURISTICĂ IN ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI SEMICOLECTIVE
Amplasament	ALBA IULIA, STR. MIRON COSTIN, NR. 1B, JUDETUL ALBA
Beneficiar	UDREA GABRIEL STEFAN pentru S.C. GAMI CLEAN S.R.L.
Proiectant general	S.C. BIROU ARHITECTURĂ BUDRALĂ S.R.L. – SEBES Mun. Sebeș, Loc. Petrești str. Fagului, nr. 5A, ap. 1, jud. Alba Arh. Budrala Ovidiu – Nicolae Arh. Martin Mihai
Faza de proiectare	PLAN URBANISTIC ZONAL
Data elaborării	FEBRUARIE 2018

februarie 2018

BORDEROU

PIESE SCRISE

FOAIA DE TITLU

FOAIE DE CAPAT

BORDEROU

MEMORIU DE PREZENTARE

PIESE DESENAE

PLANȘA 01- PLAN DE INCADRARE IN TERITORUL LOCALITATII	SC. 1/	50.000	U_01
PLANȘA 02- ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE	SC. 1/	200	U_02
PLANȘA 03- REGLEMENTARI URBANISTICE	SC. 1/	200	U_03
PLANȘA 04- REGLEMENTARI EDILITARE	SC. 1/	200	U_04
PLANȘA 05- REGIMUL JURIDIC SI OBIECTIVELE DE UTILITATE PUBLICA	SC. 1/	200	U_05

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

▪ denumirea lucrării

Prezenta documentație a fost elaborată în scopul aprobării documentației PUZ pentru proiectul „ELABORARE PUZ PENTRU REGLEMENTARE FUNCȚIUNE TURISTICĂ ÎN ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI SEMICOLECTIVE”, pe zona constituită de parcelele studiate identificate cu CF nr. 105404, 78141 Alba Iulia, nr. top: 105404 respectiv top. 1808/2/1/1/1/2/1, 1809/1/2/1/1/1/2/1 proprietate a lui Udrea Gabriel Stefan și soția închiriate societății SC GAMI CLEAN SRL, având în vedere caracterul și funcțiunea specifică zonei, se propune reglementarea acestora ca și terenuri pentru construcții cu funcțiune turistică, în momentul de față, terenurile având destinația de teren construibil UTR = L3A – subzona locuințelor individuale și semicollective cu P, P+1 și P+1+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat situate în afara ariilor protejate, stabilită prin PUG Alba Iulia, aprobat cu HCL nr. 716/ 2012.

Obiectul Planului Urbanistic Zonal constă în schimbarea funcțiunii parcelelor de teren studiate din zona de locuințe individuale și semicollective în zona cu funcțiune turistică. Datorită cererii mari de spații de cazare la nivelul Municipiului Alba Iulia, dar și a amplasamentului ce asigură un acces facil și rapid către Cetatea Alba Carolina, investiția propusă contribuie la creșterea numărului de turiști, odată cu creșterea spațiilor de cazare în localitate. Terenul studiat este bordat la:

- Nord – parcela proprietate privată – locuința familială distanță 3,32m.
- Sud – parcela proprietate privată – locuința familială distanță 5,57m.
- Est – parcela proprietate privată – locuința familială peste 15,00m.
- Vest – strada Miron Costin;

▪ beneficiarul lucrării

Beneficiarul proiectului este Udrea Gabriel Stefan și soția, proprietar al terenului mai sus menționat.

▪ elaboratorul lucrării

Elaboratorul documentației PUZ este S.C. BIROU PROIECTARE BUDRALA S.R.L. Sebeș – jud. Alba.

▪ data elaborării

Documentația PUZ având nr. 10/ 2018 a fost elaborată în data de 10 martie 2017.

1.2. Obiectul PUZ

▪ solicitări ale temei program

Situația existentă și disfuncționalități, soluții propuse:

În prezent zona studiată este încadrată ca și funcțiune în UTR = L3A – subzona locuințelor individuale și semicollective cu P, P+1 și P+1+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat situate în afara ariilor protejate în zona cu caracter turistic, conform PUG Alba Iulia, aprobat cu HCL nr. 716/ 2012.

Având în vedere dezvoltarea turismului în localitate, cererea de spații de cazare devine tot mai mare la nivelul Municipiului Alba Iulia, dar și poziționarea amplasamentului ce asigură un acces facil și rapid către Cetatea Alba Carolina, face ca investiția propusă să contribuie la creșterea numărului spațiilor de cazare în localitate, făcând astfel oportuna investiția. Astfel proiectul propune, conform temei program, schimbarea funcțiunii parcelelor de teren studiate din zona de locuințe individuale și semicollective în zona cu funcțiune turistică.

▪ **prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată** Conform P.U.G. în uz, zona este inclusă în intravilanul localității Alba Iulia, zonificarea funcțională stabilită pentru terenurile din zona de studiu fiind de UTR = L3A – subzona locuințelor individuale și semicollective cu P, P+1 și P+1+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat situate în afara ariilor protejate în zona cu caracter turistic

1.3. Surse de documentare

▪ lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ

- Planul Urbanistic General al Localității Alba Iulia și Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG aprobat cu HCL nr. 716/ 2012.
- Certificatul de Urbanism nr. 123/ 30.01.2018 eliberat de Primaria Municipiului Alba Iulia.

▪ lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

- analiza fondului existent
- ridicare topografică vizată OCPI
- referate geotehnice

▪ date statistice

- nu este cazul

▪ proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei

- nu este cazul

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

▪ date privind evoluția zonei

Conform PUG Alba Iulia, amplasamentul studiat face parte din intravilanul localității Alba Iulia și este situat în partea centrală a municipiului, în zona. Zona studiată este formată din două parcele, CF nr. 105404, 78141 Alba Iulia, nr. top: 105404 respectiv top. 1808/2/1/1/1/2/1, 1809/1/2/1/1/1/2/1, însumând o suprafață totală de 371,00 mp. Prezenta documentație stabilește reguli de construire în zonă și pe terenurile în cauză, în particular, de asemenea privesc și reglementarea parcelelor studiate în terenuri pentru construcții cu caracter turistic, în momentul de față, terenurile fiind încadrate ca și subzona locuințelor individuale și semicolective cu P, P+1 și P+1+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat situate în afara ariilor protejate în zona cu caracter turistic

▪ caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Parcelarea în această zonă este una specific urbană, loturile fiind rezultate din împărțirea și gestionarea terenurilor agricole în vederea dezvoltării unui cartier de locuințe individuale.

▪ potențial de dezvoltare

Terenurile studiate sunt deservite de infrastructura rutieră și are acces printr străda existentă Miron Costin. Accesul pietonal este se poate realiza pe același traseu ca și cel auto.

Prin poziție și accesibilitate, zona prezintă un bun amplasament pentru dezvoltarea unei funcțiuni turistice, respectând reglementările PUG-ului în vigoare.

2.2. Încadrarea în localitate

▪ poziția zonei față de intravilanul localității

Zona studiată este situată în proporție de 100% în intravilanul localității Alba Iulia, în zona de centrală a acesteia.

Terenul, cu acces din strada Miron Costin, este proprietatea a domnului UDREA GABRIEL STEFAN, după cum urmează:

- Terenul cu C.F. nr. 105404 Alba Iulia, nr. cad: 1808/2/1/1/1/2/1, cu o suprafață de 27100 mp - Intabulare, drept de proprietate cu titlu de cumpărare, în regimul comunității legale, cota 1/1.
- Terenul cu C.F. nr. 78141 Alba Iulia, nr. cad: 1809/1/2/1/1/1/2/1, cu o suprafață de 100,00 mp - Intabulare, drept de proprietate cu titlu de cumpărare, în regimul comunității legale, cota 1/1.

Parcelele aflate în proprietatea domnului UDREA GABRIEL STEFAN, având forma rectangulară, fiind marginite la Nord – parcela proprietate privată – locuința familială distanță 3,32m, la Sud – parcela proprietate privată – locuința familială distanță 5,57m, la Est – parcela proprietate privată – locuința

familiala peste 15,00m, la Vest – strada Miron Costin;

Toate terenurile aflate în zona de studiu – limita PUZ sunt proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice.

•relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general etc.

Zona studiată este localizată în partea de centrală a localității Alba Iulia. Accesul se face din strada Miron Costin. Accesul pietonal este și se poate realiza pe același traseu ca și cel auto.

2.3. Elemente ale cadrului natural

•elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale

Poziția amplasamentului:

Din punct de vedere al geomorfologiei majore, perimetrul administrativ-teritorial al municipiului Alba Iulia și, implicit amplasamentul cercetat se încadrează în aria unui feston al Culoarului Depresionar al Muresului(Culoarul Orastiei).

Date geomorfologice și geologice:

Amplasamentul în cauză se încadrează în zona de pod/frunte a terasei medii comune raurilor Mures și Sebes(terasa t2, cu altimetrie relativă de cca 18.00-25.00m) – terasa greafată pe un promontoriu orientat NNE-SSW care separă local, bazinul hidrografic al râului Mures de sistemul hidrografic al raurilor Sebes-Secas; evident prin poziționarea altimetrică, zona amplasamentului, actualmente nu este supusă riscurilor de inundabilitate.

Date hidrogeologice și hidrologice:

Amplasamentul nu se află sub influența directă a unei ape de suprafață iar freaticul zonei este la aproximativ -10,0 -15,0m față de c.t.n., cu modificări în funcție de regimul precipitațiilor și de anotimp.

Seismicitatea zonei. Adâncimea medie de îngheț:

Conform codului de proiectare seismică P100-1/2006, amplasamentul cercetat se găsește în zona seismică, având:

- Valoarea de vârf a accelerației orizontale a terenului: $a_g=0,08$
- Valoarea perioadei de control (perioada de colt): $T_c=0,7\text{sec}$

Adâncimea medie de îngheț este conform STAS 6054/1977 de 0,80 -0,90m de la cota terenului natural neacoperit.

2.4. Circulația

• aspecte critice privind desfășurarea în cadrul zonei a circulației rutiere

Circulația rutieră majoră se desfășoară, în parametri normali, pe strada Miron Costin. Profilul transversal al drumului ce deservește zona este conform normelor, lățimea lui permitând circulația auto pe ambele sensuri de mers.

Circulația pietonală este asigurată de trotuare și alei pietonale

• capacități de transport, greutate în fluența circulației, necesități de modernizare, capacități și trasee ale transportului în comun etc.

Rețelele stradale existente au fost astfel dimensionate pentru a acoperi necesitățile de servire a zonei studiate, respectiv străzi cu două sensuri și o bandă pe fiecare sens și trotuare aferente. Rețeaua stradală existentă prezintă și zone pietonale, trotuare.

2.5. Ocuparea terenurilor

• principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată.

Funcțiunea pe zona cuprinsă în intravilan, este UTR = L3A – subzona locuințelor individuale și semicolective cu P, P+1 și P+1+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat situate în afara

ariilor protejate în zona cu caracter turistic, propunându-se schimbarea acesteia în zona cu caracter turistic.

▪ **relaționări între funcțiuni**

Având în vedere că întreaga zonă prezintă caracter turistic face oportună schimbarea funcțiunii parcelor studiate.

▪ **gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit este în proporție de 100%, loturile învecinate fiind construite.

▪ **aspecte calitative ale fondului construit**

Zona studiată aflându-se în centrul localității, a fost dezvoltată din punct de vedere urbanistic. Dezvoltarea zonei, prin construirea de locuințe individuale va genera o urbanizare planificată a întregii zone studiate reglementând probleme legate de amenajarea spațiilor verzi, circulației auto și pietonale, și accese în incintă.

▪ **asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine**

Zona studiată se află în intravilanul municipiului Alba Iulia, vecinătățile fiind ocupate de imobile ce deservește funcțiuni de locuire.

▪ **asigurarea cu spații verzi**

În prezent spațiile verzi existente sunt neamenajate, în consecință locuitorii zonei nu pot beneficia de existența acestora. Stratul vegetal rezultat în urma excavarilor va fi utilizat în crearea de noi zone verzi în incintă, iar cel de balast va fi depozitat în incintă sau utilizat în alte proiecte personale.

▪ **existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine**

- conform studiilor geotehnice.

▪ **principalele disfuncționalități**

- dezorganizarea circulațiilor și acceselor în incinte
- lipsa spațiilor verzi amenajate
- lipsa spațiilor de parcare amenajate în incinte aferente funcțiunilor existente și propuse

2.6. Echiparea edilitară

▪ **stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității**

- în zona există rețele electrice.
- În zona studiată există rețele de apă.
- În zona studiată există rețele de gaze naturale

▪ **principalele disfuncționalități**

- În zona studiată există rețele de canalizare.

2.7. probleme de mediu

▪ **relația cadru natural- cadru construit**

Din analiza situației existente se constată că sunt respectate normele de protecție a mediului în conformitate cu legea protecției mediului nr 137/95 cu completările aferente.

Funcțiunile propuse sunt compatibile și nu creează servituți limitrofe, obiectivele nou propuse neridicând probleme de mediu.

▪ **evidențierea riscurilor naturale și antropice**

Nu este cazul.

▪ **marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare ce prezintă riscuri pentru zonă**

Pe planurile de reglementări edilitare sunt poziționate:

- Strada Miron Costin.

▪ **evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție**

Nu este cazul.

▪ **evidențierea potențialului balnear și turistic**

Terenul studiat se afla poziționat la o distanță de 500 m față de prima poartă dintre cele trei ale cetății bastionare, care asigură accesul în Cetate, din direcția estică, acest fapt avantajează dezvoltarea turistică a zonei.

2.8. Opțiuni ale populației

Nu este cazul.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Certificatul de Urbanism nr. 123/ 30.01.2018 prevede ca destinație a terenului: UTR = L3A – subzona locuințelor individuale și semicolective cu P, P+1 și P+1+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat situate în afara ariilor protejate în zona cu caracter turistic. Conform aceluiași document, este necesară întocmirea unei documentații de tip PUZ pentru a schimba funcțiunea terenului din cea de locuințe în una pentru construcții cu funcțiune turistică, care să precizeze modul de construire în incintă, respectiv stabilirea alinierii construcțiilor față de aliniamentul stradal, reglementarea procentului de ocupare al terenului și totodată a coeficientului de utilizare al acestuia, rezolvarea acceselor, a locurilor de parcare necesare și a spațiilor verzi amenajate aferente funcțiunilor propuse.

Având în vedere datele geologice-geotehnice se consideră că pe amplasamentul cercetat există un teren cu capacitate portantă bună. Din punct de vedere geotehnic se poate proiecta lucrarea menționată. Terenul este stabil, fără gropi de imprumut sau accidente structurale care să afecteze stabilitatea construcției.

Regimul de înălțime pentru această parcelă se menține, fiind același cu cel pentru zona L3A - P, P+1 și P+1+M, de asemenea procent de ocupare al terenului (POT) maxim posibil 40% menținut conform zonei L3A. Se propune majorarea coeficientului de utilizare al terenului (CUT) aprobat cu maxim 20% conform legii 350 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art. 32 alineatul 7, astfel acesta de la un CUT max – 1,2 devenind CUT – 1.40

3.2. Prevederi ale PUG

Conform PUG Alba Iulia, aprobat cu HCL nr. 716/ 2012., amplasamentul studiat este încadrat ca și teren UTR = L3A – subzona locuințelor individuale și semicolective cu P, P+1 și P+1+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat situate în afara ariilor protejate în zona cu caracter turistic.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Se valorifică facilitățile determinate de caracteristicile terenului și condițiile optime de fundare. De asemenea va fi aleasă orientarea optimă a clădirilor pe teren și dispunerea acestora în modul cel mai favorabil din punctul de vedere al însoririi și al mișcării maselor de aer.

3.4. Modernizarea circulației

▪ **organizarea circulației și a transportului în comun (modernizarea și completarea arterelor de circulație, asigurarea locurilor de parcare și garare; amplasarea stațiilor pentru transportul în comun; amenajarea unor intersecții; sensuri unice; semaforizări etc.)**

Terenul este deservit de infrastructura rutieră și are acces printr străda Miron Costin. Accesul pietonal este se poate realiza pe același traseu ca și cel auto.

Pentru parcela ce a generat PUZ-ul se propune organizarea circulației interioare proprii a incintelor prin intermediul unei rețele pietonale și platforme dalate. Carosabilul propus este dimensionat astfel încât să rezolve necesitățile circulației proprii fiecărei incinte. Circulațiile vor fi dotate cu rigole acoperite cu grătar pentru ape pluviale.

- **organizarea circulației pietonale (trasee pietonale; piste pentru bicicliști; condiții speciale pentru handicapați)**

Circulația pietonală a insulei urbane este deservită de trotuare și alei pavate.

3. Zonificare funcțională- reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA				
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA ZONEI STUDIATE, din care:	3.266,60	100	-	-
TEREN INTRAVILAN – L3A – ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE	2.396,90	73,54	-	-
CAI RUTIERE DE ACCES – DRUMURI DE EXPLOATARE	869,70	26,46	-	-
SUPRAFATA DE TEREN CE A GENERAT PUZ-UL	371,00	11,38	-	-
L3A - M – ZONA DESTINATA FUNCTIUNILOR TURISTICE, din care:	-	-	371,02	100,00
ZONA AFERENTA CONSTRUCTIILOR	-	-	214,18	57,73
ZONA DESTINATA ACCESULUI LA LOT/ ZONA VERDE	-	-	156,82	42,27
POT maxim: 40%				
CUT maxim pentru înalțimi P+1+M = 1,40 mp.ADC/ mp.teren				

- din punct de vedere al zonificării funcționale, zona studiată va fi destinată ca și zona a spațiilor cu caracter turistic. Construcțiile nou-propușe vor avea un aspect arhitectural și dotări corespunzătoare funcțiilor.

- **regimul de înălțime maxim va fi P, P+M, P+1, P+1+M, respectiv H maxim la streasina 9,00m.**

- regimul de aliniere a construcțiilor. Criteriile pe baza cărora s-au stabilit limitele de aliniere și respectiv zonele edificabile ale parcelelor sunt următoarele:

- regimul de înălțime propus;
- profilele transversale ale arterelor de circulație;
- zone de protecție a utilitatilor edilitare existente;

- **Se propune mentinerea alinierii existente a constructiei cu o retragere de minim 3,50m fata de strada Miron Costin.**

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

- **alimentarea cu apă**

Alimentarea cu apă se face prin racordul existent la rețeaua localității Alba Iulia.

- **canalizare**

Alimentarea cu apă se face prin racordul existent la rețeaua localității Alba Iulia.

- **alimentare cu energie electrică**

Alimentarea cu apă se face prin racordul existent la rețeaua localității Alba Iulia.

- **telecomunicații**

Nu este cazul.

- **alimentare cu gaze naturale**

Alimentarea cu apă se face prin racordul existent la rețeaua localității Alba Iulia.

- **gospodărie comunală**

Colectarea deșeurilor menajere se va face în europubele în locuri special amenajate în incinte conform planșei de reglementări Urbanistice, iar evacuarea acestora se va face prin contracte cu firme de specialitate.

3.7. Protecția mediului

- **diminuarea până la eliminare a surselor de poluare**

Funcțiunile propuse sunt nepoluante și nu creează servituți vecinătăților; nu există riscuri naturale și tehnologice.

▪ **epurarea și preepurarea apelor uzate**

Apele uzate vor fi evacuate de la grupurile sanitare prin tuburi de canalizare și racordate la rețeaua de canalizare a orașului.

▪ **depozitarea controlată a deșeurilor**

Deșeurile menajere vor fi colectate în recipiente speciale amplasate conform planșei de reglementari urbanistice și evacuate de către firme de profil specializate, prin contract direct cu proprietarii.

▪ **recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi**

Se vor amenaja spații spații verzi plantate **minim 15%** din terenurile ce au generat PUZ-ul, conform planșei de reglementari urbanistice.

▪ **organizarea sistemelor de spații verzi**

Funcțiunile propuse vor beneficia de un **minim de spații verzi propuse 15%** din terenurile ce au generat PUZ-ul.

▪ **protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate**

-nu este cazul

▪ **valorificarea potențialului turistic și balnear**

-nu este cazul

▪ **eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore**

-conform planșelor de reglementari edilitare anexate.

3.8. Obiective de utilitate publică

▪ **listarea obiectivelor de utilitate publică**

Terenurile proprietate publică sunt reprezentate de căile de circulație și rețele tehnico- edilitare.

▪ **identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren +construcții) din zonă**

Parcela pe care se va construi imobilul este situată în intravilanul orașului Alba Iulia, în zona centrală.

Terenurile studiate sunt proprietatea a domnului UDREA GABRIEL STEFAN după cum urmează:

- Terenul cu C.F. nr. 105404 Alba Iulia, nr. cad: 1808/2/1/1/1/2/1, cu o suprafață de 27100 mp - Intabulare, drept de proprietate cu titlu de cumpărare, în regimul comunității legale, cota 1/1.
 - Terenul cu C.F. nr. 78141 Alba Iulia, nr. cad: 1809/1/2/1/1/1/2/1, cu o suprafață de 100,00 mp - Intabulare, drept de proprietate cu titlu de cumpărare, în regimul comunității legale, cota 1/1.
- Terenurile direct învecinate amplasamentului sunt proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice, cu excepția circulațiilor carosabile.

▪ **determinarea circulației terenurilor**

Parcela care a generat puz-ul se compune din două parcele distincte având CF nr. 105404, 78141 Alba Iulia, nr. top: 105404 respectiv top. 1808/2/1/1/1/2/1, 1809/1/2/1/1/1/2/1, însumând o suprafață totală de 371,00 mp.

4. CONCLUZII- MĂSURI ÎN CONTINUARE

▪ **înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG**

Conform prezentului PUZ se propune schimbarea funcțiunii parcelelor de teren studiate din zona de locuințe individuale și semicolective în zona cu funcțiune turistică.

Planul urbanistic zonal va furniza elementele pentru cadrul urbanistic general de viitor și tot odată parametri tehnici necesari luării unor decizii în vederea studiilor ulterioare necesare pentru finalizarea investițiilor .

Planul Urbanistic Zonal a fost elaborat conform Reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal” GM 010-2000, și aliniază prevederile generale ale PUG-ului aprobat.

▪ **categoriile principale de intervenție care susțin materializarea programului de dezvoltare**

Reglementările la nivelul zonei studiate ale zonelor funcționale sunt menționate și vor fi detaliate în Regulamentul aferent PUZ.

O dată aprobat, PUZ-ul poate fi aprofundat prin elaborarea unor planuri urbanistice de detaliu pentru adâncirea propunerilor pentru unele amplasamente.

▪ **priorități de intervenție**

-nu este cazul

Întocmit,
arh. Martin Mihai
arh. Budrala Ovidiu Nicolae

AFERENT PUZ – „ELABORARE PUZ PENTRU REGLEMENTARE FUNCȚIUNE TURISTICĂ ÎN ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI SEMICOLECTIVE”

I. Dispoziții generale

1. rolul RLU

Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare ce cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenului, de realizare și funcționare a construcțiilor pe zona studiată delimitată de limitele laterale de proprietate învecinată cu parcele proprietate privată ale persoanelor fizice și juridice situate pe limitele nord, sud, est și strada Miron Costin învecinată pe latura de Vest. Amplasamentul pe care urmează a se realiza investiția ce a generat elaborarea prezentei documentații este situat în localitatea **Alba Iulia, jud. Alba, str. Miron Costini, Nr. 1B**, conform planului de situație anexat, înscris în **CF Alba Iulia, CF nr. 105404, 78141 Alba Iulia, nr. top: 105404 respectiv top. 1808/2/1/1/1/2/1, 1809/1/2/1/1/1/2/1** – drept de proprietate UDREA GABRIEL STEFAN și soția. Prevederile prezentului regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor pe terenurile menționate mai sus.

Regulamentul de față detaliază și completează prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Alba Iulia.

Documentația a fost solicitată beneficiarului prin Certificatul de Urbanism nr. 123 din 30.01.2018 eliberat de Primăria Municipiului Alba Iulia.

2. baza legală a elaborării

Documentația de față are ca bază legală de elaborare prevederile din Planul Urbanistic General al Municipiului Alba Iulia și ale Regulamentului Local de Urbanism aferent 716/2012 aprobat prin HCL 158/2014, prevederile Codului Civil și ale Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG 525/1996.

3. domeniul de aplicare

Prezentul PUZ precum și RLU aferent reprezintă norme obligatorii pentru autorizarea construcțiilor pe insula urbană menționată mai sus. Suprafața totală a insulei ce face obiectul PUZ-ului este de 371,00 mp.

II. Zonificare funcțională

1.1. Unități și subunități funcționale

URT L3A -M

1.2. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

L3A -M – zonă cu funcțiuni turistice

Secțiunea I. utilizare funcțională

Articolul 1. Utilizări admise.

Sunt permise următoarele tipuri de activități:

- 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;
- comerț cu amanuntul;
- hoteluri, pensiuni, agentii de turism, cladiri cu functiuni turistice;
- restaurante, cofetarii, cafelele etc;
- locuinte cu partiu obisnuit si locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii libere;
- se admit activitati comerciale, de servicii,

Articolul 2. Utilizări admise cu condiționări

- cladirile vor avea la parterul orientat spre strada functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica de 200 metri de scoli si de biserici;
- se admite conversia locuintelor existente la parter in functiuni, compatibile cu functiunile unitatii teritoriale

Articolul 3. Utilizări interzise

Sunt interzise următoarele tipuri de activități:

- 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, din institutiile publice sau din Cetate;
- 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.

Secțiunea II. condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

Articolul 4. Caracteristici ale parcelelor

- în cazul construcțiilor de locuințe dispuse izolat, terenul minim este de 200 mp, cu un front la stradă de minim 12.00 metri;

Articolul 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Construcțiile vor fi amplasate cu o retragere minima de 3,50m fata de strada Miron Costin. De asemenea se va alinia la latura de Nord a proprietatii in cauza; Retragera este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale. Se va ține cont de posibilitatea de degrevare a domeniului public de staționarea auto.

Articolul 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale par-celor

Se vor respecta condițiile referitoare la vecinătăți și vizibilitate prevăzute de Codul civil.

Articolul 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- distanta intre fadata nevitrată a constructiei si limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru intretinere si interventie sau h/2 dar nu mai putin de 3,0m față de fatada vitrată a constructiei de pe parcela alaturată;

- jumătate din înălțimea la cornisă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de cealaltă limită laterală a parcelei și față de limita posterioară a parcelei;
Se vor respecta condițiile referitoare la vecinătăți și vizibilitate prevăzute de Codul civil.

Articolul 8. Circulații și accese

Toate construcțiile vor avea acces carosabil și pietonal dintr-o circulație publică sau privată în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Articolul 9. Staționarea autovehiculelor. Parcaje.

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul zonei studiate.

Articolul 10. Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

Regimul de înălțime al zonei studiate este stabilit la **maxim P+1+M, respectiv H maxim la streasina 9,00m.**

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea înălțimii clădirilor învecinate și a caracterului zonei.

Articolul 11. Aspectul exterior al clădirilor

- aspectul exterior al clădirilor se va armoniza prin conformare, volumetrie, finisaje aspectului general al zonei, fără a contraveni funcțiunii clădirii precum și principiilor general acceptate ale urbanismului și arhitecturii,

- nu se admit învelitori de azbociment sau din tablă strălucitoare de aluminiu sau zincată

Articolul 12. Condiții de echipare edilitară

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare existente ale localității.
- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie se vor realiza îngropat.

Articolul 13. Spații libere și spații plantate

- **spațiile verzi amenajate vor ocupa minim 15%.**
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese;

Articolul 14. Împrejmuiri

- se vor utiliza următoarele tipuri de împrejmuiri: transparente sau semi-transparente, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.
- împrejmuirile vor fi supuse aceluiași criterii de calitate în ceea ce privește aspectul exterior ca și clădirile propriu-zise.

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA				
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA ZONEI STUDIASTE, din care:	3.266,60	100	-	-
TEREN INTRAVILAN – L3A – ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE	2.396,90	73,54	-	-
CAI RUTIERE DE ACCES – DRUMURI DE EXPLOATARE	869,70	26,46	-	-
SUPRAFATA DE TEREN CE A GENERAT PUZ-UL	371,00	11,38	-	-
L3A - M – ZONA DESTINATA FUNCTIUNILOR TURISTICE, din care:	-	-	371,02	100,00
ZONA AFERENTA CONSTRUCTIILOR	-	-	214,18	57,73
ZONA DESTINATA ACCESULUI LA LOT/ ZONA VERDE			156,82	42,27
POT maxim: 40%				
CUT maxim pentru inaltime P+1+M = 1,40 mp.ADC/ mp.teren				

Articolul 15. Procentul de ocupare a terenului.

- POT maxim admis pe parcelele ce au generat PUZ-ul – 40 %
- CUT maxim admis pe parcelele ce au generat PUZ-ul – 1,40

PREZENTUL P.U.Z. A FOST ÎNTOCMIT ÎN CONFORMITATE CU GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL – CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL INDICATIV GM-010-2000, APROBAT PRIN ORDIN M.L.P.A.T. NR. 176/N/2000.

Întocmit,
arh. Martin Mihai
arh. Budrala Ovidiu Nicolae

16. Raport de specialitate

UDREA GABRIEL STEFAN si UDREA EMILIA ANDA pentru SC GAMI CLEAN SRL solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei **P.U.Z. – REGLEMENTARE FUNCTIUNE TURISTICA IN ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI SEMICOLECTIVE, ALBA IULIA, STR. MIRON COSTIN, NR. 1B.**

Documentatia a fost intocmita de: SC BIROU ARHITECTURA BUDRALA SRL

OBIECTUL P.U.Z.-ului: Schimbarea functiunii parcelelor studiate din zona de locuinte individuale si semicolective in zona cu functiune turistica. Datorita cererii mari de spatii de cazare la nivelul Mun. Alba Iulia, dar si a amplasamentului ce asigura un acces facil si rapid catre Cetatea Alba Carolina, investitia propusa contribuie la cresterea numarului de turisti, odata cu cresterea spatiilor de cazare in localitate.

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 – sit arheologic de categoria A – Asezare civila (Canabae Municipium Septimium Apulense Praetorim consularis) din preajma castrului roman din sec. II – IV p.Chr. epoca romana cu COD LMI AB-I-m-A-00001.02, iar cod RAN-1026.01.02.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: arabil, curti constructii – (271 + 100) mp = 371 mp.

Functiunea aprobata: conform PUG aprobat, UTR = L3A subzona locuintelor individuale si semicolective cu P, P+1 si P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat si izolat.

Functiunea reglementata: UTR = L3A – M zona cu functiuni turistice.

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat.

Regimul de aliniere a terenului fata de strada – la strada Miron Costin.

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada – se va mentine configuratia existenta a fronturilor stradale; constructiile se vor amplasa cu o retragere minima de 3.50 m fata de strada.

Retragerile fata de proprietatile vecine – se vor respecta conditiile referitoare la vecinatati si vizibilitate prevazute de Codul Civil, cu urmatoarele conditionari: distanta intre fatada nevitrata a constructiei si limita laterala a parcelei va fi 0.60 m pentru intretinere si interventie sau h/2, dar nu mai putin de 3 m fata de fatada vitrata a constructiei de pe parcela alaturata. Jumatate din inaltimea la cornisa a constructiei, masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai putin de 3 m fata de cealalta limita laterala a parcelei si fata de limita posterioara a parcelei. Se vor respecta conditiile referitoare la vecinatati si vizibilitate prevazute de Codul Civil.

Regim maxim de inaltime reglementat: P+1+M, respectiv H maxim la streasina 9 m.

POT max. reglementat = 40%, CUT max. reglementat = 1.40.

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul auto si pietonal se face din strada Miron Costin. Toate constructiile vor avea acces carosabil si pietonal dintr-o circulatie publica sau privata in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate. Stationarea autovehiculelor se admite numai in incinta proprie.

Echiparea tehnico-edilitara existenta/propusa: Cladirea va fi racordata la retelele edilitare existente ale localitatii. Toate noile bransamente se vor realiza ingropat.

*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 dupa completare.***

In sedinta Comisiei de organizare si dezvoltare urbanistica s-a primit aviz favorabil si in sedinta Comisiei tehnice de urbanism, ambele din data de 10.05.2018, s-a primit aviz favorabil, cu conditia prezentarii volumetriei propuse, a parcajelor necesare conform reglementarilor in vigoare si completarea documentatiei care atesta parcurgerea etapei de consultare si informare a publicului.

Alba Iulia, 10.05.2018

Arhitect Sef,
arh. Hedviga Calin

Intocmit,
Alexandru Romanitan



S.C. BIROU ARHITECTURĂ BUDRALĂ S.R.L.
Sebeș, Loc. Petrești, Str. Fagului nr. 5A, ap. 1, jud. Alba
Nr. reg.com: J1/893/2017, CIF: 37870750
tel. +4.0742.849.731
e-mail: budrala_arh@yahoo.com

RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI

ELABORARE PUZ PENTRU REGLEMENTARE FUNCȚIUNE TURISTICĂ ÎN ZONĂ DE
LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI SEMICOLECTIVE

Mun. Alba Iulia, str. Miron Costin, nr. 1B, județul Alba

Proiect nr. 10/ 2018

Beneficiar:

UDREA GABRIEL STEFAN pentru S.C. GAMI CLEAN S.R.L.

Mun. Alba Iulia, str. Republicii, bl. D1B, et. P, jud. Alba

I. Tehnici si metode utilizate pentru a informa si consulta publicul:

1. Datele si locurile intalnirilor la care cetatenii au fost invitati sa dezbata propunerea:
 - **Au fost notificate persoanele invecinate direct: dl. Bocan Mircea Ioan si vecinii de pe laturile Est si Sud.**
2. Continutul, datele de transmitere prin posta si numarul trimiterilor postale, inclusiv scrisori, invitatii la intalniri, buletine informative si alte publicatii:
 - **Au fost inmanate personal notificari si prezentate plansele cu propunerile, dar si prin posta in cazul persoanelor care nu au putut fi contactate direct.**
3. Localizarea rezidentilor, proprietarilor si partilor interesate care au primit notificari, buletine informative sau alte materiale scrise:
Au primit notificare urmatoarele persoane:
 - **Vecinii de pe latura de Nord – dl. Bocan Mircea Ioan**
 - **Vecinii de pe laturile Est si Sud nu au raspuns ini nici un fel notificarilor refuzand orice dialog.**
4. Numarul persoanelor care au participat la acest proces: **3.**



S.C. BIROU ARHITECTURĂ BUDRALĂ S.R.L.
Sebeș, Loc. Petrești, Str. Fagului, nr. 5A, ap. 1, jud. Alba
Nr. reg.com: J1/893/2017, C.I.F. 37870750
tel. +4.0742.849.731
e-mail: budrala_arh@yahoo.com

II. *Prezentarea succinta a problemelor, observatiilor si rezervelor exprimate public pe parcursul procesului de informare si consultare:*

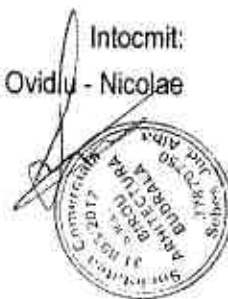
Pe parcursul procesului de informare si consultare a publicului nu au fost semnalate observatii de catre alte persoane, decat cele invecinate direct cu parcela studiata.

1. Modul in care solicitantul a rezolvat, intentioneaza sa rezolve sau se va ocupa de problemele, observatiile si rezervele exprimate de public:
 - **Nu a fost cazul.**
2. Probleme, observatii si rezerve pe care initiatorul planului de urbanism nu poate sau nu este dispus sa le rezolve, impreuna cu motivatia acestui fapt:
 - **Nu este cazul.**

III. *Alte informatii considerate necesare pentru a sustine preluarea sau nepreluarea propunerilor:*

- **Persoanele care nu au putut fi contactate direct, au fost notificate prin posta, fara a primi nici o sugestie pana la momentul depunerii Planului Urbanistic.**
- **Vecinii de pe latura de Sud au fost contactati telefonic, in urma discutiei urmand ca sa avem o intalnire la fata locului, dar acestia nu au mai raspuns la nici un apel.**

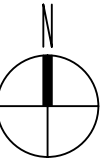
Intocmit:
arh. Budrala Ovidiu - Nicolae



PLAN URBANISTIC ZONAL
ALBA IULIA
STR. MIRON COSTIN, NR. 1B, JUD. ALBA

Reglementari urbanistice
Scara 1:200

Titlul plansei



LEGENDA:

I. LIMITE:

- limita teren studiat in PUZ
- limita teren propus a fi reglementat in PUZ
- limita de proprietate conform parcelare avizata OCPI, CF nr. 105404, 78141
- limita edificabilului maxim propus
- alinierea constructiilor
- constructii existente

II. ZONIFICARE FUNCTIONALA:

UTR L3A - M ZONA DESTINATA FUNCTIUNILOR TURISTICE

- teren cu functiune turistica
- subzona locuintelor individuale si semicolective cu P, P+1, P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat si izolat situate in afara arilor protejate

III. ZONE DE PROTECTIE - INTERDICTIE

- zona aferenta domeniului privat, cu interdictie temporara de construire utilizata pentru amenajare de spatii verzi si accese
- teren spatii verzi

IV. CAI DE COMUNICATIE/ PARCAJE:

- cai de comunicare rutiera existente-strada
- circulatii pietonale existente - trotuare
- spatii de parcare existente

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA ZONEI STUDIASTE, din care:	3.266,60	100	-	-
TEREN INTRAVILAN - L3A - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE	2.396,90	73,54	-	-
CAI DE ACCES - CAI RUTIERE SI PIETONALE	869,70	26,46	-	-
SUPRAFATA PARCELEI CE A GENERAT PUZ-UL	371,00	11,38		
L3A - M - zona destinadata functiunilor turistice din care:			371,00	100,00
ZONA AFERENTA CONSTRUCTIILOR	-	-	214,18	57,73
ZONA DESTINATA ACCESULUI LA LOT/ ZONA VERDE	-	-	156,82	42,27
POTmax: 40%	CUTmax: 1,40			
REGIM DE INALTIME: P, P+1,P+1+M				

VERIFICATOR/EXPERT					
VERIFICATOR/EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA	
BUDRALĂ BIROU ARHITECTURĂ	S.C. BIROU ARHITECTURĂ BUDRALĂ S.R.L. Sebes, loc. Petresti, str. Fagulul, nr. 5A, ap. 1 CIF: 32323232. Nr. reg. com. J1/889/2015 tel: +4.0742.849.731 e-mail: budrala_arh@yahoo.com		Proiect:	ELABORARE PUZ PENTRU REGLEMENTARE FUNCTIONE TURISTICA IN ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI SEMICOLECTIVE	Proiect nr. 10/ 2017
			Beneficiar:	S.C. GAMI CLEAN S.R.L. prin Udrea Gabriel	FAZA P.U.Z.
			Adresa:	Mun. Alba Iulia, str. Miron Costin, nr. 1B, jud. Alba	
	Sef proiect	Arh. Martin Mihai		Scara 1:200	REGLEMENTARI URBANISTICE
Proiectat	Arh. Budrala Ovidiu Nicolae				
Desenat	Arh. Budrala Ovidiu Nicolae				
@ S.C. BIROU ARHITECTURA BUDRALA S.R.L. Acest document intra sub incidenta Legii 8/1996 privind dreptul de autor. Utilizarea sa trebuie sa fie			FEB. 2018		

@ S.C. BIROU ARHITECTURA BUDRALA S.R.L.
Acest document intra sub incidenta Legii 8/1996 privind dreptul de autor. Utilizarea sa trebuie sa fie conform celei pentru care a fost elaborat, fiind interzisa reproducerea si difuzarea fara autorizarea expres