

volumul 2- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
afereent P.U.Z. CONSTRUIRE CASA DE RUGACIUNE

ZONELE FUNCTIONALE

**DA - ZONA INSTITUTIILOR, SERVICIILOR SI ECHIPAMENTELOR PUBLICE
DISPERSATE IN AFARA ZONEI PROTEJATE**

Prin aceasta documetatie se stabilesc conditiile de amplasare a unei case de rugaciuni cu regim de inaltime parter. Inaltimea constructiei va fi maxim 8m si retragerile fata de limitele laterale si posterioare de minim 8m.

Se propune schimbarea zonei functionale din zona de locuinte L3A in zona pentru institutii si servicii. Procentul maxim de ocupare a terenului este 40%.

Aliniamentul fata de strada existenta este de 5m. Constructiile invecinate au functiunea de locuinte si servicii.

Accesul se face din aleea care se afla in continuarea strazii Vasile Alecsandri. Nu este necesara modificarea profilului drumului de acces, acesta avand aproximativ 8m. Parcajele necesare pentru functionarea casei de rugaciuni sunt amplasate pe proprietatea beneficiarului

**DA - SUBZONA INSTITUTIILOR, SERVICIILOR SI ECHIPAMENTELOR PUBLICE
DISPERSATE IN AFARA ZONEI PROTEJATE**

GENERALITĂȚI

FUNȚIUNEA PREDOMINANTĂ

ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII

FUNȚIUNI COMPLEMENTARE

- institutii, servicii și echipamente publice aferente rezidențialului dispersate in zone protejate cu alte functiuni decat cea de zona centrala sau mixta , precum si in afara zonei protejate

SECTIUNEA 1 :UTILIZARE FUNCTIONALĂ

UTILIZĂRI PERMISE

- spații pentru institutii. servicii publice administrație (servicii tehnice) și echipamente publice din rețeaua de învățământ, sănătate, asistență socială, recreare (cluburi pentru tineret) si sport

- spatii pentru un campus de invatamant superior, auditoriu academic, servicii universitare, biblioteca-mediateca, camine, restaurante, birouri si ateliere de intretinere, spatii sociale si medicale pentru studenti, spatii acoperite si descoperite pentru sport si loisir, locuinte pentru profesori si profesori-vizitatori, club profesori, comert, servicii personale, parcaje;
- spatii pentru campus școlar

UTILIZATI PERMISE CU CONDITIONARI

- intrucat realizarea unor noi obiective se va derula in timp, se recomanda ca prin PUD terenul ramas neafectat in prima etapa si pastrat in rezerva sa fie amenajat sumar ca un spatiu plantat accesibil locuitorilor, vegetatia importanta urmand sa faca parte din amenajarea definitiva a zonei.

UTILIZĂRI INTERZISE

- functiunile incompatibile cu statutul de zona protejata;
- orice alte activitati care nu corespund caracterului general al zonei și vecinătăților imediate;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze utilizarea terenurilor invecinate;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE, SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Terenul studiat are suprafata de 1209 si nu necesita parcelare, este rezultat din alipirea a doua parcele astfel incat sa rezulte suprafata adecvata construirii unei case de rugaciuni.

AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

In sensul prezentului Regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

Fata de strada existenta se va pastra un aliment de 5m. Inaltimea maxima a constructiei este de 8m.

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI

Amplasarea fata de limitele laterale si posterioare va fi la jumatatea inaltimii dar nu mai putin de 4m.

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE, PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distantele dintre cladiri vor respecta normele specifice; in absenta acestora se va respecta o distanta egala cu jumatate din inaltimea cladirii celei mai inalte dar nu mai putin de **6.0** metri;
- distanta se poate reduce la jumatate din inaltime dar nu mai putin de **4.0** metri numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura lumina unor incaperi pentru alte activitati ce necesita lumina naturala;

CONDIȚII DE ACCES ȘI DRUMURI

Accese carosabile – toate cladirile vor avea prevazute accese carosabile care sa respecte normele tehnice; in interiorul parcelelor se vor prevedea spatiile de parcare necesare, pentru a evita parcare autovehiculelor pe drumurile publice; accesele vor fi directe.

Accese pietonale – se vor prevedea la toate cladirile; se vor prevedea facilitati pentru circulatia persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Reglementari pentru cai de circulatie rutiera Cr

Prin amplasarea si functionarea, constructiile nu vor afecta buna desfasurare a circulatiilor pe caile rutiere in conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta.

Se interzice realizarea oricarei constructii care prin amplasare, configuratie sau exploatare impieteaza asupra bunei desfasurari, organizari si dirijari a traficului de pe drumuri si vor prezenta riscuri de accidente. Acestea vor fi interzise in zona de siguranta si protectie a drumului cu exceptia celor car le deservesc.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
- locurile de parcare se dimensioneaza conform normelor specifice si se dispun in parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 masini si vor fi inconjurate cu gard viu de 1.20 m inaltime;

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENUIILOR (P.O.T.)

Procentul de ocupare a terenului P.O.T. maxim = 40,00%

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T.= 1.20

INĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

Inaltimea maxima a constructiilor este 8.00m.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Se pot realiza orice constructii si amenajari care se pot racorda la infrastructura edilitara existenta cu capacitate corespunzatoare, extinderea acestora sau altele noi, pentru care exista surse de finantare asigurate de investitori sau care beneficiaza de surse definantare atrase potrivit legii.

Trebuie sa se respecte zonele de protectie a retelelor care sunt in perimetrul intravilan.

Se recomanda ca sursele, constructiile si instalatiile centrale de alimentare cu apa potabila precum si retele de distributie sa se protejeze prin instituirea zonelor de protectie sanitara cu regim sever si zonelor de restrictie conform reglementarilor in vigoare si se interzic racorduri, comunicatii si legaturi ale retelei de apa potabila si retelei de apa destinate altor scopuri.

Indepartarea apelor uzate menajere se face numai prin reseaua de canalizare a apelor uzate.

Canalele deschise pot fi folosite numai pentru evacuarea apelor meteorice. Aceste canale trebuie intretinute permanent in stare de functionare.

ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- aspectul exterior al cladirilor va tine seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate.
- se interzic imitatii stilistice dupa arhitecturi straine zonei, pastise, imitatii de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau stralucitoare;
- se interzice realizarea de calcane vizibile din circulatiile publice sau de pe inaltimile inconjuratoare.

SPAȚII VERZI

Zonele verzi din jurul cladirilor vor putea fi plantate cu arbori si pomi fructiferi, care trebuie sa aiba coroana in intregime in curtea proprietarului. Proprietarul este obligat sa taie crengile ce depasesc limita proprietatii.

Imprejmuirea se executa pe terenul propriu si scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu.

Se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor, in special a celor care sunt totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință;

Fiecare parcela va dispune de o platforma sau de un spatiu interior destinate colectarii deseurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectiva a deseurilor si accesibile dintr-un drum public.

SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENURILOR

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

Procentul de ocupare a terenului este de 40%

COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR (C.U.T.)

Coeficientul de utilizare a terenului este de 1.2

BILANT TERITORIAL :	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
TEREN CONF CF	1209	100.00	1209	100.00
TEREN CARE SE VA CEDA PENTRU REGULARIZARE TRASEU DE DRUM	-	-	-	-
UTR L3A – ZONA LOCUINTE	1209	44.57	-	-
UTR DA – ZONA INSTITUTII SI SERVICII (CONSTRUCTIA)	-	-	488	40.00
ARIE CIRCULATII AUTO DE INCINTA SI PARCARI	0	0.00	418	35.00
A SPATII VERZI (MIN. 25% CONF. P.U.G.)	0	0.00	303	25.00

ARH. URB. BAURDA IOANA LAURA



8. Raport de specialitate

ASOCIATIA APOSTOLICA PENTICOSTALA A CREDINTEI IN ISUS HRISTOS solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **avizarea** documentatiei **P.U.Z. – CONSTRUIRE CASA DE RUGACIUNE, ALBA IULIA, STRADA VASILE ALECSANDRI, NR. 112A.**

Documentatia a fost intocmita de: **BIA LAURA IOANA BAURDA**

OBIECTUL P.U.Z.-ului: Documentatia stabileste conditiile de amplasare a unei case de rugaciuni cu regim de inaltime P.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilanul municipiului 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 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 – 1209 mp.

Funciunea aprobata: conform PUZ aprobat, UTR = L3A subzona locuintelor individuale si semicolective cu maxim P+1+M niveluri situate in afara ariilor protejate, in regim de construire insiruit, cuplat si izolat.

Funciunea reglementata: UTR = LM6 zona rezidentiala – zona domeniul privat, zona de institutii si servicii.

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat.

Regimul de aliniere a terenului fata de strada – la alee din strada Vasile Alecsandri.

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada – la 5 m fata de strada.

Retragerile fata de proprietatile vecine – la 4 m fata de limitele laterale si fata de limita posterioara.

Regim de inaltime maxim aprobat prin PUG – P+1+M

Regim de inaltime maxim reglementat prin prezenta documentatie (PUZ) – P.

POT max. aprobat / reglementat = 40%, CUT max. aprobat / reglementat = 1.20

Descrierea solutiei Se propune construirea unei cladiri cu functiune de casa de rugaciuni, care va avea:

1. dimensiuni maxime de 18.60 m x 25.60 m;

2. regim de inaltime: P;

3. prin plastica arhitecturala adoptata, prin materialele folosite si prin volumul acesteia, constructiile se vor armoniza si integra in zona.

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul auto si pietonal se face dintr-o alee din strada Vasile Alecsandri. Se vor amenaja 19 locuri de parcare in incinta proprie.

Echiparea tehnico-edilitara existenta/propusa: 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.

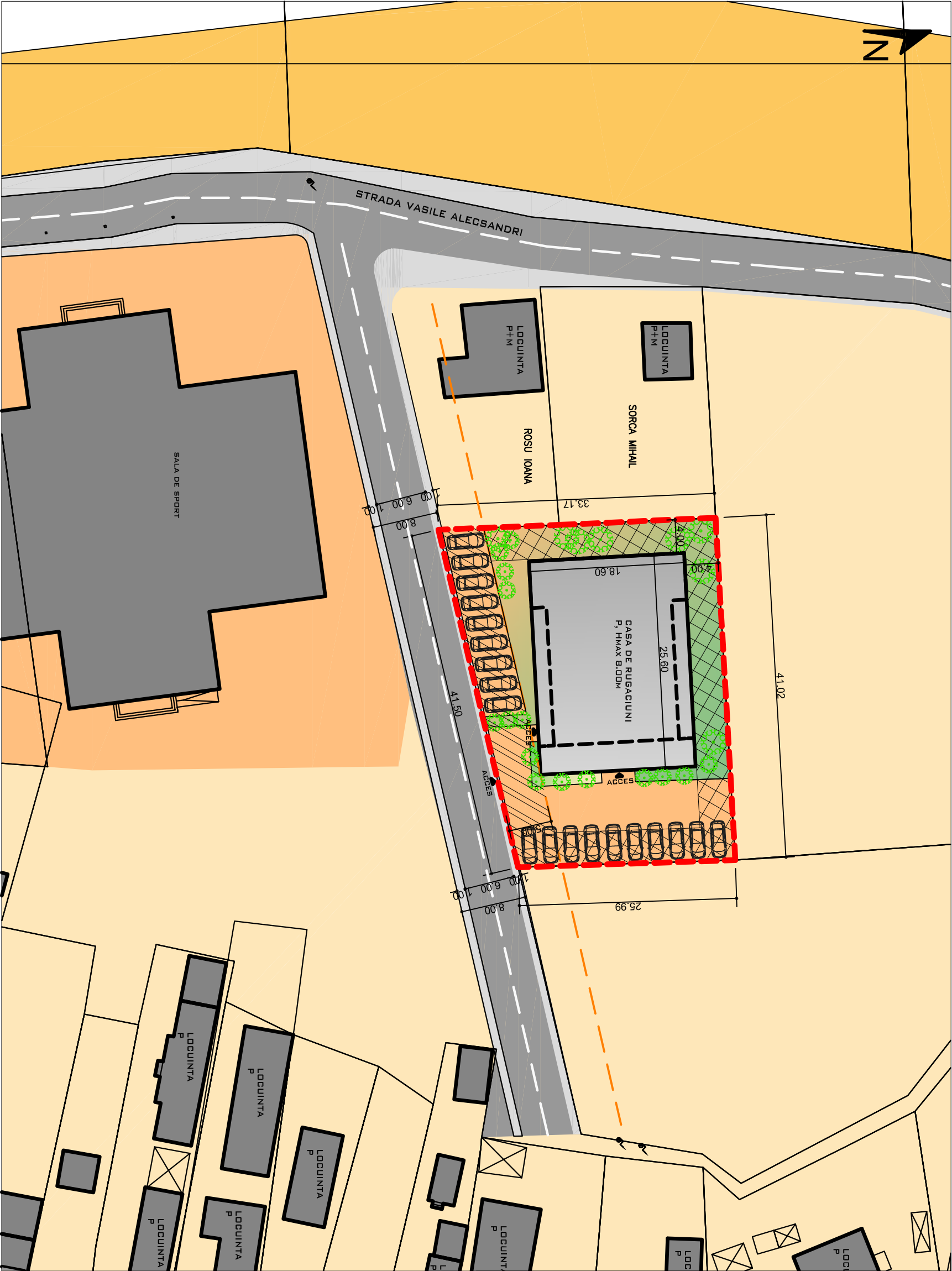
In sedinta Comisiei de organizare si dezvoltare urbanistica s-a primit aviz favorabil si in sedinta Comisiei tehnice de urbanism, ambele din data de 10.05.2018, s-a primit aviz favorabil, cu conditia completarii documentatiei in vederea respectarii avizului de oportunitate nr. 21/08.05.2018.

Alba Iulia, 10.05.2018

Arhitect Sef,
arh. Hedviga Calin

Intocmit,
Alexandru Romanitan

PUZ - CONSTRUIRE CASA DE RUGACIUNE



LEGENDA

- LIMITA DE PROPRIETATE
- - - ALINIAMENT LA STRADA
- DRUMURI
- TROTUARE
- ZONA DE LOCUINTE L3A
- ZONA MIXTA MA3
- ZONA INSTITUTII SERVICII DA
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- CONSTRUCTII PROPUSE
- RETRAGERI FATA DE ALINIAMENT
- RETRAGERI FATA DE LIMITELE LATERALE

P.O.T MAXIM = 40%,
C.U.T. MAXIM = 1.20

REGIM DE INALTIME PARTER
HMAX = 8.00 M

REGIM DE CONSTRUIRE - IZOLAT
FUNCTIUNEA PROPUISA -
CASA DE RUGACIUNE

PROPRIETAR:
ASOCIATIA APOSTOLICA PENTICOSTALA
A CREDINTEI IN ISUS HRISTOS
CF 105872
SUPRAFATA TERENULUI 1209 MP

LAURA IOANA BAURDA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA		BENEFICIAR:	ASOCIATIA APOSTOLICA PENTECOSTALA A CREDINTEI IN ISUS HRISTOS		NR. PR. 16-18 P.U.Z.
		DEN. LUCRARE:	PUZ - CONSTRUIRE CASA DE RUGACIUNE		
		DEN. PLANSAS:	REGLEMENTARI URBANISTICE		
		APRILIE 2018	SEF PROIECT: LAURA IOANA BAURDA		
			PROIECTAT: LAURA IOANA BAURDA		NR. PLANSAS A03
		SC 1/500	DESENAT: LAURA IOANA BAURDA		