

PROIECT: NR. 1375 / 2017

**ELABORARE PUZ – MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE
INVEDEREA EXTINDERII UNEI CONSTRUCTII CU RESTAURANT SI
PENSIUNE**

**ADRESA: Mun. Alba Iulia, strada Lucian Blaga Republicii,
nr 10, jud. Alba**

BENEFICIAR: S.C. PRECIOSA TEAM S.R.L.

**FAZA: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT
PUZ**

PROIECTANT: BIROU PROIECTARE STRAJAN S.R.L.

B. BORDEROU DE PIESE SCRISE

A. FOAIE DE CAPAT

B. BORDEROU DE PIESE SCRISE

C. REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

I. Dispoziții generale

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

III. Zonificarea functionala

IV. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale

Intocmit :
Arh. Razvan Carstoi

C. REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z

1.1. Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal- MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE INVEDEREA EXTINDERII UNEI CONSTRUCTII CU RESTAURANT SI PENSIUNE

Însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor P.U.Z. referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor în teritoriul studiat.

1.2. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, indiferent de proprietarul sau beneficiarul acestora.

1.3. Prevederile P.U.Z. și cele ale Regulamentului Local de Urbanism detaliază și modifica parțial propunerile P.U.G. și ale Regulamentului aferent aprobat.

2. Baza legală a Regulamentului local de urbanism

2.1. Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. este întocmit cu respectarea tuturor actelor legislative și normativelor în vigoare.

3. Domeniul de aplicare a Regulamentului local de urbanism

3.1. Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe teritoriul studiat.

3.2. Reglementarea activității de construire pe baza Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. se va desfășura după cum urmează:

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Autorizarea amplasării de construcții se va face cu obligativitatea încadrării construcției, din punct de vedere al volumetriei, materialelor, limbajului arhitectural, în zona studiată .

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public

5.1. Autorizarea executării construcțiilor se poate face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnico - edilitare obligatorii aferente. Acestea sunt:

-alimentarea cu energie electrică

-alimentarea cu apă potabilă

-gaz

-telecomunicații

-colectarea și înlăturarea apelor menajere reziduale și a deșeurilor.

5.2. Autorizarea executării construcțiilor se condiționează de realizarea spațiilor de parcaj .

5.3. Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decât cele prevăzute în P.U.Z. a terenurilor libere rezervate pentru lucrări de utilitate publică. Acestea sunt:

-carosabilul și trotuarele

-zonele verzi

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Amplasarea construcțiilor se face conform prevederilor din UTR-MA3 L, prezentate în prezentul proiect

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1. Accesul pe amplasament se va realiza din căi de circulație publice, P.U.Z.-ul asigurând accesul corespunzător.

7.2. Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

7.3. Zonele pietonale aflate la cote diferite vor va avea rezolvate accese pietonale pe scari si rampe.

7.4. Se va asigura accesul masinilor speciale la platforma gospodareasca pentru ridicarea pubelelor.

8.Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

8.1. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii la retelele edilitare existente.

8.2. Se interzice dispunerea aparatelor de aer conditionat in locuri vizibile din circulatiile publice.

8.3. Este obligatorie autorizarea echiparii tehnico-edilitare in varianta subterana.

8.4. Data fiind intensitatea circulatiei pietonale , racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii.

9.Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Dimensiunea lotului pentru care se emite autorizatia de construire este stabilita prin plansa de reglementare corelata cu POT maxim admis.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejurii

10.1. Terenul liber ramas in afara circulatiilor auto, parcajelor si trotuarelor va fi inierbat si plantat cu pomi decorativi.

10.2. Terenurile vor avea imprejmuire opaca, numai inspre parcelele vecine de pe limitele laterale.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Amplasamentul studiat se afla in partea centrala a municipiului Alba Iulia, in cartierul Subcetate, in partea de est a cetatii bastionare Alba Carolina, delimitat la nord de o parcela in proprietatea COLEGIULUI MEDICILOR, la sud de strada Basarabiei, la vest de o parcela in proprietatea lui VARGA IOAN si la est de strada Lucian Blaga. Amplasamentul va fi definit si reglementat de unitatea teritoriala de referinta :

- **UTR- MA3 L _ Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înalțimi maxime de P+3 niveluri**

UT.R.-ul MA3 L modifica partial MA3 reglementat in PUG

IV.PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Conținutul regulamentului

Pentru fiecare zonă funcțională prevederile Regulamentului cuprind reglementări specifice pe articole grupate în trei secțiuni :

- (I) **utilizare funcțională**, (II) **condiții de amplasare și conformare a cladirilor**, (III) **posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului.**

Generalitati : **Caracterul zonei :**

In prezent pe terenul studiat se gaseste o constructie cu regim de inaltime S+P+M cu functiunea de pensiune si restaurant, respectiv o constructie cu regim de inaltime parter cu functiunea de locuinta

Terenul studiat a rezultat din unificarea a doua parcele in vederea extinderii spatiilor de cazare(vila) si a restaurantului. Constructia de tip locuinta se propune a fi desfiintata

Calitatea imaginii urbane rezulta cu precadere din coerenta obtinuta din respectarea gabaritelor, a distantelor fata de aliniament, fata de volumele adiacente si fata de cele de pe frontul opus, atat in zonele protejate cat si in afara lor.

SECTIUNEA I : Utilizare functionala :

UTR-MA3 L

art.1. Utilizari admise:

sunt admise urmatoarele utilizari:

- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- 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;
- amenajari pietonale – pietete, scuaruri.

art.2. Utilizari admise cu conditii:

- 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 scooli si de biserici;
- se admite conversia locuintelor existente la parter in functiuni, compatibile cu functiunile unitatii teritoriale
- se admit activitati comerciale, de servicii, depozitare si unitati mici si mijlocii de productie numai daca nu polueaza chimic si fonic, respecta normele specifice de protectie impotriva incendiilor, au capacitati care nu genereaza un trafic intens, nu produc sau comercializeaza marfuri de dimensiuni mari care nu pot fi transportate de cumparatori in portbagajul automobilului propriu, nu depoziteaza substante inflamabile, nu utilizeaza pentru productie sau depozitare terenul vizibil din circulatia publica si sunt dispuse la distanta de cel putin de 15 m. de fatadele locuintelor sau cladirilor publice;

art.3. Utilizari interzise:

- 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;
- curatatorii 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 refolosibile;
- 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.

SECTIUNEA II : Condiții de amplasare echipare și configurare a cladirilor:

art.7. Caracteristici ale parcelei:

- parcela minima construabila este de 500 mp., avand in cazul constructiilor in regim continuu un front la strada de minim 12.0 metri intre doua calcane laterale si de minim 18.0 metri in cazul constructiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; in functie de necesitati vor putea fi concesionate sau cumparate două sau mai multe parcele adiacente;

art.8. Amplasarea cladirilor fata de aliniament

conform P.U.D cu urmatoarele conditionari:

- cladirile se pot amplasa pe aliniament in cazul in care inaltimea maxima la cornise nu depaseste distanta dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale strazii, sau daca regulamentele din zona nu prevad altfel;
- cladirile vor fi retrase de la aliniament la o distanta egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale strazii dar nu cu mai putin de 4.0 metri;

art.9. Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei

- 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 constructiei cu o retragere fata de limitele parcelei de minim de 3,5 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);

art.10. Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela :

- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu media inaltimei fronturilor opuse;

- distanta se poate reduce la jumatate din inaltime dar nu mai putin de 6.0 metri numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati ce necesita lumina naturala.

art.11. Circulatii si accese :

- se pot realiza pasaje si curte comuna private accesibile publicului permanent sau numai in timpul programului de functionare precum si pentru accese de serviciu;
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dificultati de deplasare;
- pentru emiterea autorizatiei de construire, se vor prezenta acte care sa ateste rezolvarea juridica a accesului la parcela conform documentatiei de urbanism aprobate;

art.12. Stationarea autovehicolelor :

- in cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra, prin prezentarea formelor legale, realizarea unui parcaj colectiv in cooperare, simultan cu realizarea cladirilor; ori se va face contract de inchiriere (pe baza unei documentatii de urbanism aprobate) pe termen lung a locurilor necesare intr-un parcaj colectiv existent sau a carui constructie se va termina pana la data obtinerii autorizatiei de functionare. Aceste parcaje vor fi situate la o distanta de maxim 250 metri;
- unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale inierbate, avand un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare.

art.13. Inaltimea maxima admisa a cladirilor :

- inaltimea maxima admisibila este de S+P+3, cu conditia ca inaltimea cladirilor sa nu depaseasca distanta dintre aliniamente;
- daca inaltimea cladirii depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se va retrage de la aliniament cu o distanta minima egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta dintre aliniamentele strazii, dar nu cu mai putin de 4.0 metri; fac exceptie de la aceasta regula numai intoarcerile si racordarile de inaltime a cladirilor pe strazile laterale conform aliniatului anterior.

art.14. Aspectul exterior al constructiilor :

- aspectul cladirilor va tine seama de caracterul zonei si, fie se va armoniza cu vecinatatile imediate, fie, in cazul dezvoltarilor areale de dimensiuni mari, va putea contrasta armonios cu acestea, date fiind cerintele specifice de reprezentativitate ale comunitatii, diversitatii functiunilor si dorintei de exprimare a prestigiului investitorilor;
- se va acorda atentie modului de tratare a fatadelor si acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din Cetate
- in zona mixta, pentru firme, afisaj si mobilier urban se va asigura coerenta pe arterele principale si in noile nuclee, pe baza unor studii si avize suplimentare.

art.15. Conditii de echipare edilitara :

- 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.

art.16. Spatii libere si spatii plantate :

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare

50 mp.;

- 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 si catre Cetate;

art.17. Imprejmuiri :

- in fata fronturilor comerciale retrase de la aliniament, indicarea limitelor terenului privat fata de domeniul public va putea fi realizata prin diferentierea pavajelor fata de trotuare si prin plantatii, jardiniere, elemente decorative;
- se recomanda separarea terenurilor echipamentelor publice si bisericilor cu garduri transparente de maxim 2.00 metri si minim 1.80 metri inaltime, din care 0.60 metri soclu opac, dublate de gard viu.
- la autorizarea imprejmuirilor, se va cere acordul (nelegalizat) al vecinului pentru recunoasterea limitelor de proprietate;

SECTIUNEA III : Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului.

art.18. Procent maxim de ocupare a terenului (POT):

- **POT maxim = 70%**

art.19. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- **CUT maxim = 2.0 mp.ADC/mp.teren;**

Intocmit : Arh. Ioan STRAJAN

Arh. Razvan CARSTOI

4. Raport de specialitate

BARA LEVENTE HUGO pentru SC PRECIOSA TEAM SRL solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **avizarea** documentatiei PUZ – REGLEMENTARE ZONA MIXTA PENTRU FUNCTIUNE TURISTICA SI ALIMENTATIE PUBLICA, ALBA IULIA, STR. LUCIAN BLAGA, NR. 10.

Documentatia a fost intocmita de: **SC BIROU PROIECTARE STRAJAN SRL**

OBIECTUL P.U.Z.-ului: Modificarea functionalitatii unei zone din intravilanul municipiului Alba Iulia in vederea reglementarii unei zone mixte pentru extinderea unei cladiri cu functiune turistica si alimentatie publica.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilan localitatii Alba Iulia.

Natura proprietatii: privata a persoanelor juridice.

Imobilul este inclus in listele monumentelor istorice – sit arheologic de categoria A – Asezare civila (Canabae Municipium Septimium Apulense Praetorum 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 – 28987 mp.

Funcțiunea aprobată – conform PUG aprobat, UTR = L3A – subzona locuintelor individuale si semicolective cu P, P+1, P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat si izolat situate in afara ariilor protejate.

Funcțiunea reglementata – MA3 L subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime maxime de P+3 niveluri.

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat.

Regimul de aliniere a terenului fata de strada: la strada Lucian Blaga si la strada Basarabiei.

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada: conform reglementarilor propuse, cladirea se va amplasa pe limita de proprietate inspre ambele strazi.

Retrageri fata de proprietatile vecine: conform reglementarilor propuse, 0 m fata de limita de proprietate Nord, 3.50 m fata de limita de proprietate vest.

Regim maxim de inaltime reglementat: max P+3.

POT max. reglementat = 70% CUT max. reglementat = 2.00.

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul se realizeaza din strazile Lucian Blaga si Basarabiei. In cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra, prin prezentarea formelor legale, realizarea unui parcaj colectiv in cooperare, simultan cu realizarea cladirilor, ori se va face contract de inchiriere (pe baza unei documentatii de urbanism aprobate) pe termen lung a locurilor de parcare necesare intr-un parcaj colectiv existent sau a carui constructie se va termina pana la data obtinerii autorizatiei de functionare. Aceste parcaje vor fi situate la o distanta de maxim 250 m.

- Pensiune (20-30 camere cazare) – necesar 1 loc parcare / 10 locuri de cazare – asigurate 3 locuri de parcare (pe domeniul public)
- Restaurant (100 locuri) – necesar 1 loc de parcare / 10 locuri la masa – asigurate 10 locuri de parcare (pe domeniul Public)

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

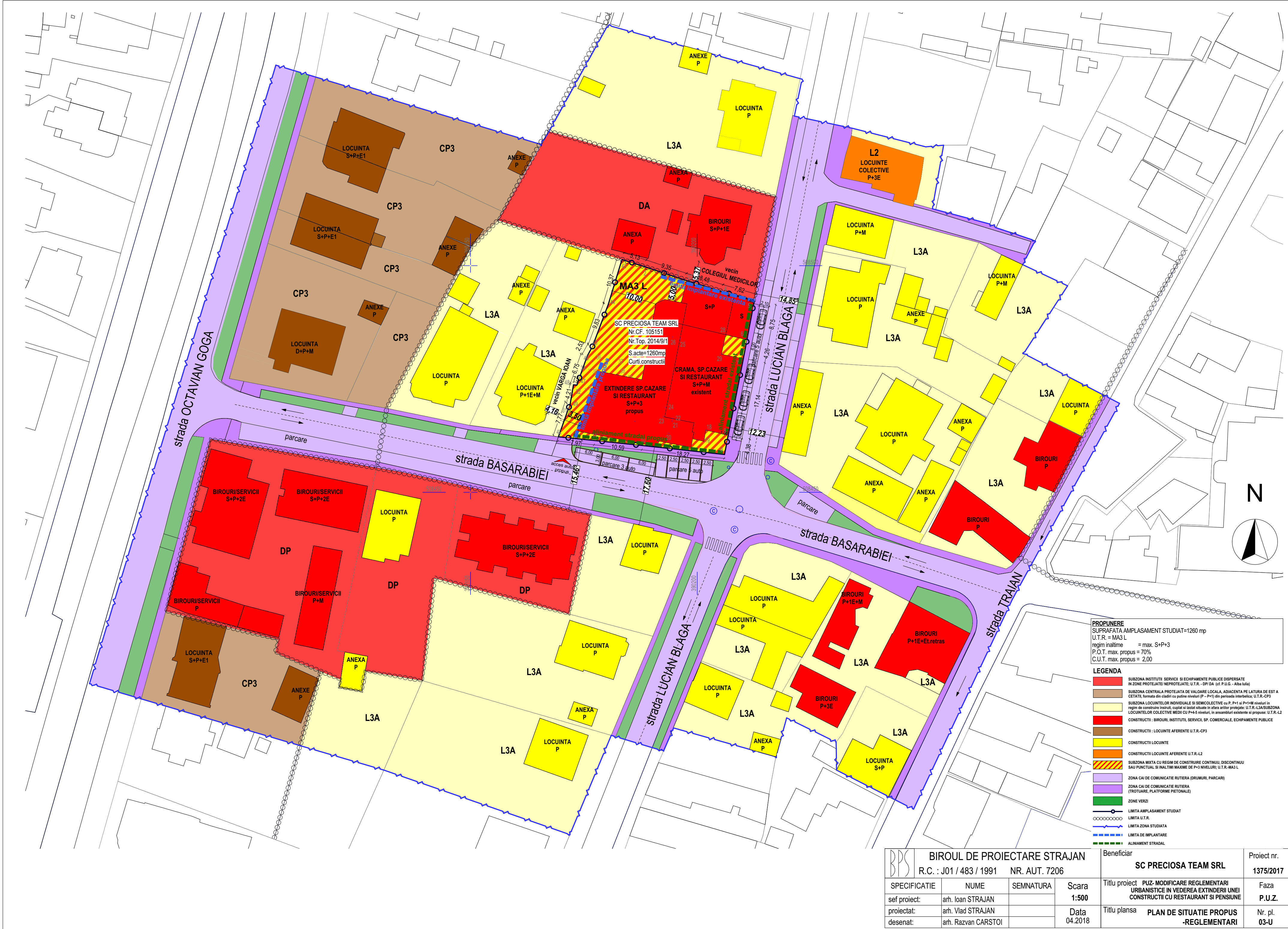
*Punctul de vedere al serviciului de urbanism privind **Raportul informarii si consultarii publicului: Documentatia care atesta parcurgerea etapei de informare si consultare a publicului va fi prezentata la aprobare conform legislatiei in vigoare; documentatia intruneste conditiile de avizare.***

In sedinta Comisiei de organizare si dezvoltare urbanistica si in sedinta Comisiei tehnice de urbanism, ambele din data de 10.05.2018, s-a primit aviz favorabil, cu conditia reglementarii juridice a locurilor de parcare aflate pe domeniul public pana la autorizare.

Alba Iulia, 10.05.2018

Arhitect Sef,
arh. Hedviga Calin

Intocmit,
Alexandru Romanitan



BPS				BIROUL DE PROIECTARE STRAJAN		Beneficiar	Proiect nr.
				R.C. : J01 / 483 / 1991 NR. AUT. 7206		SC PRECIOSA TEAM SRL	1375/2017
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara	Titlu proiect		Faza	
sef proiect:	arh. Ioan STRAJAN		1:500	PUZ - MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE IN VEDEREA EXTINDERII UNEI CONSTRUCTII CU RESTAURANT SI PENSIUNE		P.U.Z.	
proiectat:	arh. Vlad STRAJAN		Data	Titlu plansa		Nr. pl.	
desenat:	arh. Razvan CARSTOI		04.2018	PLAN DE SITUATIE PROPOS -REGLEMENTARI		03-U	