

S.C. CINETIC STUDIO S.R.L.

Str. Ion Lancranjan, nr.13, mun. Alba-Iulia, jud Alba

J 01 / 1172 / 2006, RO 19199045, tel. 0723.668.195



PROIECT NR. 01 / 2018

**EXTINDERE PE VERTICALA CU UN NIVEL,
REFUNCTIONALIZARE LOCUINTA (PENTRU PARTER SI ETAJ
1), REFATADIZARE, REALIZARE SCARA EXTERIOARA
PENTRU ACCES IN ETAJELE SUPERIOARE**

FAZA : PUZ

ADRESA OBIECTIVULUI

Str. AUREL VLAICU, nr. 33, Alba-Iulia, jud. ALBA

BENEFICIARI

TALNAR CORNEL, TALNAR ANAMARIA IULIA, TALNAR ILINCA ALEXANDRA

BORDEROUL GENERAL AL P.U.Z.

A. PIESE SCRISE

FOAIE DE CAPAT

BORDEROUL GENERAL AL P.U.Z.

LISTA DE SEMNATURI

VOLUMUL 1 MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA
4. CONCLUZII
5. ANEXE

VOLUMUL 2 REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

- I. DISPOZITII GENERALE
- II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR
- III. ZONIFICARE FUNCTIONALA
- IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE
- V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

B. PIESE DESENATE

- | | |
|--|-----|
| 1. INCADRARE IN TERITORIU | A01 |
| 2. SITUATIA EXISTENTA | A02 |
| 3. REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE | A03 |
| 4. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR | A04 |
| 5. REGLEMENTARI – ECHIPARE EDILITARA | A05 |

INTOCMIT
ARH. LAURA IOANA BAURDA

VOLUMUL 1 MEMORIUL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea obiectivului

Plan Urbanistic Zonal – **EXTINDERE PE VERTICALA CU UN NIVEL, REFUNCTIONALIZARE LOCUINTA (PENTRU PARTER SI ETAJ 1), REFATADIZARE, REALIZARE SCARA EXTERIOARA PENTRU ACCES IN ETAJELE SUPERIOARE**

Amplasament

Judetul Alba, in intravilan Alba Iulia, Str. AUREL VLAICU, nr. 33

Beneficiar

TALNAR CORNEL, TALNAR ANAMARIA IULIA, TALNAR ILINCA ALEXANDRA

Proiectant

SC CINETIC STUDIO SRL

Data elaborarii

APRILIE 2018

1.2. Obiectul lucrarii

OBIECTUL P.U.Z.-ului: Prin aceasta documetatie se propune extinderea pe verticala cu un nivel a constructiei existente, refunctionalizarea parterului si etajului 1 pentru a se amenaja spatilul de locuint, realizarea unei scari exterioare pentru acces la etajele superioare si refatadizarea intregii cladiri.

Cladirea existenta este structurata pe 4 niveluri: subsol, parter si 2 etaje. Primele 3 au destinatia de spatii comerciale (subsol - cafenea, parter - bar si etaj 1 - cafenea), iar cel de-al doilea etaj, are functiunea de spatiu de locuit.

Nivelurile propuse spre modificare vor si subsolul – impartirea salii 2 in doua incaperi adiacente (una, destinata clientilor si cealalta, beneficiarului – un birou), parterul si etajul 1, dar si etajul 3, acesta fiind adaugat ulterior:

Se propune amplasarea unei case de scari inchisa, ce va asigura accesul spre etajele superioare, separat de cel principal de pe latura sudica. Casa de scara va fi pe structura metalica, iar inchiderile, din sticla.

Acoperisul existent este tip sarpanta din lemn, in 4 ape. La partea superioara, acoperisul este prevazut cu un luminator, al carei acoperire este rezolvata tot printr-o sarpanta in 4 ape. In plus, pe latura estica si vistica, sunt 2 lucarne.

Acoperisul propus este tip terasa, finisajul exterior fiind folia sika – membrana rezistenta la infiltratii. Panta de scurgere a apelor va fi de aproximativ 2%.

Accesul la teren se face direct din strada Aurel Vlaicu. Teren plan, de formă poligonală neregulată, cu latura sud-vestica la strada Aurel Vlaicu.

Terenul este în suprafață de 215,00 m² conform extras de carte funciara nr. 103278 –Alba Iulia + 44mp, inchiriat, prin urmare, de 259,00mp.

Regimul maxim de inaltime propus este S+P+3 iar procentul maxim de ocupare a terenului de 88.26%.

Distanțele minime ale construcției față de cladirile vecine sunt :

- **4,00 m la Nord fata de limita de proprietate (gard)– proprietate privata;**
- **4,00 m la Est fata de limita de proprietate – proprietate privată.**
- **13,10 m la Sud – vest fata de limita de proprietate – drum principal**

Solicitari ale temei-program

Prin tema-program se solicita intocmirea unui P.U.Z pentru stabilirea conditiilor de refunctionalizare, etajare si refatadizare a cladirii studiate.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiala:

Planul Urbanistic Zonal va detalia modul de dezvoltare a acestui teritoriu, in corelare cu prevederile P.U.G si PUZ aprobat si cu necesitatile actuale ale localitatii, stabilind obiectivele, prioritatile si reglementarile de urbanism ce vor fi aplicate in utilizarea terenurilor din teritoriul analizat.

In cadrul P.U.Z. s-au elaborat urmatoarele lucrari de proiectare:

1. aducerea la zi a suportului topografic si a datelor cadastrale;
2. elaborarea P.U.Z., ca lucrare de proiectare de urbanism ce va reanaliza si detalia prevederile P.U.G. aprobat, in toate domeniile, mod de ocupare a terenurilor, circulatie, dotare tehnico-edilitara, protectia mediului, obiective de interes public, circulatia terenurilor;
3. elaborarea Regulamentului Local de Urbanism, prin care sa se stabileasca cu precizie conditiile de constructibilitate astfel incat pe baza lui sa poata fi eliberate Certificate de Urbanism.

Documentatia P.U.Z. se va elabora conform cadrului continut prevazut in "Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal", indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul nr. 176N/16.08.2000.

Regulamentul Local de Urbanism va fi intocmit in corelare cu Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al R.G.U. aprobat prin Ordinul MLPTL nr. 21/N/10.04.2000.

1.3. Surse documentare

- Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z.
P.U.G. municipiul Alba Iulia, PUD aprobat prin HCL 287, ART 20 DIN 25.09.2012
PUZ aprobat prin HCL 333/22.10.2015

Destinatia stabilita prin documentatiile de urbanism: conform PUG aprobat, UTR=zona CP, unde CP4=subzona centrala protejata, adiacenta pe latura de sud, vest si nord a Cetatii, definita de parcellar si constructii de secolul XX (b-dul Incoronarii, str. Cetatii – str. Apulum, b-dul 1 Decembrie 1918, str. Aurel Vlaicu, str. Gemina – Calea Motilor).
CONFORM PUZ APROBAT CU HCL 333/22.10.2015, ZONA ESTE MIXTA IN ZIR 2 = zona istorica de referinta – amenajarile de aparare ale cetatii stelate.

- Lista studiilor si proiectelor intocmite concomitent P.U.Z.

Ridicare topografica a terenului studiat.

- Date statistice

Terenul se invecineaza:

- la Nord – proprietate privata;
- la Est – proprietate privată.
- la Sud – vest– drum principal

Terenul este în suprafață de 215,00 m² conform extras de carte funciara nr. 103278 – Alba Iulia + 44mp, inchiriat, prin urmare, de 259,00mp.

Accesul la teren se face direct din strada Aurel Vlaicu. Teren plan, de formă poligonală neregulată, cu latura sud-vestica la strada Aurel Vlaicu. Pe terenul studiat se afla amplasata o constructie cu regim de inaltime: S+P+2E.

- Proiecte de investitie elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei

CONFORM PUZ APROBAT CU HCL 333/22.10.2015, ZONA ESTE MIXTA IN ZIR 2 = ZONA ISTORICA DE REFERINTA – AMENAJARILE DE APARARE ALE CETATII STELATE.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

- Date privind evolutia zonei

Pana in prezent, folosinta actuala este curti constructii .

- Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Zona in care urmeaza sa fie amplasat obiectivul face parte din teritoriul municipiului Alba Iulia, fiind situata in intravilanul acestuia in zona centrala.

2.2. Incadrare in localitate

Terenul studiat, aflat in intravilanul municipiului Alba Iulia este amplasat in partea centrala a localitatii si este incadrat conform P.U.G. Alba Iulia in UTR=zona CP =subzona centrala protejata, adiacenta pe latura de sud, vest si nord a Cetatii si conform PUZ in ZIR 2 = zona istorica de referinta – amenajarile de aparare ale cetatii stelate.

- Relationarea zonei cu localitatea

Amplasarea in limita intravilanului localitatii, permite accesul la infrastructura existenta (accese auto si pietonale, retele tehnico-edilitare).

2.3. Elemente ale cadrului natural

Clima este temperat-continentală, nu există fenomene naturale deosebite.

Zona climatică, conf. STAS 10101/21-92 – “III”.

Temperatura de calcul vară + 34OC / - iarnă -18OC (SR 1907/1-97).

Incarcarea caracteristica din zapada este 1,5 kN/mp conform CR1-1-3-2005.

Presiunea caracteristica a vantului este de 0,4 kN/mp conform NP 082-2004.

Conform Normativului P100-1/2013 privind zonarea teritoriului, perimetrul cercetat se înscrie din punct de vedere seismic în zona cu $a_g=0,08g$ cu $T_c = 0,7$ sec.

Terenul se prezintă stabil, fără forme sau urme de degradare prin alunecare.

Adâncimea de îngheț se apreciază conform NP112/2004 la 0,80m față de cota terenului natural. Adâncimea de fundare poate varia în funcție de caracteristicile construcției, dar nu poate fi mai mică decât valoarea amintită mai sus. Presiunea convențională este de 240 kPa.

2.4. Circulatia

- Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere
Accesul la teren se face direct din strada Aurel Vlaicu.

2.5. Ocuparea terenurilor

- Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

Pe terenul studiat se afla amplasata o constructie cu regim de inaltime S+P+2E, de 188mp.

- Relationari intre functiuni

Prin propunerile acestei documentatii se pastreaza caracterul functional al zonei.

- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Prin interventiile propuse nu se modifica gradul de ocupare cu fond construit

- Aspecte calitative ale fondului construit

Constructiile invecinate au functiunea de locuinte, servicii si alte functiuni specifice zonei istorice.

- Asigurarea cu servicii a zonei

Nu este cazul.

- Asigurarea cu zone verzi

Se vor realiza spatii plantate conform plansei de reglementari urbanistice. Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

Zone nu este afectata de riscuri naturale sau de alta natura

- Principalele disfunctionalitati

Sunt necesare dotari de interes local in aceasta zona care sa permita dezvoltarea zonei.

2.6. Echipare edilitara

- Alimentarea cu apa
Alimentare cu apa va fi asigurata din reseaua oraseneasca existenta.
- Alimentarea cu energie electrica
Alimentare cu energie electrica va fi asigurata din reseaua oraseneasca existenta.
- Telefonie, CATV
Nu este cazul.
- Alimentarea cu caldura
Nu este cazul.
- Alimentarea cu gaze naturale
In zona obiectivului exista retea de gaze naturale.
- Gospodarie comunala
Nu este cazul.
- Principalele disfunctionalitati
Nu este cazul.

2.7. Probleme de mediu

Conform Ordinului comun al M.A.P.P.M. (nr. 214/RT/1999) – M.L.P.A.T. (nr. 16/NN/1999) si ghidului sau de aplicare, problemele de mediu se trateaza in cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului si planurilor de urbanism.

- Relatia cadru natural – cadru construit
Propunerea se incadreaza in functiunea zonei.
- Evidentiarea riscurilor naturale si antropice
Nu sunt suprafete supuse unor astfel de riscuri.
- Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona
Nu este cazul.
- Evidentiarea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie
Nu sunt prezente valori de patrimoniu pe terenul studiat.
- Evidentiarea potentialului balnear si turistic
Nu este cazul.

▪ PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

OBIECTUL P.U.Z.-ului: Prin aceasta documetatie se propune extinderea pe verticala cu un nivel a constructiei existente, refunctionalizarea parterului si etajului 1 pentru a se amenaja spatiul de locuint, realizarea unei scari exterioare pentru acces la etajele superioare si refatadizarea intregii cladiri.

Cladirea existenta este structurata pe 4 niveluri: subsol, parter si 2 etaje. Primele 3 au destinatia de spatii comerciale (subsol - cafenea, parter - bar si etaj 1 - cafenea), iar cel de-al doilea etaj, are functiunea de spatiu de locuit.

Nivelurile propuse spre modificare vor si subsolul – impartirea salii 2 in doua incaperi adiacente (una, destinata clientilor si cealalta, beneficiarului – un birou), parterul si etajul 1, dar si etajul 3, acesta fiind adaugat ulterior:

Se propune amplasarea unei case de scari inchisa, ce va asigura accesul spre etajele superioare, separat de cel principal de pe latura sudica. Casa de scara va fi pe structura metalica, iar inchiderile, din sticla.

Acoperişul existent este tip sarpanta din lemn, in 4 ape. La partea superioara, acoperisul este prevazut cu un luminator, al carei acoperire este rezolvata tot printr-o sarpanta in 4 ape. In plus, pe latura estica si vestica, sunt 2 lucarne.

Acoperisul propus este tip terasa, finisajul exterior fiind folia sika – membrana rezistenta la infiltratii. Panta de scurgere a apelor va fi de aproximativ 2%.

Accesul la teren se face direct din strada Aurel Vlaicu. Teren plan, de formă poligonală neregulată, cu latura sud-vestica la strada Aurel Vlaicu.

Terenul este în suprafață de 215,00 m² conform extras de carte funciara nr. 103278 –Alba Iulia + 44mp, inchiriat, prin urmare, de 259,00mp.

Regimul maxim de inaltime propus este S+P+3 iar procentul maxim de ocupare a terenului de 88.26%.

Distanțele minime ale construcției față de cladirile vecine sunt :

- 4,00 m la Nord fata de limita de proprietate (gard)– proprietate privata;**
- 4,00 m la Est fata de limita de proprietate – proprietate privată.**
- 13,10 m la Sud – vest fata de limita de proprietate – drum principal**

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilan

Natura proprietatii: privata

Imobilul este inclus in listele monumentelor istorice sau in zonele de protectie a acestora.

2. REGIMUL ECONOMIC

Functiunea dominanta : Destinatia stabilita prin documentatiile de urbanism: conform PUG aprobat, UTR=zona CP, unde CP4=subzona centrala protejata, adiacenta pe latura de sud, vest si nord a Cetatii, definita de parcelar si constructii de secolul XX (b-dul Incoronarii, str. Cetatii – str. Apulum, b-dul 1 Decembrie 1918, str. Aurel Vlaicu, str. Gemina – Calea Mitor).

CONFORM PUZ APROBAT CU HCL 333/22.10.2015, ZONA ESTE MIXTA IN ZIR 2 = zona istorica de referinta – amenajarile de aparare ale cetatii stelate.

Alte functiuni reglementate : Zona cailor de comunicatie rutiera (UTR = Cr)

3 REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire : izolat si cuplat

Regim maxim de inaltime admis : S+P+3

Regimul de aliniere a constructiilor

Distanțele minime ale construcției față de cladirile vecine sunt :

- **4,00 m la Nord fata de limita de proprietate (gard)– proprietate privata;**
- **4,00 m la Est fata de limita de proprietate – proprietate privată.**
- **13,10 m la Sud – vest fata de limita de proprietate – drum principal**

P.O.T. = 88,26% ; C.U.T. = 2,81.

– **Concluzii ale studiilor de fundamentare**

In preambulul elaborarii prezentului P.U.Z. au fost realizate lucrari topografice, insotite de o lucrare de identificare a proprietarilor actuali si respectiv a limitelor de proprietate, astfel incat propunerile P.U.Z. sa asigure o cat mai adecvata abordare a investitiilor in conditiile unor cat mai reduse miscari in regimul proprietatii.

– **Prevederi ale P.U.G.**

P.U.G. aprobat stabileste ca suprafata studiata se afla in perimetrul intravilan, zona istorica.

– **Valorificarea cadrului natural**

Se propune un regim de inaltime al constructiilor maxim S+P+3 si un procent de ocupare al terenului de maxim 88.26%.

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

– **Modernizarea circulatiei**

- Organizarea circulatiei rutiere si pietonale

Accesul la teren se face direct din strada Aurel Vlaicu. Teren plan, de formă poligonală neregulată, cu latura sud-vestica la strada Aurel Vlaicu.

– **Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici**

Nu se propune modificarea zonelor functionale

P.O.T. = 88,26% ; C.U.T. = 2,81.

– **Dezvoltarea echiparii edilitare**

- Alimentarea cu apa

se va rezolva in sistem centralizat prin racordarea la retea de alimentare cu apa existenta in zona.

Canalizare

se va realiza in sistem centralizat prin racordarea la retea de canalizare existenta in zona.

Alimentarea cu energie electrica

se va face prin racordarea la retea existenta in zona

Telefonie, CATV

Nu sunt retele in zona studiata, conectarea la acest tip de retele se va face in functie de viitoarele solicitari.

Alimentarea cu caldura

Energia termica pentru incalzirea spatiilor si prepararea apei calde va fi produsa in centralele proprii ale fiecărei constructii.

Alimentarea cu gaze naturale

prin extinderea rețelei de gaz

Gospodarie comunală

Colectarea si evacuarea deseurilor menajere se va face de catre serviciile de salubritate, cu respectarea normelor sanitare in vigoare.

– **Protectia mediului**

1. Diminuarea surselor de poluare

Singura sursa de poluare din zona este circulatia auto din zona, pentru care se are in vedere crearea de perdele plantate de protectie, precum si amenajarea unui procent cat mai mare din spatiile verzi.

2. Prevenirea producerii riscurilor naturale

Nu este cazul.

3. Epurarea si preepurarea apelor uzate

Apele uzate colectate de catre retea de canalizare a zonei, vor fi preepurate si epurate inaintea deversarii lor in emisar.

4. Depozitarea controlata a deseurilor

Depozitarea deseurilor menajere se va face in pubele individuale sau in containere colective, colectarea lor facandu-se de catre o firma de salubritate.

- Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi

In zona studiata nu exista terenuri degradate sau maluri care sa necesite lucrari de consolidare.

5. Organizarea sistemelor de spatii verzi

In cadrul zonei s-a prevazut ca un procent semnificativ din suprafata totala sa fie ocupat de spatii verzi si plantatii.

- Protejarea bunurilor de patrimoniu

Nu exista elemente de patrimoniu care sa necesite institui de zone protejate.

- Refacerea peisagistica si reabilitare urbana

Nu este cazul.

- Valorificarea potentialului turistic si balnear

Nu este cazul.

- Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore

In momentul de fata nu exista disfunctionalitati, la proiectarea infrastructurii se va tine cont de toti factorii care pot duce la aparitia acestora.

– **Obiective de utilitate publica**

- Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil

S-au identificat urmatoarele tipuri de proprietate:

- terenuri aflate in proprietate publica de interes local (domeniul public) constituite din terenul ocupat de caile de circulatie;
 - terenuri aflate in proprietate privata a persoanelor fizice si juridice constituite din terenul ocupat de constructii.
- Circulatia terenurilor intre detinatori
Se va inchiria terenul pentru realizarea accesului

– **CONCLUZII**

- Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile P.U.G. Conform prevederilor P.U.G., zona studiata va fi cuprinsa in intravilanul localitatii. Prin prezentul P.U.Z. se propune reamenajarea constructiei existente.
- Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii
Nu este necesara realizarea de P.U.D.-uri pentru detalieri.

– **ANEXE**

La prezentul P.U.Z. sunt anexate avizele solicitate in certificatul de urbanism.

INTOCMIT
ARH. LAURA BAURDA

volumul 2- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afere P.U.Z. EXTINDERE PE VERTICALA CU UN NIVEL, REFUNCTIONALIZARE LOCUINTA (PENTRU PARTER SI ETAJ 1), REFATADIZARE, REALIZARE SCARA EXTERIOARA PENTRU ACCES IN ETAJELE SUPERIOARE

ZONA FUNCTIONALE

CP4=SUBZONA CENTRALA PROTEJATA, ADIACENTA PE LATURA DE SUD, VEST SI NORD A CETATII, DEFINITA DE PARCELAR SI CONSTRUCTII DE SECOLUL XX (B-DUL INCORONARII, STR. CETATII – STR. APULUM, B-DUL 1 DECEMBRIE 1918, STR. AUREL VLAICU, STR. GEMINA – CALEA MOTILOR).

Prin aceasta documentatie se propune extinderea pe verticala cu un nivel a constructiei existente, refunctionalizarea parterului si etajului 1 pentru a se amenaja spatiul de locuint, realizarea unei scari exterioare pentru acces la etajele superioare si refatadizarea intregii cladiri.

Cladirea existenta este structurata pe 4 niveluri: subsol, parter si 2 etaje. Primele 3 au destinatia de spatii comerciale (subsol - cafenea, parter - bar si etaj 1 - cafenea), iar cel de-al doilea etaj, are functiunea de spatiu de locuit.

Nivelurile propuse pentru modificare vor fi: subsolul – impartire a salii 2 in doua incaperi adiacente (una, destinata clientilor si cealalta, beneficiarului – un birou), parterul si etajul 1, dar si etajul 3, acesta fiind adaugat ulterior:

Se propune amplasarea unei case de scari inchisa, ce va asigura accesul pe etajele superioare, separat de cel principal de pe latura sudica. Casa de scară va fi pe structură metalică, iar închiderile, din sticlă.

Acoperișul existent este tip sarpanta din lemn, in 4 ape. La partea superioara, acoperisul este prevazut cu un luminator, al carei acoperire este rezolvata tot printr-o sarpanta in 4 ape. In plus, pe latura estica si vestica, sunt 2 lucarne.

Acoperisul propus este tip terasa, finisajul exterior fiind folia sika – membrană rezistentă la infiltratii. Panta de scurgere a apelor va fi de aproximativ 2%.

Accesul la teren se face direct din strada Aurel Vlaicu. Teren plan, deformă poligonală neregulată, cu latura sud-vestică la strada Aurel Vlaicu.

Terenul este în suprafață de 215,00 m² conform extras de carte funciara nr. 103278 – Alba Iulia + 44 mp, inchiriat, prin urmare, de 259,00 mp.

Regimul maxim de înălțime propus este S+P+3 iar procentul maxim de ocupare a terenului de 88.26%.

Distanțele minime ale construcției față de clădirile vecine sunt :

- 4,00 m la Nord fata de limita de proprietate (gard) – proprietate privată;
- 4,00 m la Est fata de limita de proprietate – proprietate privată.
- 13,10 m la Sud – vest fata de limita de proprietate – drum principal

CP4=subzona centrala protejata, adiacenta pe latura de sud, vest si nord a Cetatii, definita de parcellar si constructii de secolul XX (b-dul Incoronarii, str. Cetatii – str. Apulum, b-dul 1 Decembrie 1918, str. Aurel Vlaicu, str. Gemina – Calea Motilor).

GENERALITĂȚI

Categoriile de interventie permise fara a fi necesara aprobarea prealabila a PUZ Zona centrala protejata, insa obligatoriu cu obtinerea avizului DJCPN Alba , sunt:

1. Lucrari de intretinere a imobilelor :

- renovari si reparatii ale anvelopantei prin reinnoirea straturilor superficiale degradate
- reparatii ale instalatiilor interioare si/sau exterioare deteriorate care degradeaza fondul construit

2. Lucrari de conservare si punere in valoare a imobilelor :

- restaurarea corpurilor de cladire si a elementelor constructive pastrate
- asanarea prin demolare a constructiilor cu caracter parazitar
- mansardarea podului existent cu conditia de a nu modifica volumul sarpantei
- reabilitarea suprafetelor neconstruite ale imobilelor prin refacerea pavajelor si a zonelor verzi.

3. Lucrari de reabilitare a infrastructurii publice :

- inlocuirea retelelor subterane vechi si montarea ascunsa in subteran a tuturor elementelor retelei
- inlocuirea retelelor aeriene pentru distributia energiei electrice, gaze naturale, telefonie, transmisie date si cablu TV cu retele subterane
- refacerea sistemului rutier si pietonal, partial si/sau total cu conditia reducerii gradului de impermeabilitate a pavajului

4. Lucrari de construire cu caracter temporar :

- amplasarea de structuri autoportante cu caracter provizoriu, sezonier, pentru evenimente, targuri, terase impreuna cu mobilierul lor, umbrele, jardiniere, decoratiuni de sezon;
- se ia in considerare Regulamentul privind desfasurarea activitatilor comerciale de tipul comert stradal in Cetatea Alba Carolina- zona interioara a fortificatiei.

Categoriile de interventie interzise pana la aprobarea PUZ Zona centrala protejata:

5. Lucrari de construire pe terenuri libere, cu exceptia celor definite la pct.4.

6. Lucrari de demolare si/sau construire pe terenuri considerate „eliberabile”, aceste terenuri vor fi marcate in PUZ Zona centrala protejata.

Categoriile de interventie interzise definitiv in CP Zona centrala protejata :

- amplasarea de panouri pentru afisarea reclamelor pe cladiri, amplasarea de reclame pe cladiri, pe suport de carton, textil sau plastic-textil.

SECTIUNEA 1 :UTILIZARE FUNCIONALĂ

UTILIZĂRI PERMISE

- locuinte ca functiune dominanta, iar ca functiuni compatibile urmatoarele:
- functiuni administrative
- servicii-birouri, cazare de capacitate redusa, prestari servicii nepoluante
- comert en-detail, alimentatie publica
- invatamant
- cultura
- spatii publice amenajate, plantate sau nu.

UTILIZATI PERMISE CU CONDITIONARI

- se pastreaza functiunile de sanatate existente, pana la relocarea lor, apoi zona va primi functiunea de administratie sau invatamant, comert, alimentatie publica.
- fatadele orientate spre spatiul public al strazilor principale, pietelor sau scuarurilor pot sa contina la parter functiuni cu accesul publicului (comert, servicii, dotari publice)
- servicii aferente functiunii de locuire (comert alimentar, nealimentar, cabinete de avocatura, ateliere de proiectare si design, ateliere de arta, studiouri fotografice, ateliere individuale de croitorie, rame si tablouri, oglinzi sau alte activitati manufacturiere negeneratoare de zgomot si fara depozitari), prestate in special de proprietari, cu urmatoarele conditii :
 - suprafata utila ocupata de acestea sa nu depaseasca 100 mp
 - sa se asigure 1-2 locuri de parcare in interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali
- gradinite, cu conditia elaborarii unui PUD pentru organizarea ocuparii parcelei
- functiuni turistice cu conditia elaborarii unui PUD pentru organizarea ocuparii parcelei

UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzice mansardarea, supraetajarea si extinderea locuintelor existente, pentru loturile ce se invecineaza direct cu santurile fortificatiei;
- se interzice construirea de locuinte noi, in randul doi, pentru loturile ce se invecineaza direct cu santurile fortificatiei;
- se interzice construirea de garaje in constructii izolate, pentru loturile ce se invecineaza direct cu santurile fortificatiei ;
- statii de intretinere auto si distributie carburanti

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

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- se mentin neschimbate dimensiunile si formele actuale ale parcelelor
- se considera constructibile parcelele avand front la strada minim **12.0 m** pentru constructiile izolate si suprafata de 250 mp ;

- se interzice construirea in regim cuplat a constructiilor, pentru a nu se diminua vizibilitatea fortificatiei Cetatii;
- în cazul în care au loc comasări sau utilizarea în comun a mai multor curți este obligatorie exprimarea amprentelor parcelarului anterior in arhitectura fatadelor și amenajarea terenului;

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- constructiile se vor amplasa în funcție de caracterul dominant al străzii, fie pe aliniament, fie cu o retragere similară cu cea a caselor vecine, dar cu evitarea lăsării vizibile a unor calcane de pe parcelele adiacente.

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI

- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornise dar nu mai puțin de **5.0** metri;
- in cazul loturilor invecinate cu santurile fortificatiei, cladirile se vor retrage pana la o distanta de min. **10,0m** fata de santurile exterioare ale fortificatiei;
- in cazul in care parcela se invecineaza cu cladiri retrase fata de limitele laterale ale parcelei, noua cladire se va retrage obligatoriu fata de ambele limite laterale ale parcelei la o distanta egala cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **3.0** metri;

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE, PE ACEEAȘI PARCELĂ

- cladirile izolate de pe aceeasi parcela vor respecta intre ele distante egale cu jumătate din înălțimea la cornise a celei mai înalte dintre ele;
- se interzice construirea de locuinte noi, in randul doi, in cazul loturilor invecinate cu santurile exterioare ale fortificatiei;
- pentru loturile cu o suprafata mai mare de 500 mp, amplasarea a mai mult de doua constructii pe aceeasi parcela , se va face numai in baza unui PUD, aprobat conform legii.

CONDIȚII DE ACCES ȘI DRUMURI

- in cazul transformarii unei cladiri de locuit sau numai a parterului acesteia in alte functiuni, accesul publicului in cladire nu se va face prin intrari noi deschise pe fatada principala cu modificarea deci a arhitecturii acesteia, ci prin intermediul unor intrari dispuse pe alta fatada.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- nu se admite parcare a autovehiculelor in curtile cladirilor declarate monumente de arhitectura sau in fata acestora;

- stationareavehicolelor se admite in cazul cladirilor care nu sunt monumente de arhitectura numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
- la cladirile noi (centrul cultural), parcajele normate vor avea asigurate suprafetelenecesare la sol sau pe planșee ale subsolului accesibile pe rampe;
- in cazul in care nu exista spatiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau in cooperare ori inchirierea pe termen lung a locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la distanta de maxim 250 metri.
- in cazul schimbariifuncțiunii unei cladiri existente, se va cere un numar de locuri de parcare corespunzator noii funcțiuni;
- unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale inierbate, avand un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare.

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

Procentul de ocupare a terenului P.O.T. maxim = 88,54%

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T.= 3,4

ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

Inaltimea maxima a constructiilor este 13,33m.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate constructiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;
- la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi obligatoriu facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii in zonele intens circulate;
- se va asigura captarea si evacuarea rapida a apelor meteorice din curti in rețeaua de canalizare sau la rigolele de pe stradă;
- toate noile bransamente pentru electricitate, CATV si telefonie vor fi realizate ingropat;
- se vor inlaturarețele si conductele parazite pe fatade;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit , a aparatelor de aer conditionat si a diverselor sisteme de ventilatie (de la centralele termice) in locuri vizibile din circulatiile publice si din Cetate.

ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- se va acorda atentie aspectului cladirilor care intra in relatie de co-vizibilitate cu monumente de arhitectură si cu Cetatea;
- se va acorda atentie modului de tratare a fatadelor, acoperisurilor si amenajarilor din curti, perceptibile intr-o perspectiva descendenta din Cetate;
- toate cladirile de pe strazile Octavian Goga si Decebal vor fi prevazute cu acoperis din tigla in culori si cu texturi similare cu cele ale cladirilor din zona protejata;
- se interzice imitatiea de materiale naturale ca : piatra falsa, caramida falsa, lemn fals, folosirea asbocimentului si a tablei stralucitoare pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor;

- constructiile noi vor trebui sa se subordoneze valorii sitului punand in valoare cladirile monument existente;
- in plansa cu fatada principala a constructiei propuse , se vor desena si fatadele constructiilor vecine din stanga si din dreapta .
- interventiile asupra cladirilor cu valoare arhitecturala, istorica, ambientala sau memoriala, chiar daca acestea nu sunt clasate, se vor autoriza numai daca acestea nu afecteaza valoarea identificata, dupa caz.

SPAȚII VERZI

- se va asigura amenajarea peisagistica adecvata a curtilor accesibile publicului sau numai locatarilor daca acestea vor fi vizibile din circulatiile publice și din Cetate;
- in cazul ocuparii parterului cu alte functiuni; se va limita in curti ponderea suprafetei mineralizate prin plantatii, jardiniere sau/si inverzireafatadelor si balcoanelor;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare **50 mp**;
- curtile interioare neamenajate, ale imobilelor ce au apartinut MApN, vor fi amenajate cu zone verzi avand minim 50% din suprafata;
- se interzice eliminarea vegetatiei inalte mature, cu exceptiasituatiilor in care aceasta reprezinta un pericol pentru siguranta persoanelor si a bunurilor. Pentru fiecare arbore matur taiat se vor planta pe o raza de maxim 100 m minim trei arbori din specia careia i-a apartinut arborele taiat;
- parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENURILOR PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

Procentul de ocupare a terenului este de 88,54%

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

Coeficientul de utilizare a terenului este de 3,4

BILANT TERITORIAL

Stotală = 274,00 mp

(215mp - teren proprietar + 44,00mp - teren inchiriat + 15,00mp - teren ce urmeaza a fi inchiriat)

Sc totală = 242,60 mp

Sd totală = 933,35 mp

POT = 88,54%

CUT = 3,40

REGIM DE ÎNĂLȚIME: S+P+3E

CATEGORIA DE IMPORTANȚĂ: C - NORMALĂ

ZONA SEISMICĂ: E

S.C. CINETIC STUDIO S.R.L.

Str. Ion Lancranjan, nr.13, mun. Alba-Iulia, jud Alba

J 01 / 1172 / 2006, RO 19199045, tel. 0723.668.195



Stotală = 400,00 mp, din care:

274,00mp - parcela noua + 126,00mp - spatii verzi + pavaje + scari

LOCURI DE PARCARE PROPUSE: 2 (pe teren ce urmeaza a fi inchiriat)

ARH. URB. BAURDA IOANA LAURA

9. Raport de specialitate

TALNAR CORNEL, TALNAR ANAMARIA IULIA, TALNAR ILINCA ALEXANDRA solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **avizarea** documentatiei PUZ – EXTINDERE PE VERTICALA CU UN NIVEL, REFUNCTIONALIZARE LOCUINTA (PENTRU PARTER SI ETAJ 1), REFATADIZARE, REALIZARE SCARA EXTERIOARA PENTRU ACCES IN ETAJELE SUPERIOARE, ALBA IULIA, STR. AUREL VLAICU, NR. 33.

Documentatia a fost intocmita de: **SC CINETIC STUDIO SRL**

OBIECTUL P.U.Z.-ului: Documentatia propune extinderea pe verticala cu un nivel a constructiei existente, refunctionalizarea parterului si etajului 1 pentru a se amenaja spatii de locuit, realizarea unei scari exterioare pentru acces la etajele superioare si refatadizarea intregii cladiri.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilan localitatii Alba Iulia.

Natura proprietatii: privata a persoanelor fizice.

Imobilul este inclus in zona centrala protejata a Municipiului Alba Iulia care se suprapune peste Situl urban Cetatea Alba Iulia – Cod LMI AB-II-s-A-00091, delimitata de strazile: la Est – Nicolae Balcescu, Decebal, Octavian Goga; la Nord – Calea Motilor, b-dul Horea; la Vest – B-dul Horea, b-dul 1 Decembrie 1918, b-dul Incoronarii; la Sud – b-dul Incoronarii.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: curti constructii – 215 mp.

Funciunea aprobata – conform PUG aprobat, UTR = zona CP unde CP4 = subzona centrala protejata, adiacenta pe latura de sud, vest si nord a Cetatii, definita de parcelar si constructii de sec. XX (b-dul Incoronarii, str. Cetatii – str. Apulum, b-dul 1 Decembrie 1918, str. Aurel Vlaicu, str. Gemina – str. Calea Motilor); conform PUZ aprobat cu HCL 233/22.05.2015 zona este mixta in ZIR3 = orasul contemporan, SIR 3.2 – Locuintele pe loturi (prima jumătate a sec. XX).

Funciunea reglementata – Se preiau UTR-urile aprobate, dar se detaliaza pe unitati si subunitati functionale.

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat.

Regimul de aliniere a terenului fata de strada: la strada Aurel Vlaicu.

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada: conform reglementarilor propuse, se pastreaza aliniamentul existent.

Retrageri fata de proprietatile vecine: conform reglementarilor propuse, se pastreaza retragerile existente.

Realizarea scarii exterioare propuse se face pe latura de Vest pe zona de scari exterioare existente.

Regim maxim de inaltime reglementat: P+3.

POT max, CUT max – nu se modifica.

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul se realizeaza din strada Aurel Vlaicu.

Echiparea tehnico-edilitara: 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.

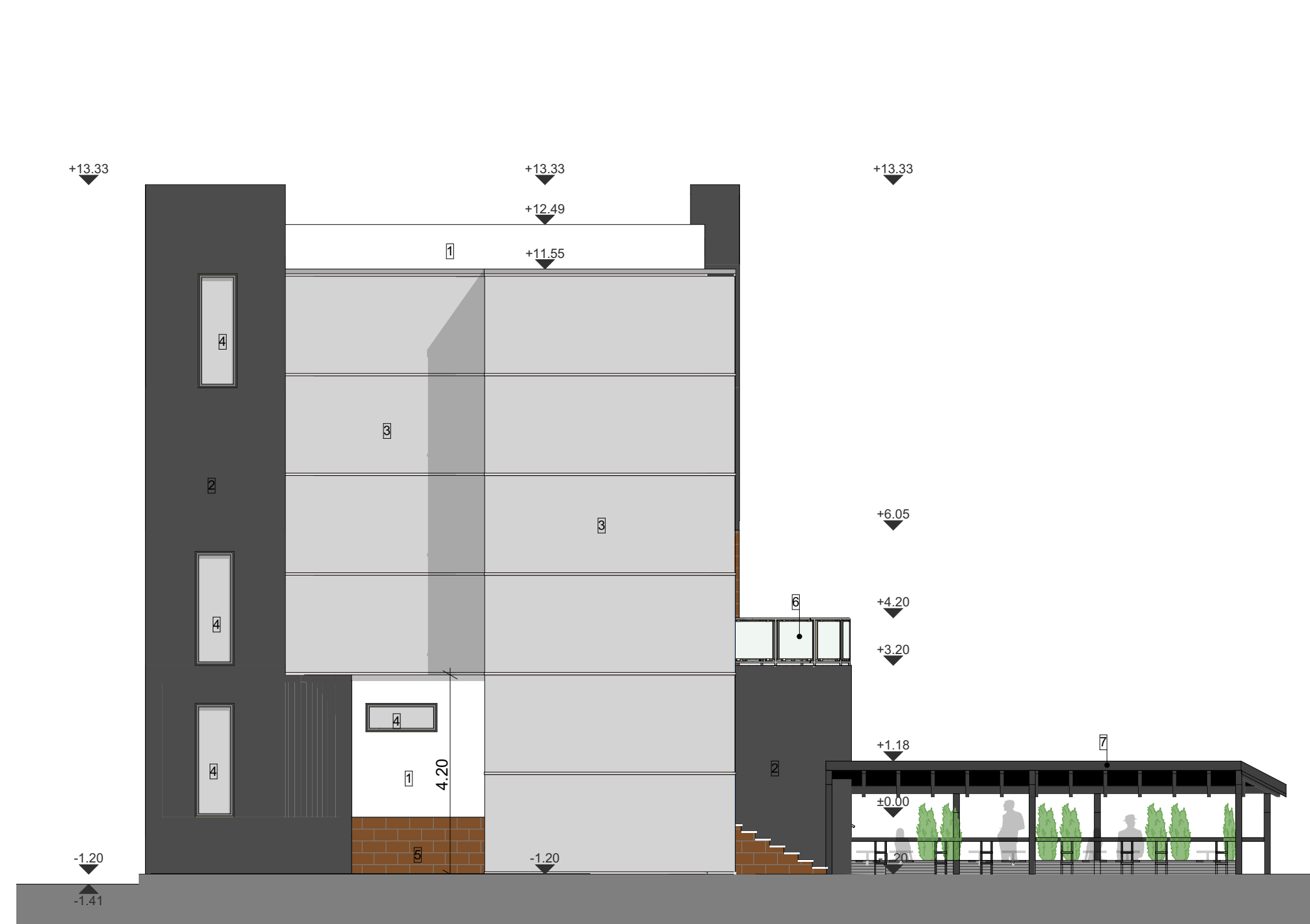
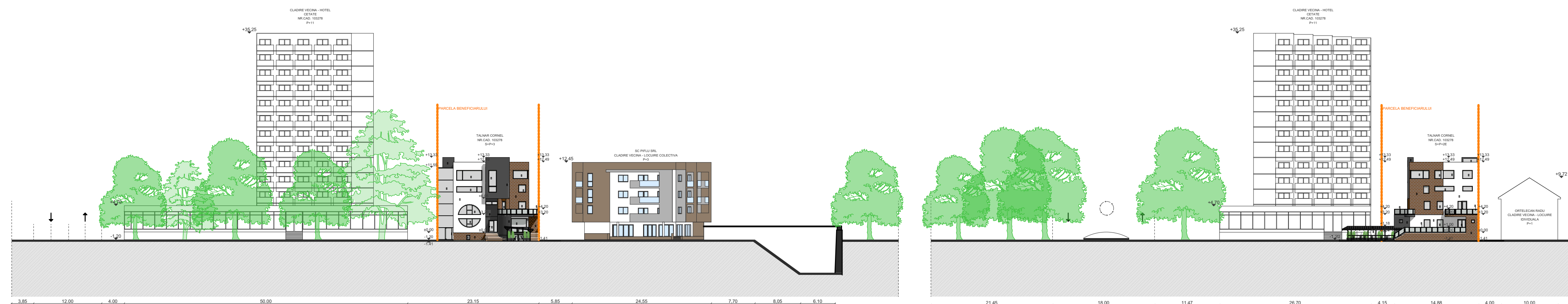
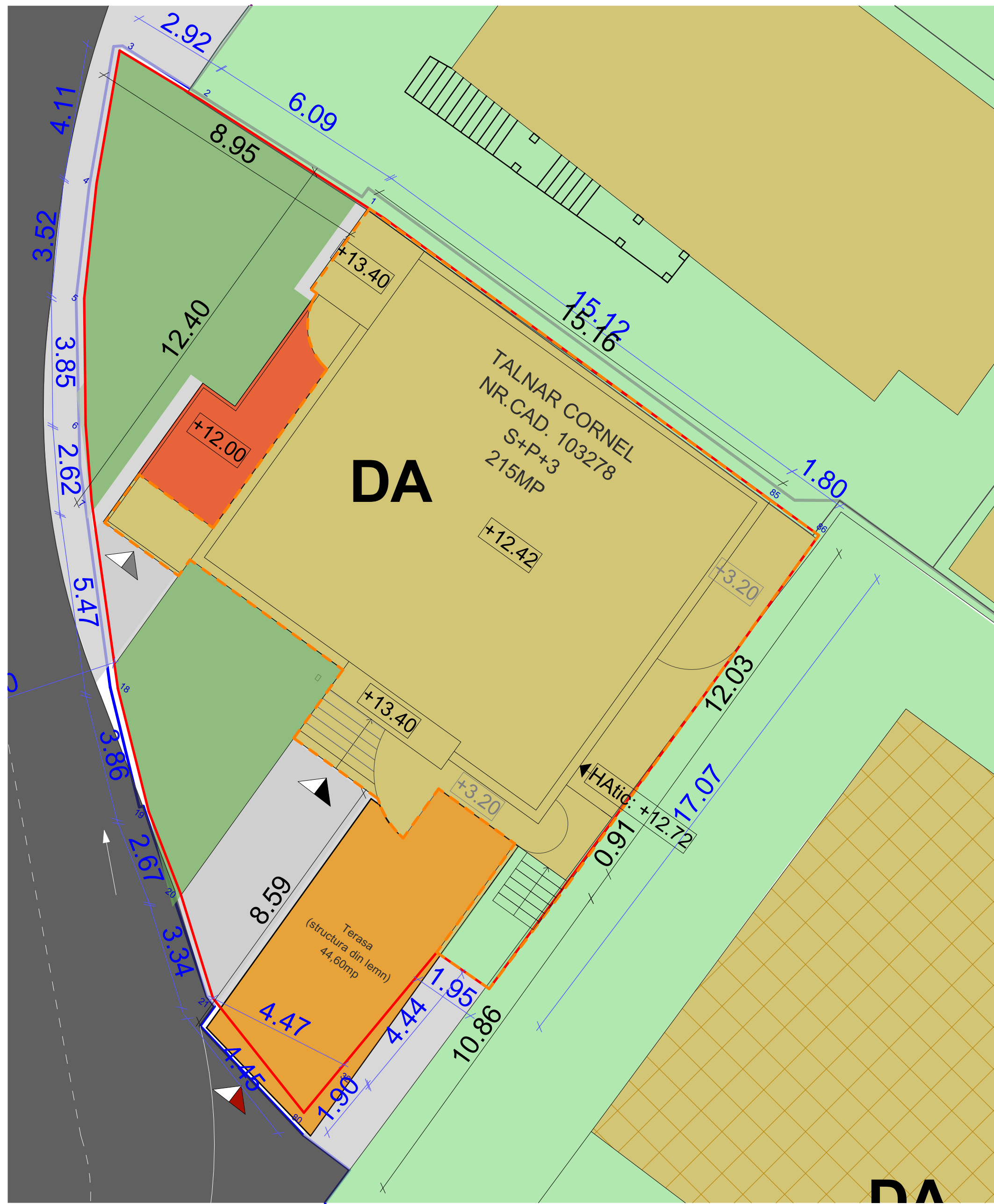
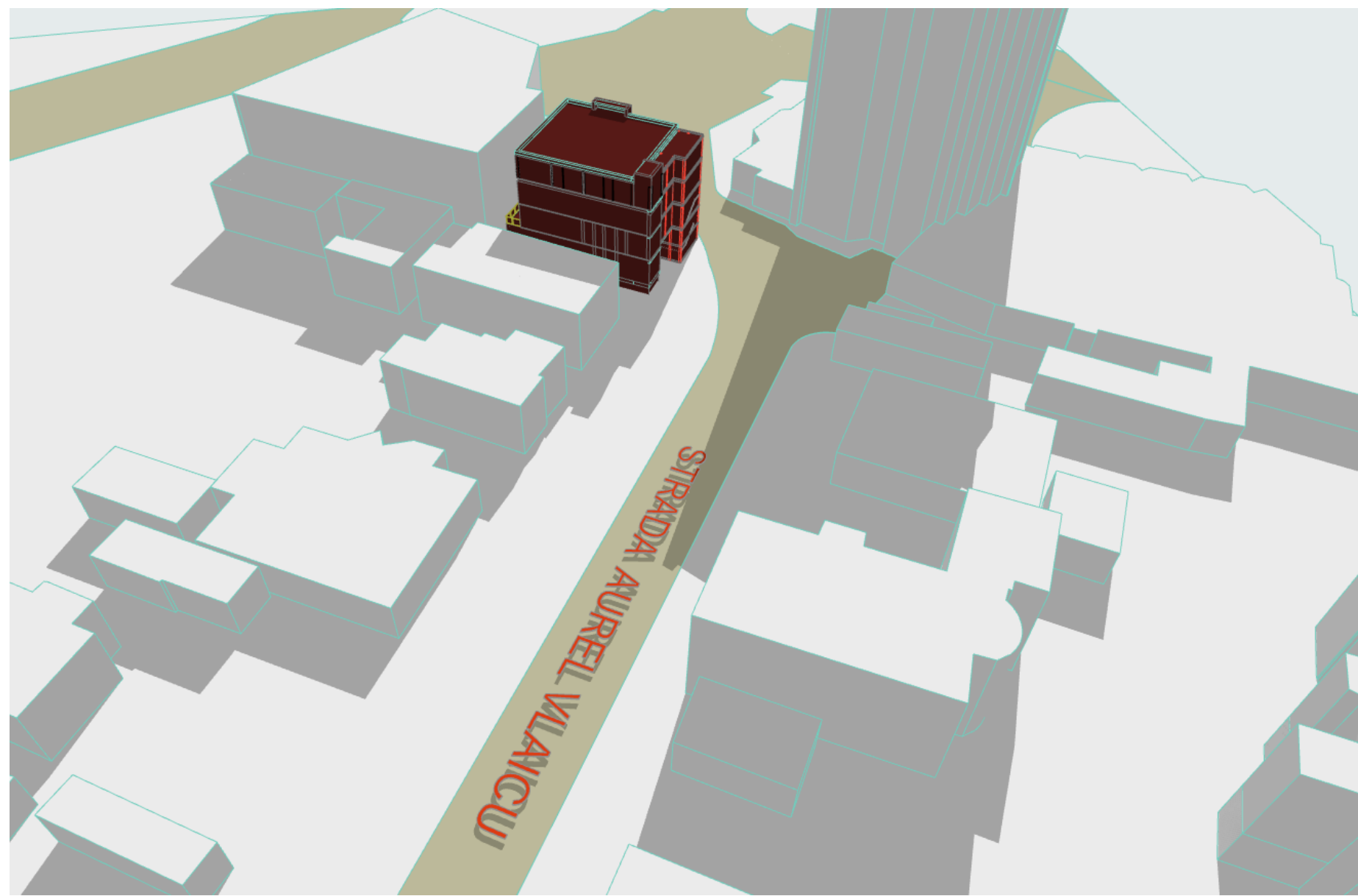
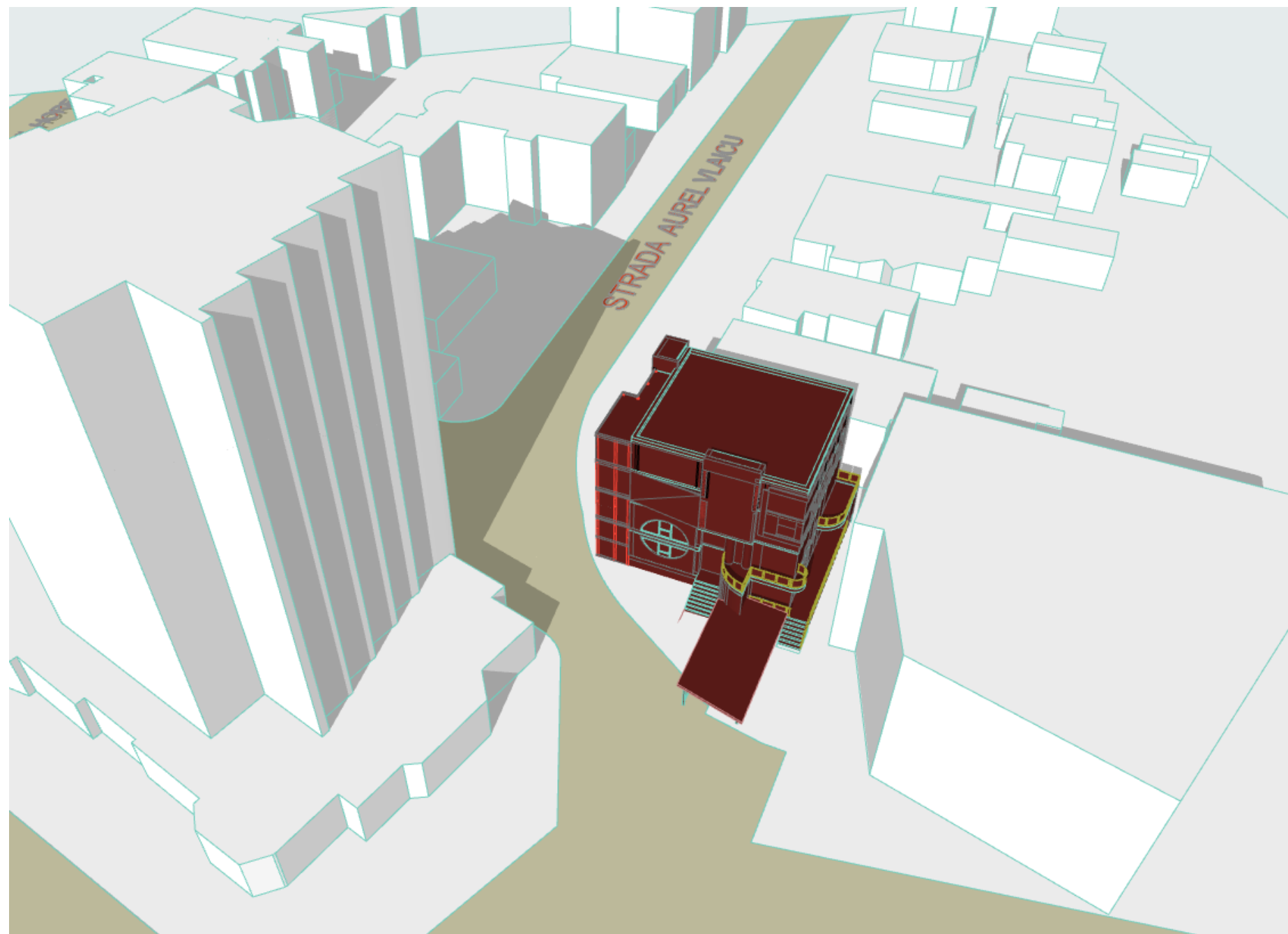
*Punctul de vedere al serviciului de urbanism privind **Raportul informarii si consultarii publicului: Documentatia care atesta parcurgerea etapei de informare si consultare a publicului va fi prezentata la aprobare conform legislatiei in vigoare; documentatia intruneste conditiile de avizare.***

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. 20/07.05.2018, prezentarea situatiei locurilor de parcare necesare diferentiat pe functiuni si obtinerea unei adeverinte privind respectarea registrului loca al spatiilor verzi in municipiul Alba Iulia.

Alba Iulia, 10.05.2018

Arhitect Sef,
arh. Hedviga Calin

Intocmit,
Alexandru Romanitan

BILANT TERRITORIAL

Stotală = 274,00 mp
(215mp - teren proprietar + 44,00mp - teren inchiriat +
15,00mp - teren ce urmeaza a fi inchiriat)
 Sc totală = 242,60 mp
 Sd totală = 933,35 mp
 POT = 88,54%
 CUT = 3,40
 REGIM DE ÎNĂLȚIME: S+P+3E
 CATEGORIA DE IMPORTANȚĂ: C - NORMALĂ
 ZONA SEISMICĂ: E

Stotală = 400,00 mp, din care:
274,00mp - parcela noua + 126,00mp - spatii verzi +
pavaje + scari

LOCURI DE PARCARE PROPUSE: 2 (pe teren ce urmeaza a fi inchiriat)