

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

volumul 2- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

**aferez 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 documetatie se propune extinderea pe verticala cu un nivel a
construcției existente, refunctionalizarea parterului si etajului 1 pentru a se
amenaja spatilul de locuint, realizarea unei scari exterioare pentru acces la
etajele superioare si refatadizareaintregiicladiri.

Cladireaexistentaestestructurata pe 4 niveluri: subsol, partersi 2 etaje. Primele 3
au destinatia de spatiicomerciale (subsol - cafenea, parter - bar sietaj 1 -
cafenea), iarcel de-al doileaetaj, are functiunea de spatiu de locuit.

Nivelurilepropusespremodificarevorsisubsolul – impartireasalii 2 in
douaincaperiadiacente (una, destinataclientilorsicealalta, beneficiarului – un
birou), parterulsietajul 1, darsietajul 3, acestafiindadaugat ulterior:

Se propuneamplasareaunei case de scariinchisa,
cevaasiguraaccesulspreetajelesuperioare, separat de cel principal de pe
laturasudica. Casa de scarava fi pe structurametalica, iarinchiderile, 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.

Acoperisulpropuseste tip terasa, finisajul exterior fiind folia sika –
membranarezistenta la infiltratii. Panta de scurgereaapelorva fi de aproximativ
2%.

Accesul la teren se face direct din stradaAurelVlaicu. Terenplan,
deformăpoligonalăneregulată, cu laturasud-vestica la stradaAurelVlaicu.

Terenulesteînsuprafață de 215,00 m² conform extras de carte funciara nr.
103278 –Alba Iulia + 44mp, inchiriati, prinurmare, de 259,00mp.

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

Distanțeleminime ale construcțieiefată de cladirilevecinesunt :

- 4,00 m la Nord fata de limita de proprietate (gard)–
proprietateprivata;
- 4,00 m la Est fata de limita de proprietate – proprietateprivată.
- 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.

SECȚIUNEA 1 :UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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 CONSTRUCȚIILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- se mentin neschimbate dimensiunile si formele actuale ale parcelelor
- se considera construibile 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

14. Raport de specialitate

TALNAR CORNEL, TALNAR ANAMARIA IULIA, TALNAR ILINCA ALEXANDRA solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** 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 Inconarii; la Sud – b-dul Inconarii.

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

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 inchise propuse se face pe latura de Vest pe zona de scari existente.

Regim maxim de inaltime reglementat: P+3.

POT 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: Documentia care atesta parcurgerea etapei de informare si consultare a publicului intruneste conditiile de aprobare conform legislatiei in vigoare.***

In sedinta Comisiei de organizare si dezvoltare urbanistica si in sedinta Comisiei tehnice de urbanism, ambele din data de 14.06.2018, s-a primit aviz favorabil, cu conditia prezentarii avizului CJ, a avizului de mediu si a studiului istoric de fundamentare.

Alba Iulia, 14.06.2018

Arhitect Sef,
arh. Hedviga Calin

Intocmit,
Alexandru Romanitan

RAPORT DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI

In conformitate cu Legea 350/200 cu modificarile si completarile ulterioare si a ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010, documentatia **EXTINDERE PE VERTICALA CU UN NIVEL, REFUNCTIONALIZARE LOCUINTA (PENTRU PARTER SI ETAJ 1), REFATADIZARE, REALIZARE SCARA EXTERIOARA PENTRU ACCES IN ETAJELE SUPERIOARE**, situata in intravilanul localitatii Alba Iulia, strada Aurel Vlaicu, nr. 33, jud. Alba, initiator TALNAR CORNEL, a parcurs urmatoarele etape:

- s-au montat panourile tip A si B privind implicarea publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului si urbanism in municipiul Alba Iulia in perioada.02.04.2018 – 16.04.2018.
- Au fost identificati urmasorii vecini:
 - o Ortelecan Radu
 - o Sc Serendipity Business SRL – repr. Prin Plesa Gheorghe
 - o Domeniul public al Primariei Municipiului Alba Iulia

In concluzie, pe parcursul procesului de informare si consultare a populatiei nu au existat probleme sau rezerve privind Planul Urbanistic Zonal, mentionat mai sus.

Arh. LAURA BAURDA



