



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia

Tel: 0740175195, e-mail: andrei@atelieram.ro

PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE P.U.Z. - MODIFICARE REGLEMENTĂRI URBANISTICE APROBATE PRIN H.C.L. 108/2008 PENTRU CONSTRUIRE ANEXE BISERICESTI – CAPELĂ, CLOPOTNIȚĂ ȘI GRUP SANITAR

DENUMIRE PROIECT: ELABORARE P.U.Z. - MODIFICARE REGLEMENTĂRI URBANISTICE
APROBATE PRIN H.C.L. 108/2008 PENTRU CONSTRUIRE ANEXE
BISERICESTI- CAPELĂ, CLOPOTNIȚĂ ȘI GRUP SANITAR

NR. PROIECT: 19 / 2018

FAZA DE PROIECTARE: P.U.Z.
Documentare, fundamentare, propuneri de reglementări

SPECIALITATEA: Urbanism

AMPLASAMENT: Intravilan Mun. Alba Iulia, str. Vidra, nr. 48, județul Alba

BENEFICIAR: FUNDAȚIA TRANSAVIA
Municipiul Alba Iulia, județul Alba
Str. Scărișoara, nr. 95A
C.I.F.: 22439555

PROIECTANT: S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.
Municipiul Alba Iulia, județul Alba
Str. Aron Pumnul, nr. 4
C.U.I.: 37743969
Nr. Reg. Com.: J1/740/13.06.2017

ȘEF PROIECT: arh. MĂRGINEAN EUGENIA

PROIECTAT: arh. MĂRGINEAN ANDREI
arh. MĂRGINEAN AMALIA MIHAELA

DESENAT: arh. MĂRGINEAN AMALIA MIHAELA

August 2018



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia

Tel: 0740175195, e-mail: andrei@atelieram.ro

BORDEROU PIESE SCRISE ȘI DESENATE

Foaie de capăt

Borderou piese scrise și desenate

A. PIESE SCRISE

I. MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

1.2. Obiectul lucrării

1.3. Surse de documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

2.2. Încadrare în localitate

2.3. Elemente ale cadrului natural

2.4. Circulația terenurilor

2.5. Echiparea edilitară

2.6. Probleme de mediu

2.7. Necesități și opțiuni

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

3.2. Prevederi ale P.U.G.

3.3. Valorificarea cadrului natural

3.4. Modernizarea circulației

3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.7. Protecția mediului

3.8. Obiective de utilitate publică

4. CONCLUZII

II. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CAP. I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Zonal de Urbanism

2. Baza legală a elaborării

3. Domeniul de aplicare

CAP. II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la păstrarea interesului public

CAP. III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

1. Unități și subunități funcționale

CAP. IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

1. Generalități

2. Unități și subunități funcționale

3. Funcțiunea dominantă a zonei

4. Funcțiunile complementare admise zonei

CAP. V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (U.T.R.)

1. Generalități

2. Reglementări

Secțiunea I - Utilizare funcțională



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia

Tel: 0740175195, e-mail: andrei@atelieram.ro

Secțiunea II - Condiții de amplasare, echipare și conformare a clădirilor

Secțiunea III - Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

Avize și acorduri

Certificat de Urbanism nr. 1130 din 17.07.2018

CF nr. 99890 Alba Iulia

B. PIESE DESENATE

SCARA

• Plan de amplasament și delimitare a imobilului	1: 500
• Planșa U.01 - Încadrare în zonă	1: 10000
• Planșa U.02 - Încadrare în P.U.G. Mun. Alba Iulia	1: 5000
• Planșa U.03 - Încadrare în P.U.Z. Alba Iulia-Micești aprobat cu HCL 108/2008	1: 5000
• Planșa U.04 - Situația existentă	1: 1000
• Planșa U.05 - Reglementări urbanistice	1: 1000
• Planșa U.06 - Reglementări urbanistice – Propunere de mobilare urbană și echipare edilitară	1: 1000
• Planșa U.07 – Circulația juridică a terenurilor și obiective de utilitate publică	1: 1000



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia

Tel: 0740175195, e-mail: andrei@atelieram.ro

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Lucrarea „Elaborare PUZ – Modificare reglementări urbanistice aprobate prin HCL 108/2008 pentru construire anexe bisericești – capelă, clopotniță și grup sanitar”, cu amplasamentul în intravilanul Mun. Alba Iulia, str. Vidra, nr. 48, județul Alba, s-a realizat la cererea beneficiarului care, potrivit cadrului conținut cuprins în Ghidul privind metodologia de elaborare a PUZ-ului, indicativ 009-2000, are obligația prezentării unei documentații în faza PUZ.

Documentația de față prezintă următoarele:

■ Inițiator proiect (beneficiar):

- **FUNDAȚIA TRANSAVIA**, cu sediul în localitatea Alba Iulia, str. Scărișoara, nr. 95A, județul Alba, C.I.F.: 22439555;

■ Elaborator proiect (proiectant general, subproiectanți, colaboratori):

- **S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.**, cu sediul în Municipiul Alba Iulia, str. Aron Pumnul, nr. 4, județul Alba, C.U.I. 37743969, număr de ordine în Registrul Comerțului: J1/740/13.06.2017, administratori: Mărginean Amalia Mihaela și Mărginean Andrei
- Proiectanți: arh. Mărginean Eugenia
arh. Mărginean Andrei
arh. Mărginean Amalia Mihaela

■ Data elaborării:

- August 2018

1.2. Obiectul lucrării

Solicitări ale temei program

Elaborarea prezentului Plan Urbanistic Zonal presupune o analiză complexă și în perspectivă a problemelor urbanistice ale zonei, având în vedere prevederile temei de proiectare întocmite cu beneficiarul lucrării. Conform Certificatului de Urbanism nr. 1130 din 17.07.2018 emis de Primăria Municipiului Alba Iulia s-a solicitat elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru „Elaborare PUZ - Modificare reglementări urbanistice aprobate prin HCL 108/2008 pentru construire anexe bisericești – capelă, clopotniță și grup sanitar”, cu amplasamentul în intravilanul Mun. Alba Iulia, str. Vidra, nr. 48, județul Alba, PUZ ce cuprinde piese scrise (Memoriul general și Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z.-ului) și piese desenate la scara 1:10000, 1:5000 și 1:1000.

Conținutul și modul de prezentare vor fi conform legislației în vigoare.

Imobilul studiat prin PUZ are suprafața 3357mp. Conform extrasului de Carte Funciară nr. 99890 Alba Iulia, terenul are categoria actuală de folosință „curți construcții” în intravilan și destinația conform PUG-ului în vigoare de „U.T.R. E = zona activităților legate de culte, situate în afara zonei protejate”. Pe teren există o construcție cu regimul de înălțime parter și suprafața construită la sol de 277mp, ce funcționează ca biserică ortodoxă. Terenul este înconjurat de o zonă reglementată urbanistic ca locuire. Imobilul studiat a fost reglementat printr-un PUZ aprobat prin HCL nr. 108/2008 de Primăria Municipiului Alba Iulia. Conform PUZ-ului, terenul are destinația de „U.T.R. IS - Culte = zonă instituții și servicii de interes general”.

Obiectul lucrării este modificarea reglementării urbanistice aprobate prin HCL nr. 108/2008 prin care se vor modifica profilele stradale ale străzilor Vidra și Lotrului, precum și elaborarea soluției urbanistice pentru amenajarea unei zone destinate activităților legate de culte, în vederea construirii unei capele, a unei clopotnițe și a unui grup sanitar, clădiri ce vor avea regimul de înălțime parter. UTR-ul va fi notat în continuare cu „E”. Terenul rămas liber de construcții se va amenaja cu alei



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia

Tel: 0740175195, e-mail: andrei@atelieram.ro

pietonale, alei carosabile și locuri de parcare (se vor amenaja în incintă 13 locuri de parcare, dintre care 2 locuri sunt proiectate pentru persoanele cu dizabilități locomotorii). Restul terenului va fi amenajat minimal cu vegetație de talie joasă și/sau înaltă, recomandat fiind utilizarea speciilor locale de arbori și arbuști, precum și cu alte spații destinate dotării și serviciilor impuse de necesitățile investiției. În afară de aceste funcțiuni zona studiată poate primi și construcții cu altă destinație, dar obligatoriu compatibile acestora.

Planul urbanistic aprobat este necesar pentru trecerea la elaborarea documentației tehnice, în baza căreia beneficiarul urmează să solicite eliberarea autorizației de construire.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Conform PUG-ului aprobat al Municipiului Alba Iulia, terenul studiat este amplasat în intravilanul localității Alba Iulia, având destinația stabilită prin documentațiile de urbanism de „U.T.R. E = zona activităților legate de culte, situate în afara zonei protejate”. Conform PUZ-ului aprobat prin HCL nr. 108/2008 de Primăria Municipiului Alba Iulia, terenul are destinația de „U.T.R. IS - Culte = zonă instituții și servicii de interes general”.

În proximitatea imobilului studiat se găsesc numeroase terenuri agricole, locuințe și anexe gospodărești. Terenurile din vecinătate sunt reglementate conform PUG-ului în vigoare astfel:

- la est, „U.T.R. E = zona activităților legate de culte, situate în afara zonei protejate”,
- la nord, vest și sud „U.T.R. L3A = zonă rezidențială - subzona locuințelor individuale și semicolective cu P, P+1E și P+1E+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat, situate în afara ariilor protejate”.

Dacă până acum potențialul de dezvoltare al zonei studiate a fost valorificat în primul rând, prin construirea unei biserici ortodoxe cu hramul „Sfinților Ioan Botezătorul, Ioan Teologul și Ioan Hrisostom”, astăzi pe lângă această funcțiune, există toate premisele pentru realizarea unei capele, a unei clopotnițe și a unui grup sanitar pentru deservirea comunității.

Scopul lucrării PUZ este modificarea reglementării urbanistice aprobate prin HCL nr. 108/2008 prin care se vor modifica profilele stradale ale străzilor Vidra (de la 12m la 7,5m) și Lotrului (de la 12m la 4,4m), precum și elaborarea soluției urbanistice pentru amenajarea unei zone destinate activităților legate de culte, în vederea construirii unor anexe bisericesti: capelă, clopotniță și grup sanitar. Construcțiile propuse vor avea regimul de înălțime parter. Amplasarea și funcționalitatea construcțiilor propuse prin PUZ este în concordanță cu tema de proiectare și cu nevoile beneficiarului pentru a-și asigura condițiile optime de desfășurare a activităților propuse.

Prin realizarea acestei documentații de urbanism se urmărește:

- cunoașterea globală, pluridisciplinară a problemelor din teritoriul studiat, cu identificarea disfuncționalităților și a posibilităților de dezvoltare;
- aprofundarea și rezolvarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice ale zonei, având în vedere mobilarea în perspectivă (dimensionarea, funcționalitatea, aspectul arhitectural, rezolvarea circulației carosabile și pietonale, circulația juridică a terenurilor, echiparea cu utilități edilitare, etc.);
- amenajarea teritoriului din punct de vedere urbanistic, ținând cont de condițiile cadrului natural și construit existent;
- U.T.R.-ul va avea suprafață de 3137mp și destinația de „U.T.R. E = zona activităților legate de culte, situate în afara zonei protejate”;
- funcțiunea dominantă a Unității Teritoriale de Referință va fi de „zonă activități legate de culte” (zonă aferentă construirii anexelor bisericesti: capelă, clopotniță și grup sanitar; în afară de aceste funcțiuni zona studiată poate primi și construcții cu altă destinație, dar obligatoriu compatibile acestora);
- procentul de ocupare al terenului și coeficientul de utilizare maxim propus prin PUZ (P.O.T. maxim propus prin PUZ = 30% și C.U.T. maxim propus prin PUZ = 0,90);



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia

Tel: 0740175195, e-mail: andrei@atelieram.ro

- realizarea de legături cu rețeaua de circulații a localității Alba Iulia, județul Alba (accesul principal în zonă se face din strada Vidra. Drumul are lățimea de 6,80m. Drumul va fi modernizat și va avea profilul stradal de 7,50m);
- stabilirea orientărilor majore de reglementare cu indicarea priorităților, a permisivităților și a restricțiilor care se impun.

Documentația cuprinde propuneri cu privire la valorificarea rațională a cadrului natural și reglementări privind terenul ce urmează a fi construit sau amenajat.

Conținutul și modul de prezentare vor fi conform legislației în vigoare.

1.3. Surse documentare

- PUG aprobat al Municipiului Alba Iulia și R.L.U. aferent PUG-ului;
- PUZ aprobat prin HCL nr. 108/2008 de Primăria Municipiului Alba Iulia;
- Certificat de Urbanism nr. 1130 din 17.07.2018 emis de Primăria Municipiului Alba Iulia;
- CF nr. 99890 Alba Iulia;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilelor, vizat de OCPI Alba;
- Studiu geotehnic;
- Aviz de Oportunitate emis de Primăria Municipiului Alba Iulia;
- Alte documentații PUZ și PUD realizate pentru amplasamentele învecinate.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Terenurile din zona studiată se află în intravilanul localității Alba Iulia și au categoria actuală de folosință „curți construcții” și „arabil”. Parcelele se află în proprietatea privată a persoanelor fizice și/sau juridice, care în prezent doresc să construiască pe aceste terenuri. În proximitatea imobilului studiat se găsesc numeroase terenuri agricole, locuințe și anexe gospodărești. Terenurile din vecinătate sunt reglementate conform PUG-ului în vigoare astfel:

- la est, „U.T.R. E = zona activităților legate de culte, situate în afara zonei protejate”,
- la nord, vest și sud „U.T.R. L3A = zonă rezidențială - subzona locuințelor individuale și semicolective cu P, P+1E și P+1E+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat, situate în afara ariilor protejate”.

Accesul principal în zona studiată prin PUZ se face din strada Calea Moșilor, drum ce leagă localitatea Alba Iulia de cartierul Micești, iar accesul la terenuri se face din strada Vidra.

Imobilul studiat prin PUZ are suprafața 3357mp. Conform extrasului de Carte Funciară nr. 99890 Alba Iulia, terenul are categoria actuală de folosință „curți construcții” în intravilan și destinația conform PUG-ului în vigoare de „U.T.R. E = zona activităților legate de culte, situate în afara zonei protejate”. Pe teren există o construcție cu regimul de înălțime parter și suprafața construită la sol de 277mp, ce funcționează ca biserică ortodoxă. Terenul este înconjurat de o zonă reglementată urbanistic ca locuire. Imobilul studiat a fost reglementat printr-un PUZ aprobat prin HCL nr. 108/2008 de Primăria Municipiului Alba Iulia. Conform PUZ-ului, terenul are destinația de „U.T.R. IS - Culte = zonă instituții și servicii de interes general”.

Datorită existenței bisericii ortodoxe cu hramul „Sfinților Ioan Botezătorul, Ioan Teologul și Ioan Hrisostom”, această zonă preponderent rezidențială s-a dezvoltat în ultimii ani din toate punctele de vedere.

Potențial de dezvoltare

Potențialul de dezvoltare al zonei este dat de convergența mai multor factori, printre care:

- viziunea politică regională, județeană și locală privind dezvoltarea zonei prin amenajarea unor spații destinate activităților legate de culte (capelă, clopotniță, grup sanitar, etc.);
- resursele naturale și umane ale Municipiului Alba Iulia;
- interesul populației pentru asemenea proiecte;



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia

Tel: 0740175195, e-mail: andrei@atelieram.ro

- potențialul cultural și antropic al zonei;
- cadrul natural și construit existent (biserica ortodoxă „Sfinților Ioan Botezătorul, Ioan Teologul și Ioan Hrisostom”).

În concordanță cu politicile de management și dorințele de dezvoltare a zonei destinate activităților legate de culte de către Consiliul Local al Municipiului Alba Iulia și Consiliul Județean Alba, zona studiată prin PUZ poate să cuprindă clădiri cu funcțiuni de capelă, clopotniță, grup sanitar, dar și alte funcțiuni compatibile cu un astfel de program arhitectural.

Analiza situației existente

Regimul juridic

- Amplasamentul se află parțial în intravilanul localității Alba Iulia;
- Natura proprietății: privată a persoanelor juridice;
- Imobilul nu este inclus în listele monumentelor istorice sau în zona de protecție a acestora;
- Se va crea parcelă distinctă pentru dezvoltarea și modernizarea străzilor Vidra și Lotru și se va schimba categoria de folosință din arabil în drum.

Regimul economic

- Folosință actuală: curți construcții – 3357mp și construcții administrative și social culturale – biserica ortodoxă cu $S_c = S_d = 277\text{mp}$;
- Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism: zona E = zona activităților legate de culte, situate în afara zonei protejate;
- Zona se compune dintr-o unică Unitate Teritorială de Referință (E) în care se înscriu lăcașuri de cult și clădiri cu funcțiuni pentru culte, exterioare zonei protejate;
- Având în vedere specificul funcțional și impactul configurației particulare a edificiilor de cult, se impune realizarea PUZ pentru UTR-E și pentru cele adiacente cu includerea frontului (fronturilor) opuse.

Utilizări admise:

- E – sunt admise următoarele utilizări:
 - lăcașuri de cult;
 - servicii pentru culte – capelă, clopotniță, grup sanitar;
 - activități sociale ale asociațiilor religioase;
 - activități complementare pentru bisericile parohiale din ansamblurile recent realizate pentru ritualuri religioase care nu pot avea loc în apartamentele blocurilor cu locuințe colective (de exemplu pentru priveghi la ritul ortodox).

Utilizări admise cu condiționări:

- E – pentru lăcașurile de cult ortodoxe se va asigura spațiul necesar înconjurării bisericii de către cesiunile de credincioși;
- La celelalte culte se vor respecta cerințele specifice acestora;
- Reglementări fiscale: conform Certificatului de Atestare Fiscală nr. 44326 eliberat de Primăria Mun. Alba Iulia la data de 04.05.2018 se raportează parțial la zona C de impozitare – coeficientul de corecție de 2,20 prevăzut de Legea nr. 351/2001 se aplică la regularizarea taxei de autorizare.

Regimul tehnic

Prevederi ale Regulamentului Local de Urbanism al PUG, aferent URT – E:

- POT maxim, CUT maxim: conform caracteristicilor fiecărui cult;
- Regimul de aliniere a terenului față de drumurile adiacente: terenul este aliniat la strada Vidra și la strada Lotru;
- Regimul de aliniere a construcțiilor față de stradă: se va stabili prin PUZ;



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia

Tel: 0740175195, e-mail: andrei@atelieram.ro

- Retragerile față de proprietățile vecine: conf. Regulamentului Local de Urbanism;
- Înălțimea maximă a construcțiilor: se va stabili prin PUZ;
- Echiparea cu utilități existente: energie electrică, apă, gaz;
- Circulații, accese, parcaje necesare: accesul se face din strada Vidra.

Amplasarea clădirilor față de aliniament:

- Pentru bisericile ortodoxe se va asigura o retragere de minim 6,0 metri de la aliniament.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor - E:

- Bisericile ortodoxe vor fi retrase cu 10,0 metri de limitele laterale și posterioare ale parcelelor.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă - E:

- Clădirile de pe aceeași parcelă se vor dispune la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 6,0 metri; distanța se poate reduce la jumătate numai dacă pe fațadele respective nu sunt accese în clădire și nu sunt încăperi care necesită lumină naturală.

Circulații și accese - E:

- Toate parcelele vor avea asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică.

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor - E:

- Înălțimea clădirilor de cult nu se limitează;
- Înălțimea clădirilor complementare situate în regim de construire continuu dispuse pe aliniament va respecta înălțimea fronturilor în care acestea se înscriu și regula ca înălțimea clădirii să nu depășească distanța între aliniamente.

Aspectul exterior al clădirilor - E:

- Aspectul clădirilor va exprima funcțiunea, se va înscrie în caracterul zonei și va ține seama de vecinătăți.

Spații libere și plantate - E:

- Spațiul liber dintre clădire și aliniament va fi tratat peisagistic și plantat în proporție de minim 40% cu arbori;
- Terenul neocupat cu clădiri, trotuare de gardă și accese va fi înierbat și plantat cu un arbore la fiecare 50mp.

Împrejmuiri - E:

- Clădirile vor fi înconjurate spre stradă cu un gard transparent, eventual decorativ, cu un soclu opac de 0,6 metri, având înălțimea totală de maxim 1,80 metri, dublat de un gard viu;
- Pe limitele laterale și posterioare ale parcelei gardurile vor avea înălțimea de maxim 2,0 metri și vor fi transparente sau semiopace în cazul învecinării cu spații plantate, locuințele colective medii și mari și circulații pietonale sau opace în cazul învecinării cu locuințe individuale și colective mici sau cu activități care se pot stânjeni reciproc.

2.2. Încadrare în localitate

Conform PUG-ului aprobat al Municipiului Alba Iulia, terenul studiat este amplasat în intravilanul localității Alba Iulia, str. Vidra, nr. 48, județul Alba.

Imobilul studiat prin PUZ are suprafața 3357mp. Conform extrasului de Carte Funciară nr. 99890 Alba Iulia, terenul are categoria actuală de folosință „curți construcții” în intravilan și destinația conform PUG-ului în vigoare de „U.T.R. E = zona activităților legate de culte, situate în afara zonei protejate”.

În proximitatea imobilului studiat se găsesc numeroase terenuri agricole, locuințe și anexe gospodărești. Terenurile din vecinătate sunt reglementate conform PUG-ului în vigoare astfel:

- la est, „U.T.R. E = zona activităților legate de culte, situate în afara zonei protejate”,
- la nord, vest și sud „U.T.R. L3A = zonă rezidențială - subzona locuințelor individuale și semicolective cu P, P+1E și P+1E+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat, situate în afara ariilor protejate”.



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia

Tel: 0740175195, e-mail: andrei@atelieram.ro

Accesul principal în zona studiată prin PUZ se face din strada Calea Moșilor, drum ce leagă localitatea Alba Iulia de cartierul Micești, iar accesul la terenuri se face din strada Vidra.

Străzile Vidra și Lotru au profilele stradale prevăzute în PUZ-ul aprobat prin HCL nr. 108/2008 de Primăria Mun. Alba Iulia de 12,00m. Prin PUZ-ul de față se propune modificarea acestor profile, astfel că strada Vidra va avea un profil de 7,50m, iar strada Lotru va avea un profil de 4,40m.

Terenul studiat are ca vecinătăți definite următoarele limite:

- la nord: domeniul public – Strada Lotru și proprietăți private – Parohia Ortodoxă Română Alba Iulia Orizont (teren arabil intravilan, liber de construcții) și ;
- la sud: proprietate privată – Popa Ioan;
- la est: proprietate privată – Fundația Transavia;
- la vest: domeniul public – Strada Vidra.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Imobilul studiat prin PUZ are suprafața 3357mp. Conform extrasului de Carte Funciară nr. 99890 Alba Iulia, terenul are categoria actuală de folosință „curți construcții” în intravilan și destinația conform PUG-ului în vigoare de „U.T.R. E = zona activităților legate de culte, situate în afara zonei protejate”. Pe teren există o construcție cu regimul de înălțime parter și suprafața construită la sol de 277mp, ce funcționează ca biserică ortodoxă.

În proximitatea imobilului studiat se găsesc numeroase terenuri agricole, locuințe și anexe gospodărești.

Cea mai apropiată construcție este o anexă cu regimul de înălțime parter, aflată în partea de est a terenului la distanța de 8,56m față de biserică.

Elementele cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică sunt: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condițiile geotehnice, riscurile naturale.

Parametrii caracteristici zonei geografice

Hidrografia și hidrogeologia zonei

Principalul curs de apă din zonă este Râul Mureș.

Prezența apei subterane în zonă sub formă de pânză captivă în stratele aluvionare grosiere este estimată la o adâncime de cca. 5,60-6,50m cu o direcție generală de curgere de la vest spre est.

Morfologia terenului

Terenul prezintă, în general, o suprafață plană, fără denivelări majore.

Conform studiului geotehnic, în urma deplasării pe teren și a observațiilor directe, s-a constatat că acesta este stabil, nefiind depistate fenomene fizico-geologice majore (forma sau urme de alunecare).

Seismicitatea

În conformitate cu prevederile Codului de proiectare seismică, indicativ P 100-1/2013, amplasamentul studiat prin PUZ se caracterizează prin valoarea $a_g = 0,10g$ (IMR = 225 de ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani), iar din punct de vedere al perioadei de control a spectrului de răspuns (perioada de colț), valoarea caracteristică este $T_c = 0,7$ sec.

Adâncimea de îngheț

Adâncimea de îngheț în zona amplasamentului studiat este de circa 0,80m-0,90m de la nivelul terenului natural sau sistematizat.

Stratul de fundare

Stratul de fundare: argilă prăfoasă cafenie-roșcată plastic vârtoasă.

Adâncimea de fundare



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia

Tel: 0740175195, e-mail: andrei@atelieram.ro

Adâncimea de fundare se va preciza de către proiectantul de rezistență.

Din punct de vedere geotehnic se recomandă realizarea unei adâncimi de fundare de minim 1,00-1,10m de la nivelul terenului natural actual, ce asigură adâncimea minimă de îngheț pe zonă conform STAS 6054/84 și o încastrare de minim 0,10-0,20m în stratul de fundare recomandat.

Capacitatea portantă

În conformitate cu prevederile Normativului NP 112/2014, anexa D, pentru fundații având lățimea tălpii $B=1,00\text{m}$ și adâncimea de fundare $D_f=-2,00\text{m}$ de la nivelul terenului sistematizat, valoarea presiunii convenționale de bază este $P_{\text{conv.}} = 300\text{kPa}$.

Categoria geotehnică

Lucrarea se încadrează în categoria geotehnică 1, caracterizată prin risc geotehnic redus.

2.4. Circulația terenurilor

Terenurile din zona studiată se află în intravilanul localității Alba Iulia și au categoria actuală de folosință „curți construcții” și „arabil”. Parcelele se află în proprietatea privată a persoanelor fizice și/sau juridice, care în prezent doresc să construiască pe aceste terenuri. În proximitatea imobilului studiat se găsesc numeroase terenuri agricole, locuințe și anexe gospodărești.

Imobilul studiat prin PUZ are suprafața 3357mp. Conform extrasului de Carte Funciară nr. 99890 Alba Iulia, terenul are categoria actuală de folosință „curți construcții” în intravilan și destinația conform PUG-ului în vigoare de „U.T.R. E = zona activităților legate de culte, situate în afara zonei protejate”.

Scopul lucrării PUZ este modificarea reglementării urbanistice aprobate prin HCL nr. 108/2008 prin care se vor modifica profilele stradale ale străzilor Vidra (de la 12m la 7,5m) și Lotrului (de la 12m la 4,4m), precum și elaborarea soluției urbanistice pentru amenajarea unei zone destinate activităților legate de culte, în vederea construirii unor anexe bisericești: capelă, clopotniță și grup sanitar. Construcțiile propuse vor avea regimul de înălțime parter. Amplasarea și funcționalitatea construcțiilor propuse prin PUZ este în concordanță cu tema de proiectare și cu nevoile beneficiarului pentru a-și asigura condițiile optime de desfășurare a activităților propuse.

Prin PUZ se propune crearea a 2 loturi: LOTUL 1 ce va avea suprafața de 3137mp, categoria de folosință „curți construcții” și destinația de „U.T.R. E = zona activităților legate de culte, situate în afara zonei protejate” și LOTUL 2 ce va avea suprafața de 220mp, categoria de folosință „drum” și va fi folosit pentru modernizarea străzii Lotru, ce va avea profilul stradal propus de 4,40m.

2.5. Echipare edilitară

În momentul de față există în proximitatea amplasamentului studiat rețea de alimentare cu apă, canalizare, rețea de alimentare cu energie electrică și rețea de alimentare cu gaze naturale.

2.6. Probleme de mediu

Relația cadru natural – cadru construit

Realizarea construcțiilor propuse prin PUZ, conduce inevitabil la o creștere a poluării în zonă. În acest moment și în viitorul apropiat există necesitatea de a asigura terenuri pregătite pentru o dezvoltare coerentă a zonei din jurul bisericii ortodoxe cu hramul „Sfinților Ioan Botezătorul, Ioan Teologul și Ioan Hrisostom” din Alba Iulia.

În zonă nu se semnalează fenomene fizico-geologice active (alunecări sau prăbușiri de teren) care să pericliteze stabilitatea viitoarelor construcții sau amenajări. De asemenea, zona nu prezintă surse de poluare a mediului înconjurător, terenul având în trecut folosința de „curți construcții”.

Impactul asupra mediului va fi unul minor, vizibil din punct de vedere al topografiei locului, generat de aleile de acces și de construcțiile propuse prin PUZ ce urmează a se realiza.

Ținând cont de poziția terenului studiat prin PUZ se va asigura în consecință un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia

Tel: 0740175195, e-mail: andrei@atelieram.ro

2.7. Necesități și opțiuni

Conform Certificatului de Urbanism și a Avizului de Oportunitate emis de Primăria Municipiului Alba Iulia, a rezultat necesitatea elaborării unui Plan Urbanistic Zonal justificat și de faptul că imobilul studiat este parțial în extravilan și prin urmare nu are prevederi specifice detaliate și reguli de construire specifice pentru asigurarea amplasării de noi funcțiuni. Elaborarea prezentului Plan Urbanistic Zonal presupune o analiză complexă și în perspectivă a problemelor urbanistice ale zonei, având în vedere prevederile temei de proiectare întocmite cu beneficiarul lucrării.

În baza temei de proiectare și a prevederilor cuprinse în Regulamentul de Urbanism, au rezultat următoarele repere de dezvoltare ale zonei:

- funcțiunea dominantă a noii Unități Teritoriale de Referință va fi „zonă destinată activităților legate de culte, situate în afara zonei protejate”. UTR-ul nou va fi notat cu „U.T.R. E”;
- se vor stabili regulile specifice de construire (zonificare funcțională, zone de restricție);
- se va studia și rezolva modernizarea căilor de acces (modernizarea străzilor Vidra și Lotru);
- se vor delimita terenurile aflate în proprietate privată sau publică, respectiv eventualele treceri de terenuri din domeniul privat în domeniul public;
- se va urmări crearea unui aspect arhitectural corespunzător acestui program arhitectural;
- se vor permite funcțiuni complementare numai în măsura în care acestea nu afectează zona funcțională dominantă a U.T.R.-ului studiat și a vecinătăților.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Conform Certificatului de Urbanism nr. 1130 din 17.07.2018 emis de Primăria Municipiului Alba Iulia s-a solicitat elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru „Elaborare PUZ - Modificare reglementări urbanistice aprobate prin HCL 108/2008 pentru construire anexe bisericești – capelă, clopotniță și grup sanitar”, cu amplasamentul în intravilanul Mun. Alba Iulia, str. Vidra, nr. 48, județul Alba.

Abordarea studiului acestei parcele a fost precedată de studierea și actualizarea elementelor operate în ultimii ani în zonă.

Imobilul studiat prin PUZ are suprafața 3357mp. Conform extrasului de Carte Funciară nr. 99890 Alba Iulia, terenul are categoria actuală de folosință „curți construcții” în intravilan și destinația conform PUG-ului în vigoare de „U.T.R. E = zona activităților legate de culte, situate în afara zonei protejate”. Pe teren există o construcție cu regimul de înălțime parter și suprafața construită la sol de 277mp, ce funcționează ca biserică ortodoxă.

În proximitatea imobilului studiat se găsesc numeroase terenuri agricole, locuințe și anexe gospodărești.

Cea mai apropiată construcție este o anexă cu regimul de înălțime parter, aflată în partea de est a terenului la distanța de 8,56m față de biserică.

Obiectul lucrării este modificarea reglementării urbanistice aprobate prin HCL nr. 108/2008 prin care se vor modifica profilele stradale ale străzilor Vidra și Lotrului, precum și elaborarea soluției urbanistice pentru amenajarea unei zone destinate activităților legate de culte, în vederea construirii unei capele, a unei clopotnițe și a unui grup sanitar, clădiri ce vor avea regimul de înălțime parter. UTR-ul va fi notat în continuare cu „E”. Terenul rămas liber de construcții se va amenaja cu alei pietonale, alei carosabile și locuri de parcare (se vor amenaja în incintă 13 locuri de parcare, dintre care 2 locuri sunt proiectate pentru persoanele cu dizabilități locomotorii). Restul terenului va fi amenajat minimal cu vegetație de talie joasă și/sau înaltă, recomandat fiind utilizarea speciilor locale de arbori și arbuști, precum și cu alte spații destinate dotării și serviciilor impuse de necesitățile investiției. În afară de aceste funcțiuni zona studiată poate primi și construcții cu altă destinație, dar obligatoriu compatibile acestora.

Pentru imobilul studiat s-au realizat planuri de amplasament și delimitare a imobilelor, la scara



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia

Tel: 0740175195, e-mail: andrei@atelieram.ro

1:500 și s-a realizat un studiu geotehnic pentru zona aferentă PUZ-ului.

Conform studiului geotehnic, lucrarea se încadrează în categoria geotehnică 1, caracterizată prin risc geotehnic redus. Adâncimea de îngheț în zona amplasamentului studiat este de circa 0,80m-0,90m de la nivelul terenului natural sau sistematizat. Din punct de vedere geotehnic se recomandă realizarea unei adâncimi de fundare de minim 1,00-1,10m de la nivelul terenului natural actual, ce asigură adâncimea minimă de îngheț pe zonă conform STAS 6054/84 și o încastrare de minim 0,10-0,20m în stratul de fundare recomandat. În conformitate cu prevederile Normativului NP 112/2014, anexa D, pentru fundații având lățimea tălpii $B=1,00\text{m}$ și adâncimea de fundare $D_f=-2,00\text{m}$ de la nivelul terenului sistematizat, valoarea presiunii convenționale de bază este $P_{\text{conv}} = 300\text{kPa}$. În conformitate cu prevederile Codului de proiectare seismică, indicativ P 100-1/2013, amplasamentul studiat prin PUZ se caracterizează prin valoarea $a_g = 0,10g$, iar din punct de vedere al perioadei de control a spectrului de răspuns (perioada de colț), valoarea caracteristică este $T_c = 0,7\text{ sec}$.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Terenurile din zona studiată se află în intravilanul localității Alba Iulia și au categoria actuală de folosință „curți construcții” și „arabil”. Parcelele se află în proprietatea privată a persoanelor fizice și/sau juridice, care în prezent doresc să construiască pe aceste terenuri. În proximitatea imobilului studiat se găsesc numeroase terenuri agricole, locuințe și anexe gospodărești. Terenurile din vecinătate sunt reglementate conform PUG-ului în vigoare astfel:

- la est, „U.T.R. E = zona activităților legate de culte, situate în afara zonei protejate”,
- la nord, vest și sud „U.T.R. L3A = zonă rezidențială - subzona locuințelor individuale și semicolective cu P, P+1E și P+1E+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat, situate în afara ariilor protejate”.

Accesul principal la terenuri se face din strada Vidra.

Datorită existenței bisericii ortodoxe cu hramul „Sfinților Ioan Botezătorul, Ioan Teologul și Ioan Hrisostom”, această zonă preponderent rezidențială s-a dezvoltat în ultimii ani din toate punctele de vedere.

Conform PUG-ului în vigoare terenul studiat are destinația de „U.T.R. E = zona activităților legate de culte, situate în afara zonei protejate”. Imobilul studiat a fost reglementat printr-un PUZ aprobat prin HCL nr. 108/2008 de Primăria Municipiului Alba Iulia. Conform PUZ-ului, terenul are destinația de „U.T.R. IS - Culte = zonă instituții și servicii de interes general”.

Scopul lucrării PUZ este modificarea reglementării urbanistice aprobate prin HCL nr. 108/2008 prin care se vor modifica profilele stradale ale străzilor Vidra (de la 12m la 7,5m) și Lotrului (de la 12m la 4,4m), precum și elaborarea soluției urbanistice pentru amenajarea unei zone destinate activităților legate de culte, în vederea construirii unor anexe bisericești: capelă, clopotniță și grup sanitar. Construcțiile propuse vor avea regimul de înălțime parter. Amplasarea și funcționalitatea construcțiilor propuse prin PUZ este în concordanță cu tema de proiectare și cu nevoile beneficiarului pentru a-și asigura condițiile optime de desfășurare a activităților propuse.

În concordanță cu politicile de management și dorințele de dezvoltare a zonei destinate activităților legate de culte de către Consiliul Local al Municipiului Alba Iulia și Consiliul Județean Alba, zona studiată prin PUZ poate să cuprindă clădiri cu funcțiuni de capelă, clopotniță, grup sanitar, dar și alte funcțiuni compatibile cu un astfel de program arhitectural.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Proiectul își propune să valorifice o zonă restrânsă.

Documentația cuprinde propuneri cu privire la valorificarea rațională a cadrului natural și reglementări privind terenul ce urmează a fi construit și amenajat. Prezentul Plan Urbanistic Zonal reglementează o zonă destinată activităților legate de culte, situate în afara zonelor protejate. Ponderea cadrului natural și a zonelor verzi amenajate este ridicată, peste 40% din terenurile



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia

Tel: 0740175195, e-mail: andrei@atelieram.ro

componente ale PUZ-ului fiind reglementate ca spații verzi amenajate minimal cu vegetație de talie medie și mare, recomandat fiind utilizarea speciilor locale de arbori și arbuști, precum și cu alte amenajări, dotări și servicii impuse de necesitățile investiției. Accesul autovehiculelor în zonă se va face controlat. Terenul rămas liber de construcții se va amenaja cu alei pietonale, alei carosabile și locuri de parcare. Calitatea spațiilor verzi naturale și amenajate în incintă reprezintă unul din obiectivele principale ale acestui PUZ.

Caracteristicile deosebite ale cadrului natural și ale cadrului construit vor fi potențate prin realizarea unor construcții cu caracter arhitectural specific acestui tip de clădiri și funcțiuni (anexe bisericești: capelă, clopotniță și grup sanitar), ce va crea relații vizuale benefice în peisajul de ansamblu al zonei studiate.

3.4. Modernizarea circulației

Accesul principal în zonă se face din Calea Moșilor, iar accesul la terenuri se face pe strada Vidra, ce va fi modernizată și va avea profilul stradal de 7,50m. Prin PUZ se propune crearea a 2 loturi: LOTUL 1 ce va avea suprafața de 3137mp, categoria de folosință „curți construcții” și destinația de „U.T.R. E = zona activităților legate de culte, situate în afara zonei protejate” și LOTUL 2 ce va avea suprafața de 220mp, categoria de folosință „drum” și va fi folosit pentru modernizarea străzii Lotru, ce va avea profilul stradal propus de 4,40m.

Accesul în incintă se va face direct din strada Vidra, pe o alee carosabilă lată de 6m. În incintă se vor amenaja alei pietonale, alei carosabile și 13 locuri de parcare, dintre care 2 locuri sunt proiectate pentru persoanele cu dizabilități locomotorii.

Apele meteorice de pe suprafețele circulabile exterioare vor fi colectate prin intermediul unei rețele de canalizare a apelor pluviale. Scurgerea apelor pluviale de pe suprafețele carosabile și de pe trotuare se va face către spațiile verzi.

3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

În urma analizei situației existente, a prevederilor din PUG-ul în vigoare al Municipiului Alba Iulia și a tendințelor de dezvoltare a zonei manifestate până în prezent, se estimează că este posibilă amenajarea unei zone destinate activităților legate de culte în perimetrul studiat, în vederea construirii unor anexe bisericești, precum și a unor funcțiuni complementare acestora. Pe teren există o construcție cu regimul de înălțime parter și suprafața construită la sol de 277mp, ce funcționează ca biserică ortodoxă (C1).

Scopul lucrării PUZ este modificarea reglementării urbanistice aprobate prin HCL nr. 108/2008 prin care se vor modifica profilele stradale ale străzilor Vidra (de la 12m la 7,5m) și Lotrului (de la 12m la 4,4m), precum și elaborarea soluției urbanistice pentru amenajarea unei zone destinate activităților legate de culte, în vederea construirii unor anexe bisericești: capelă, clopotniță și grup sanitar. Construcțiile propuse vor avea regimul de înălțime parter. Amplasarea și funcționalitatea construcțiilor propuse prin PUZ este în concordanță cu tema de proiectare și cu nevoile beneficiarului pentru a-și asigura condițiile optime de desfășurare a activităților propuse.

Prin PUZ se propune crearea a 2 loturi:

- LOTUL 1 ce va avea suprafața de 3137mp, categoria de folosință „curți construcții” și destinația de „U.T.R. E = zona activităților legate de culte, situate în afara zonei protejate” și
- LOTUL 2 ce va avea suprafața de 220mp, categoria de folosință „drum” și va fi folosit pentru modernizarea străzii Lotru, ce va avea profilul stradal propus de 4,40m.

Suprafața edificabilă va fi de 2385mp.

Capela propusă prin PUZ este notată cu C2, va avea regimul de înălțime parter și înălțimea maximă la cornisă de 6,00m, clopotnița propusă prin PUZ este notată cu C3 și va avea înălțimea maximă de 9,00m, iar grupul sanitar propus prin PUZ este notat cu C4, va avea regimul de înălțime

**S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.**

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia

Tel: 0740175195, e-mail: andrei@atelieram.ro

parter și înălțimea maximă la cornisă de 4,00m.

Terenul rămas liber de construcții se va amenaja cu alei pietonale, alei carosabile și locuri de parcare (se vor amenaja în incintă 13 locuri de parcare, dintre care 2 locuri sunt proiectate pentru persoanele cu dizabilități locomotorii). Restul terenului va fi amenajat minimal cu vegetație de talie joasă și/sau înaltă, recomandat fiind utilizarea speciilor locale de arbori și arbuști, precum și cu alte spații destinate dotării și serviciilor impuse de necesitățile investiției. În afară de aceste funcțiuni zona studiată poate primi și construcții cu altă destinație, dar obligatoriu compatibile acestora.

Accesul principal în zonă se face din strada Vidra.

Prin PUZ se propune realizarea unui lot cu suprafața de 220mp (LOTUL 2), care va avea categoria de folosință „drum” și care va fi cedat Primăriei Mun. Alba Iulia pentru dezvoltarea stradală.

Alinierea terenurilor și a construcțiilor față de strada Vidra va fi de minim 7,00m, iar față de strada Lotru, de 2,00m și se va face respectând aliniamentul construcțiilor existente în vecinătate.

Retragerile față de limitele laterale și posterioare ale terenului se vor face conform Codului Civil și a normelor PSI în vigoare.

Amplasarea și funcționalitatea construcțiilor propuse sunt în concordanță cu tema de proiectare și nevoile beneficiarului pentru a-și asigura condițiile optime de desfășurare a activității propuse.

Construcția cea mai apropiată de limitele terenului va fi la distanța de:

- 2,14m față de limita nordică a terenului (corpul C4);
- 5,00m față de limita sudică a terenului (corpul C2);
- 4,40m față de limita estică a terenului (corpul C4),
- 12,47m față de limita vestică a terenului (corpul C3).

Planul urbanistic aprobat este necesar pentru trecerea la elaborarea documentației tehnice, în baza căreia beneficiarul urmează să solicite eliberarea autorizației de construire.

Propunerile de amenajare peisageră și volumetriile corpurilor de arhitectură propuse nu obturează vizibilitatea unor obiecte de arhitectură, monumente istorice sau obiective naturale (în imediata vecinătate nu sunt monumente istorice și de arhitectură).

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT

UTILIZARE TEREN	EXISTENT (mp)	EXISTENT (%)
Suprafață construită existentă (biserica ortodoxă notată cu C1)	277	8.25
Suprafață alei pietonale și carosabile amenajate în incintă	1024	30.5
Suprafață spații verzi amenajate în incintă	2056	61.25
TOTAL	3357	100

BILANȚ TERITORIAL PROPUS

UTILIZARE TEREN	PROPUS (mp)	PROPUS (%)
Suprafață teren cedat pentru dezvoltarea str. Lotrului (LOTUL 2)	220	6.55
Suprafață construită propusă	380	11.32
Spațiu destinat colectării și depozitării selective a deșeurilor	14	0.42
Suprafață alei pietonale și carosabile (inclusiv locurile de parcare amenajate în incintă)	1290	38.43
Suprafață spații verzi amenajate în incintă	1453	43.28
TOTAL	3357	100

INDICATORI PROPUȘI

- P.O.T. Existent = 8,25%

P.O.T. maxim admis prin P.U.Z. = 30%



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia

Tel: 0740175195, e-mail: andrei@atelieram.ro

- C.U.T. existent = 0,08 C.U.T. maxim admis prin P.U.Z. = 0,9
- Regimul maxim de înălțime admis prin P.U.Z.: P+1E+M, înălțimea maximă admisă la cornișă va fi de 9,00m.
- Înălțimea clădirilor de cult nu se limitează.
- Înălțimea clădirilor complementare situate în regim de construire continuu dispuse pe aliniament va respecta înălțimea fronturilor în care acestea se înscriu și regula ca înălțimea clădirii să nu depășească distanța între aliniamente.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Amplasarea și funcționalitatea construcțiilor propuse prin PUZ este în concordanță cu tema de proiectare și nevoile beneficiarului pentru a-și asigura condițiile optime de desfășurare a activităților propuse.

Alimentarea cu apă potabilă, alimentarea cu energie electrică, alimentarea cu gaze naturale a obiectivelor și canalizarea se vor face prin extinderea rețelelor existente pe teren, care la rândul lor sunt racordate la rețelele centralizate ale localității Alba Iulia (biserica existentă pe teren este racordată la toate utilitățile existente în zonă).

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă a imobilelor se va face prin racordarea la rețeaua stradală, existentă în zonă.

Evacuarea apelor uzate

Apele uzate menajere vor fi descarcate în rețeaua de canalizare centralizată, existentă în zonă.

Rețeaua de canalizare menajeră exterioară se va executa din PVC.

Scurgerea apelor pluviale de pe suprafețele carosabile și de pe trotuare se va face către spațiile verzi, unde vor fi colectate de către rigole.

Construcțiile propuse prin PUZ vor fi prevăzute cu sisteme de preluare a apelor pluviale, formate din jgheaburi și burlane, iar apele meteorice de pe suprafețele amenajate cu alei pietonale, alei carosabile și locuri de parcare vor fi colectate prin intermediul rigolelor și vor fi conduse printr-un canal colector ce deversează în zona verde din spatele curții.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a imobilelor se va face prin racordarea la rețeaua stradală existentă în zonă, care la rândul ei este racordată la rețeaua centralizată a localității Alba Iulia.

Iluminatul va fi de tip incandescent sau cu LED.

Prizele vor fi prevăzute cu împământare.

Asigurarea încălzirii

Încălzirea spațiilor se va realiza prin intermediul radiatoarelor, care vor fi racordate la centralele termice proprii, ce vor funcționa pe bază de combustibil gazos sau solid, în funcție de alegerea beneficiarului.

Se va respecta ordinul MAPPM nr. 462/1993.

Colectarea și evacuarea deșeurilor menajere:

În urma activității desfășurate rezultă: hârtie, plastic, carton, sticlă, resturi menajere.

Deșeurile re folosibile vor fi valorificate prin intermediul unităților de recuperare adecvate. Resturile menajere care nu pot fi recuperate vor fi depozitate în containere speciale și vor fi transportate de către o firmă de salubritate, cu care beneficiarul trebuie să încheie un contract de prestări servicii, la rampa de gunoi a localității Alba Iulia.

Depozitarea deșeurilor se va face în mod controlat, investitorul fiind obligat să asigure în incintă spații de depozitare a deșeurilor.



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia

Tel: 0740175195, e-mail: andrei@atelieram.ro

3.7. Protecția mediului

Realizarea construcțiilor propuse prin PUZ, conduce inevitabil la o creștere a poluării în zonă.

Acest aspect se va rezolva prin impunerea în Regulamentul Local de Urbanism a obligativității contractării unei firme de salubritate prin care deșeurile menajere rezultate în urma activității desfășurate să fie colectate în pubele. Depozitarea deșeurilor se va face în mod controlat, investitorul fiind obligat să asigure spații de depozitare a deșeurilor și transportarea acestora la cea mai apropiată stație de colectare din teritoriu.

Funcțiunea propusă nu va afecta stabilitatea terenului și nu va genera producerea altor tipuri de hazarde naturale.

Relația cadru natural – cadru construit

Nu vor fi efecte negative asupra mediului, deoarece activitatea propusă nu este generatoare de poluanți de mediu.

În zonă nu se semnalează fenomene fizico-geologice active (alunecări sau prăbușiri de teren) care să pericliteze stabilitatea viitoarelor construcții sau amenajări. De asemenea, zona studiată nu prezintă surse de poluare ale mediului înconjurător, parcelele din proximitate fiind ocupate de construcții de mici dimensiuni (locuințe, anexe gospodărești, clădiri administrative cu regimul maxim de înălțime P+1E+M) și de terenuri arabile, folosite pentru grădinărit.

Ținând cont de poziția imobilului studiat prin PUZ se va asigura în consecință un balans optim între suprafețele ocupate de construcții (maxim 30%) și cele rezervate spațiilor verzi (minim 20%).

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Activitatea propusă prin PUZ nu este generatoare de deșeuri periculoase.

Pe parcele se vor realiza trei construcții: o capelă, o clopotniță și un grup sanitar.

Activitatea propusă nu este producătoare de noxe și praf.

În timpul execuției lucrărilor propuse prin PUZ nu se vor folosi materiale care pot afecta calitatea apei (în principiu apa din pânza freatică), a solului și a subsolului din zonă.

În consecință nu vor fi afectate ecosistemele terestre sau acvatice din zona studiată.

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce reprezintă riscuri pentru zonă

Intervențiile propuse în cadrul parcelelor studiate nu vor prezenta riscuri pentru zonă.

Accesul în incintă se va face direct din strada Vidra.

Alimentarea cu apă potabilă, alimentarea cu energie electrică, alimentarea cu gaze naturale a obiectivelor și canalizarea se vor face prin extinderea rețelelor existente pe teren, care la rândul lor sunt racordate la rețelele centralizate ale localității Alba Iulia (construcția existentă pe teren este racordată la toate utilitățile existente în zonă).

Activitatea desfășurată pe teren nu va genera poluanți care să afecteze atmosfera.

Nu se vor folosi utilaje care pot produce zgomot sau vibrații.

Activitatea desfășurată nu este generatoare de deșeuri periculoase. Investiția va dispune în incintă de spații amenajate pentru colectarea selectivă a deșeurilor menajere, acestea urmând a fi ridicate și transportate de către firme specializate, pe bază de contract, la cea mai apropiată stație de colectare din teritoriu.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu este cazul.

Evidențierea potențialului balnear și turistic

Nu este cazul.

3.8. Obiective de utilitate publică



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia

Tel: 0740175195, e-mail: andrei@atelieram.ro

Prin PUZ se propune realizarea unui lot cu suprafața de 220mp (LOTUL 2), care va avea categoria de folosință „drum” și care va fi cedat Primăriei Mun. Alba Iulia pentru dezvoltarea stradală.

Aleea carosabilă și locurile de parcare ce se vor amenaja în incintă, precum și asigurarea utilităților edilitare (branșarea la rețelele de alimentare cu apă potabilă, canalizare, alimentare cu energie electrică și alimentare cu gaze naturale existente în zonă) se vor realiza pe cheltuiala beneficiarului.

Pe teren este prevăzut a se realiza un spațiu pentru colectarea selectivă a deșeurilor.

4. CONCLUZII

Detaliile de aplicare ale prezentului PUZ sunt specificate în regulamentul aferent PUZ-ului, care se utilizează însă corelat și completat cu prevederile din prezentul volum de piese scrise și respectiv desenate, anexate la documentație.

În concordanță cu politicile de management și dorințele de dezvoltare a zonei destinate activităților legate de culte de către Consiliul Local al Municipiului Alba Iulia și Consiliul Județean Alba, zona studiată prin PUZ poate să cuprindă clădiri cu funcțiuni de capelă, clopotniță, grup sanitar, dar și alte funcțiuni compatibile cu un astfel de program arhitectural.

Obiectul lucrării este modificarea reglementării urbanistice aprobate prin HCL nr. 108/2008 prin care se vor modifica profilele stradale ale străzilor Vidra și Lotrului, precum și elaborarea soluției urbanistice pentru amenajarea unei zone destinate activităților legate de culte, în vederea construirii unor anexe bisericești ce vor avea regimul de înălțime parter. Terenul rămas liber de construcții se va amenaja cu alei pietonale, alei carosabile și locuri de parcare (se vor amenaja în incintă 13 locuri de parcare, dintre care 2 locuri sunt proiectate pentru persoanele cu dizabilități locomotorii). Restul terenului va fi amenajat minimal cu vegetație de talie joasă și/sau înaltă, recomandat fiind utilizarea speciilor locale de arbori și arbuști, precum și cu alte spații destinate dotării și serviciilor impuse de necesitățile investiției. În afară de aceste funcțiuni zona studiată poate primi și construcții cu altă destinație, dar obligatoriu compatibile acestora.

U.T.R.-ul reglementat prin PUZ-ul de față va fi notat cu „U.T.R. E” și va avea destinația de „zonă activități legate de culte, situate în afara zonelor protejate”.

Prin propunerea de mobilare urbană se urmărește realizarea unui spațiu funcțional și estetic din punct de vedere arhitectural, care să îmbine elementele arhitecturii locale cu arhitectura specifică acestui tip de construcții, având în vedere integrarea clădirilor propuse în zona studiată.

Întocmit,

ARH. MĂRGINEAN EUGENIA



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia

Tel: 0740175195, e-mail: andrei@atelieram.ro

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE P.U.Z. - MODIFICARE REGLEMENTĂRI URBANISTICE APROBATE PRIN H.C.L. 108/2008 PENTRU CONSTRUIRE ANEXE BISERICESTI – CAPELĂ, CLOPOTNIȚĂ ȘI GRUP SANITAR

DENUMIRE PROIECT: ELABORARE P.U.Z. - MODIFICARE REGLEMENTĂRI URBANISTICE
APROBATE PRIN H.C.L. 108/2008 PENTRU CONSTRUIRE ANEXE
BISERICESTI- CAPELĂ, CLOPOTNIȚĂ ȘI GRUP SANITAR

NR. PROIECT: 19 / 2018

FAZA DE PROIECTARE: P.U.Z.
Documentare, fundamentare, propuneri de reglementări

SPECIALITATEA: Urbanism

AMPLASAMENT: Intravilan Mun. Alba Iulia, str. Vidra, nr. 48, județul Alba

BENEFICIAR: FUNDAȚIA TRANSAVIA
Municipiul Alba Iulia, județul Alba
Str. Scărișoara, nr. 95A
C.I.F.: 22439555

PROIECTANT: S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.
Municipiul Alba Iulia, județul Alba
Str. Aron Pumnul, nr. 4
C.U.I.: 37743969
Nr. Reg. Com.: J1/740/13.06.2017

ȘEF PROIECT: arh. MĂRGINEAN EUGENIA

PROIECTAT: arh. MĂRGINEAN ANDREI
arh. MĂRGINEAN AMALIA MIHAELA

DESENAT: arh. MĂRGINEAN AMALIA MIHAELA

August 2018



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia

Tel: 0740175195, e-mail: andrei@atelieram.ro

CAP. I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

1.1. Regulamentul Local de Urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare, care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare al terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor și de amenajare a unei zone destinate activităților legate de culte, situate în afara zonelor protejate, în vederea construirii unor anexe bisericești: capelă, clopotniță și grup sanitar. U.T.R.-ul reglementat prin PUZ-ul de față va fi notat cu „**U.T.R. E**” și va avea destinația de „**zonă pentru activități legate de culte, situate în afara zonelor protejate**”.

1.2. Regulamentul Local de Urbanism ce însoțește Planul Urbanistic Zonal explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale PUZ-ului.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local, pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii Nr. 50/1991 republicată.

1.4. Prevederile prezentei documentații aplică concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal, cu respectarea avizelor și aprobărilor la care a fost supus PUG-ul.

1.5. Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și implicit, ale Regulamentului Local de Urbanism, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare-aprobare, pe care a urmărit-o și documentația inițială.

2. Baza legală

2.1. La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism stau:

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor (actualizată și republicată);
- HGR Nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ordinul M.L.P.A.T. Nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor, precum și celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

2.2. Reglementările cuprinse în PUG și în prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG-ului aprobat, precum și în celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

2.3. Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal elaborat de Institutul Național de Cercetare-Dezvoltare pentru Urbanism și Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCUREȘTI, indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T.nr. 176/N/16 August 2000.

2.4. Regulamentul Local de Urbanism detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism în conformitate cu condițiile specifice fiecărei zone.

2.5. În cadrul Regulamentului Local de Urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism sau amenajarea teritoriului, aprobate conform legii (toate documentațiile care au stat la baza elaborării PUZ-ului).

3. Domeniul de aplicare

3.1. Regulamentul Local de Urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare, care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor și de amenajare a unei zone destinate activităților legate de culte, situate în afara zonelor protejate, în vederea construirii unor anexe bisericești: capelă, clopotniță și grup sanitar. U.T.R.-ul reglementat prin PUZ-ul de față va fi notat cu „**U.T.R. E**” și va avea destinația de „**zonă pentru activități legate de culte, situate în afara zonelor protejate**”.

Conform PUG-ului în vigoare, terenul este amplasat în intravilanul localității Alba Iulia, pe strada Vidra, nr. 48, județul Alba și are destinația de „U.T.R. E = zona activităților legate de culte, situate în afara zonei protejate”.

Terenurile din zona studiată au fost reglementate printr-un PUZ aprobat cu HCL nr. 108/2008.

3.2. Regulamentul Local de Urbanism însoțește Planul Urbanistic Zonal și explicitează, detaliază



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia

Tel: 0740175195, e-mail: andrei@atelieram.ro

prevederile cu caracter de reglementare ale PUG-ului și ale Regulamentului General de Urbanism.

3.3. Regulamentul General de Urbanism reprezintă sistemul unitar de norme juridice și tehnice care stau la baza elaborării Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism.

3.4. Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii Nr. 50/1991, republicată și modificată conform Legii 453/2001. Prevederile prezentei documentații aplică concepția generală care au stat la baza Planului Urbanistic General, cu respectarea avizelor și aprobărilor la care a fost supus PUG-ul.

3.5. În cazul în care legile, reglementările și normele urbanistice care vor fi adoptate ulterior vor conține prevederi susceptibile să schimbe unele prevederi ale acestui regulament este obligatoriu ca procedura de modificare să urmeze aceleași cale de avizare și aprobare ca și prezentul PUZ și RLU.

CAP. II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

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

1.1. Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile studiate este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice propuse în PUG și în această documentație, cu respectarea condițiilor legilor, a Codului Civil, a normele P.S.I. în vigoare și ale prezentului regulament.

1.2. Autoritățile administrative publice locale vor urmări la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren aferente construcțiilor și amenajărilor cu aceeași funcțiune.

2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la păstrarea interesului public

Asigurarea compatibilității funcțiunilor

2.1. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcțiilor și funcțiunile determinante ale zonei stabilită în prezenta documentație de urbanism.

Apărarea interesului public

2.2. Este interzisă amplasarea de construcții private pe domeniul public sau realizarea de prelungiri ale construcțiilor în domeniul public mai mult decât permite Codul Civil și normele P.S.I. în vigoare.

Expunerea la riscuri tehnologice

2.3. Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, rețele de canalizare, căi de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

Zona studiată nu prezintă riscuri tehnologice, deci nu se impun reguli cu privire la siguranța construcțiilor.

3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Se specifică acele zone în care prevederile Regulamentului Local de Urbanism detaliază și completează prevederile Regulamentului General de Urbanism:

Orientarea față de punctele cardinale se va face astfel încât să asigure iluminatul natural și însorirea optimă, în funcție de natura activității respective.

Amplasarea față de drumurile publice a construcțiilor ce adăpostesc funcțiunea propusă va avea în vedere asigurarea accesului pietonal direct, a accesului carosabil de serviciu și a parcajelor necesare în funcție de specificul obiectivului, fără stânjenirea circulației pe drumul public. Construcțiile se vor amplasa fie pe aliniament (minim 7,00m de la str. Vidra, minim 2,00m de la str. Lotru), fie cu o retragere similară cu cea a construcțiilor vecine, dar cu evitarea lăsării vizibile a unor calcane de pe parcelele adiacente.



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia

Tel: 0740175195, e-mail: andrei@atelieram.ro

Pentru bisericile ortodoxe se va asigura o retragere de minim 6,00m de la aliniament.

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Se vor respecta următoarele retrageri și distanțe minime obligatorii față de proprietățile vecine:

- o bisericile ortodoxe vor fi retrase cu 10,00m de limitele laterale și posterioare ale parcelelor.
- o retragere față de una dintre limitele laterale ale parcelei va fi de minim 2m, iar față de cealaltă limită laterală a parcelei distanța măsurată între fațada nevitrată a construcției propuse și limita laterală a parcelei va fi de 0,60m pentru întreținere și intervenție sau $h/2$ dar nu mai puțin de 3m față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată (se vor respecta retragerile minime impuse în Codul Civil și normele PSI în vigoare);
- o în cazul segmentării frontului spre stradă sau învecinării cu o clădire publică, cu o biserică izolată sau cu o locuință retrasă de la limita parcelei având fațada laterală cu ferestre, spre interspațiu se vor întoarcere fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă (măsurată în punctul cel mai înalt față de teren) dar nu cu mai puțin de 3m;
- o în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade laterale cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;
- o retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 3,00m.

Amplasarea în interiorul parcelei

- Amplasarea obiectivelor pe parcelă se va face cu respectarea aliniamentului, cu retrageri minime obligatorii față de limitele laterale ale parcelei și cu respectarea prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii.
- Clădirile de pe aceeași parcelă se vor dispune la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 6,00m; distanța se poate reduce la jumătate numai dacă pe fațadele respective nu sunt accese în clădire și nu sunt încăperi care necesită lumină naturală.
- Alte reglementări cu privire la distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei se vor stabili prin P.U.D. Noua documentație de urbanism, cuprinzând intervenția solicitată, poate fi aprobată numai după o perioadă de cel puțin 12 luni de la data aprobării documentației de urbanism inițiale.

Amplasarea obiectivelor pe parcelă se va face conform planșei desenate de „U.06 - Reglementări urbanistice - Propunere de mobilare urbană și echipare edilitară”.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.
- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,50m lățime dintr-o circulație publică în mod direct.
- Pentru emiterea autorizației de construire, se vor prezenta acte care să ateste rezolvarea juridică a accesului la parcelă conform documentației de urbanism aprobate.

Accese carosabile și parcuri

- Toate construcțiile vor avea prevăzute accese carosabile care să respecte normele tehnice;
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea realizării numărului de locuri de parcare conform normelor în vigoare;
- Se vor asigura locuri de parcare pentru vehiculele de deservire a activității, în funcție de



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia

Tel: 0740175195, e-mail: andrei@atelieram.ro

cerințele tehnice specifice;

- Se vor asigura spații destinate parcării/depozitării bicicletelor pe parcelă;
- Staționarea autovehicolelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- Unde se poate, parcajele vor fi realizate cu dale înierbate, având plantat un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare;
- În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra, prin prezentarea formelor legale, realizarea unui parcaj colectiv în cooperare, simultan cu realizarea clădirilor, ori se va face contract de închiriere (pe baza unei documentații de urbanism aprobate) pe termen lung a locurilor necesare într-un parcaj colectiv existent sau a căruia construcție se va termina până la data obținerii autorizației de funcționare;
- Aleile carosabile propuse în incintă vor avea lățimea minimă de 3,50m.

Caracteristicile acceselor trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Accese pietonale

- Se vor prevedea accese pietonale la toate construcțiile propuse;
- Construcțiile vor avea prevăzute trotuare de jur-împrejur de minim 0,60m lățime;
- Se vor prevedea facilități pentru circulația persoanelor cu dizabilități locomotorii, care folosesc mijloace specifice de deplasare.

3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitară

- Se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum și prevederile Codului Civil.
- Canalizarea, alimentarea cu energie electrică, alimentarea cu gaze naturale și alimentarea cu apă se vor face prin extinderea rețelelor existente pe terenul studiat.

3.4. Spații libere și spații plantate

- Spațiul liber dintre clădire și aliniament va fi tratat peisagistic și plantat în proporție de minim 40% cu arbori;
- Terenul neocupat cu clădiri, trotuare de gardă și accese va fi înierbat și plantat cu un arbore la fiecare 50mp;
- Suprafețele având o îmbrăcămintă de orice tip nu sunt considerate spații verzi, ci spații libere;
- Se vor folosi specii de plante/arbori specifice zonei, pentru a nu necesita îngrijire specială și pentru a evita consumul suplimentar de resurse necesare pentru întreținerea acestora. De asemenea, speciile locale rezistă mult mai bine la clima locală, riscul ca plantele specifice acestui areal geografic să se usuce sau îmbolnăvească fiind foarte redus;
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor;
- Se vor respecta condițiile de alocare a terenurilor conform destinației;
- Se vor realiza aliniamente simple sau duble cu rol de protecție;
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- Pentru construcțiile cu destinație lăcașurilor de cult și a activităților conexe (anexe bisericești) vor fi prevăzute spații verzi și plantate de cel puțin 20%, spații amenajate peisager pentru relaxare și odihnă și minim un punct de colectare selectivă a deșeurilor.

3.5. Împrejmuiri

În condițiile prezentului regulament este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- Clădirile vor fi înconjurate spre stradă cu un gard transparent, eventual decorativ, cu un soclu



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia

Tel: 0740175195, e-mail: andrei@atelieram.ro

opac de 0,60m, având înălțimea totală de maxim 1,80m, dublat de un gard viu;

- Pe limitele laterale și posterioare ale parcelei gardurile vor avea înălțimea de maxim 2,00m și vor fi transparente sau semiopace în cazul învecinării cu spații plantate, locuințele colective medii și mari și circulații pietonale sau opace în cazul învecinării cu locuințe individuale și colective mici sau cu activități care se pot stânjeni reciproc;
- Porțile se vor deschide spre interiorul parcelei, pentru a nu ocupa spațiu pe domeniu public și pentru a nu îngreuna circulația pietonilor.

La autorizarea împrejuririlor, se va cere acordul vecinului (nelegalizat) pentru recunoașterea limitelor de proprietate.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejuririlor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

3.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

LOTUL CONSTRUIBIL este reglementat de R.G.U. conform H.G. 525/2002, Art. 30.

Pentru suprafețele incluse în Planurile Urbanistice Zonale, aprobate de Consiliul Local, pot fi acordate autorizații de construire cu condiția respectării prevederilor documentațiilor de urbanism respective și numai în perioada de valabilitate a acestora. În cazul în care în regulamentele de urbanism ale acestora nu există precizări privind amplasarea construcțiilor în interiorul parcelelor, se vor aplica prevederile prezentului regulament.

Parcelele ale căror suprafețe, forme și dimensiuni nu se încadrează în cerințele minime cerute prin Regulamentul General de Urbanism, pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele învecinate.

Conform H.G.R. 525/2002, Art. 24, în funcție de mărimea parcelei, pe suprafața acesteia, pot fi amplasate una sau mai multe construcții principale. Poziția lor pe suprafața parcelei este condiționată de regimul de aliniere față de drumurile publice și de alinierea impuse față de limitele laterale și posterioare ale acesteia.

CAP. III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Scopul lucrării PUZ este modificarea reglementării urbanistice aprobate prin HCL nr. 108/2008 prin care se vor modifica profilele stradale ale străzilor Vidra (de la 12m la 7,5m) și Lotrului (de la 12m la 4,4m), precum și elaborarea soluției urbanistice pentru amenajarea unei zone destinate activităților legate de culte, în vederea construirii unor anexe bisericești: capelă, clopotniță și grup sanitar. Construcțiile propuse vor avea regimul de înălțime parter. Amplasarea și funcționalitatea construcțiilor propuse prin PUZ este în concordanță cu tema de proiectare și cu nevoile beneficiarului pentru a-și asigura condițiile optime de desfășurare a activităților propuse.

Prin PUZ se propune crearea a 2 loturi: LOTUL 1 ce va avea suprafața de 3137mp, categoria de folosință „curți construcții” și destinația de „**U.T.R. E = zona activităților legate de culte, situate în afara zonei protejate**” și LOTUL 2 ce va avea suprafața de 220mp, categoria de folosință „drum” și va fi folosit pentru dezvoltarea străzii Lotru, ce va avea profilul stradal propus de 4,40m.

CAP. IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE

1. Generalități

În cadrul Planurilor Urbanistice Generale și Planurilor Urbanistice Zonale, fiecare localitate se împarte în zone funcționale și subzone funcționale cu reglementări detaliate pentru fiecare Unitate Teritorială de Referință, iar autorizarea executării lucrărilor de construcții se face în funcție de zonele funcționale în care se încadrează parcelele.

Planșele care cuprind delimitarea și repartizarea unităților teritoriale de referință în teritoriu fac parte integrantă din Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ-ului de față.

2. Unități și subunități funcționale



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia

Tel: 0740175195, e-mail: andrei@atelieram.ro

Prin actualul PUZ s-a stabilit o singură unitate teritorială de referință și anume **U.T.R. E**, ce va avea destinația de „**zonă pentru activități legate de culte, situate în afara zonelor protejate**”.

Această zonă cuprinde:

- a) subzona construcțiilor de cult, cu funcțiunile complementare (lăcașul de cult și anexele bisericesti);
- b) subzona circulațiilor;
- c) subzona spațiilor verzi.

3. Funcțiunea dominantă a zonei

Funcțiunea dominantă a zonei este cea de lăcaș de cult și activități conexe. Prin PUZ s-a reglementat terenul pentru construirea a trei anexe bisericesti: o capelă, o clopotniță și un grup sanitar. Complementar acestora, prin PUZ se vor reglementa modalitățile de construire ale zonei funcționale și se vor stabili măsurile de eliminare a disfuncționalităților (diminuarea sau eliminarea factorilor de risc, de poluare, protecția zonei).

Autorizarea în zonă a construcțiilor se va face cu respectarea și corelarea atât a regulilor de bază privind ocuparea terenului cât și a celor privind amplasarea construcțiilor pe teren.

Funcțiunea propusă se poate completa cu clădiri ce au și alte destinații, dar obligatoriu compatibile cu aceasta.

4. Funcțiunile complementare admise zonei

În afară de aceste funcțiuni, zona poate primi și construcții cu altă destinație, dar obligatoriu compatibile acestora (clopotniță, capelă, grupuri sanitare, alimentație publică, spații de cazare, grădinițe private, foisoare, chioscuri de grădină, pergole, locuințe de serviciu, spații pentru birouri și sedii de firmă, spații comerciale și servicii, ateliere meșteșugărești, ateliere individuale sau alte activități manufacturiere negeneratoare de zgomot și praf sau alte funcțiuni nepoluante complementare funcțiunii dominante).

CAP. V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (U.T.R.)

1. Generalități

U.T.R.-urile reprezintă instrumentele operaționale în sprijinul reglementărilor specifice din PUZ și se delimitează convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională. Ele se conturează prin străzi și limite cadastrale, pe baza funcțiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de intervenție.

Prin actualul PUZ s-a stabilit o singură unitate teritorială de referință și anume **U.T.R. E**, ce va avea destinația de „**zonă pentru activități legate de culte, situate în afara zonelor protejate**”.

Planșele care cuprind delimitarea și repartitia unităților teritoriale de referință în teritoriu fac parte integrantă din Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ-ului de față.

2. Reglementări

U.T.R. E - ZONĂ PENTRU ACTIVITĂȚI LEGATE DE CULTE, SITUATE ÎN AFARA ZONELOR PROTEJATE

GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde terenuri proprietate privată, amenajate pentru activități de cult, cu acces limitat și funcțiuni complementare precum lăcaș de cult, capelă, clopotniță și grup sanitar.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 : UTILIZĂRI PERMISE

- E – sunt admise următoarele utilizări:
 - lăcașuri de cult;
 - servicii pentru culte – capelă, clopotniță, grup sanitar;



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia

Tel: 0740175195, e-mail: andrei@atelieram.ro

- activități sociale ale asociațiilor religioase;
- activități complementare pentru bisericile parohiale din ansamblurile recent realizate pentru ritualuri religioase care nu pot avea loc în apartamentele blocurilor cu locuințe colective (de exemplu pentru priveghi la ritul ortodox).
- Amenajări destinate petrecerii timpului liber: spații verzi amenajate minimal și plantate cu arbori și arbuști din speciile locale, mobilier urban, alei pietonale, locuri de joacă pentru copii, zone de relaxare și odihnă.
- Alte funcțiuni compatibile cu funcțiunea dominantă: alimentație publică, spații de cazare, grădinițe private, foșoare, chioșcuri de grădină, pergole, locuințe de serviciu, spații pentru birouri și sedii de firmă, spații comerciale și servicii, ateliere meșteșugărești, ateliere individuale sau alte activități manufacturiere negeneratoare de zgomot și praf sau alte funcțiuni nepoluante complementare funcțiunii dominante.
- Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare.
- Amenajări destinate infrastructurii de circulație: circulații carosabile și pietonale, parcare autovehicule, parcare/zonă de depozitare biciclete.

ARTICOLUL 2 : UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI

- E – pentru lăcașurile de cult ortodoxe se va asigura spațiul necesar înconjurării bisericii de către cesiunile de credincioși;
- La celelalte culte se vor respecta cerințele specifice acestora;
- Serviciile aferente funcțiunilor admise, cu următoarele condiții:
 - să nu aibă capacități care să genereze un trafic intens;
 - să nu polueze chimic și fonic;
 - să nu utilizeze spații din circulația publică pentru parcare;
 - să nu producă riscuri pentru sănătate și disconfort și să aibă asigurate măsurile și mijloacele necesare pentru limitarea transmiterii zgomotului, mirosurilor, vaporilor sau a focului;
 - se admit spații comerciale și servicii care să aibă o rază de servire de 250m, să nu aibă program peste ora 22.00 și să nu genereze transporturi grele.
- Funcțiuni aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public, astfel încât acestea să nu fie vizibile din spațiul public.
- Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc.) cu condiția ca în funcționare acestea să nu producă un nivel de zgomot mai mare decât cel permis prin legislație și să nu fie vizibile din domeniul public.
- Indiferent de ce activitate se va desfășura pe parcelele din zonă, depozitarea utilajelor, materialelor, mărfii sau altor produse / echipamente, se va face în interiorul parcelei, în spații amenajate astfel încât să nu fie vizibile din spațiul public.

ARTICOLUL 3 : UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- orice alte activități, amenajări și construcții decât cele menționate mai sus;
- activități de servicii și producție care generează zgomot, praf, alte noxe fonice și chimice și/sau care implică un trafic important de mărfuri, din punct de vedere al cantităților vehiculate și al frecvenței;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en-gross;
- depozitări de materiale refolosibile;



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia

Tel: 0740175195, e-mail: andrei@atelieram.ro

- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- spălătorii chimice cu excepția punctelor de primire-predare;
- stații de benzină și stații de întreținere auto (spălătorii auto);
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile sau panouri dedicate.

SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

ARTICOLUL 4 : CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI, ORIENTARE)

- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
 - să aibă front la stradă de minim 12m;
 - adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
 - loturile de colț și de capăt vor avea dimensiuni mai mari și construcțiile vor fi realizate în concordanță cu tipologia loturilor de colț;
- Parcelele vor respecta formele și dimensiunile din planșa „U.05 - Reglementări urbanistice” din partea desenată;
- Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face astfel încât să asigure însorirea și iluminatul natural corespunzător normelor sanitare.

ARTICOLUL 5 : AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Amplasarea construcțiilor față de drumurile publice se va face cu respectarea zonei de protecție corespunzătoare categoriei drumului respectiv;
- Pentru bisericile ortodoxe se va asigura o retragere de minim 6m de la aliniament;
- Construcțiile se vor amplasa fie pe aliniament (minim 7,00m de la str. Vidra, minim 2,00m de la str. Lotru), fie cu o retragere similară cu cea a construcțiilor vecine, dar cu evitarea lăsării vizibile a unor calcane de pe parcelele adiacente.
- Amplasarea față de aliniament a construcțiilor ce adăpostesc obiective de interes public va avea în vedere asigurarea accesului pietonal direct, a accesului carosabil de serviciu și a parcajelor necesare în funcție de specificul obiectivului, fără stânjenirea circulației pe drumul public.

ARTICOLUL 6 : AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Se vor respecta următoarele retrageri și distanțe minime obligatorii față de proprietățile vecine:

- bisericile ortodoxe vor fi retrase cu 10,00m de limitele laterale și posterioare ale parcelelor.
- retragere față de una dintre limitele laterale ale parcelei va fi de minim 2m, iar față de cealaltă limită laterală a parcelei distanța măsurată între fațada nevitrată a construcției propuse și limita laterală a parcelei va fi de 0,60m pentru întreținere și intervenție sau $h/2$ dar nu mai puțin de 3m față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată (se vor respecta retragerile minime impuse în Codul Civil și normele PSI în vigoare);
- în cazul segmentării frontului spre stradă sau învecinării cu o clădire publică, cu o biserică



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia

Tel: 0740175195, e-mail: andrei@atelieram.ro

izolată sau cu o locuință retrasă de la limita parcelei având fațada laterală cu ferestre, spre interspațiu se vor întoarse fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă (măsurată în punctul cel mai înalt față de teren) dar nu cu mai puțin de 3m;

- în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade laterale cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 3,00m.

ARTICOLUL 7 : AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Amplasarea obiectivelor pe parcelă se va face cu respectarea aliniamentului, cu retrageri minime obligatorii față de limitele laterale ale parcelei și cu respectarea prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii.
- Clădirile de pe aceeași parcelă se vor dispune la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 6,00m; distanța se poate reduce la jumătate numai dacă pe fațadele respective nu sunt accese în clădire și nu sunt încăperi care necesită lumină naturală.
- Alte reglementări cu privire la distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei se vor stabili prin P.U.D. Noua documentație de urbanism, cuprinzând intervenția solicitată, poate fi aprobată numai după o perioadă de cel puțin 12 luni de la data aprobării documentației de urbanism inițiale.

Amplasarea obiectivelor pe parcelă se va face conform planșei desenate de „U.06 - Reglementări urbanistice - Propunere de mobilare urbană și echipare edilitară”.

ARTICOLUL 8 : CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Toate construcțiile vor avea prevăzute accese carosabile care să respecte normele tehnice;
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea realizării numărului de locuri de parcare conform normelor în vigoare;
- Se vor asigura locuri de parcare pentru vehiculele de deservire a activității, în funcție de cerințele tehnice specifice;
- Se vor asigura spații destinate parcurii/depozitării bicicletelor pe parcelă;
- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- Unde se poate, parcajele vor fi realizate cu dale înierbate, având plantat un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare;
- În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra, prin prezentarea formelor legale, realizarea unui parcaj colectiv în cooperare, simultan cu realizarea clădirilor, ori se va face contract de închiriere (pe baza unei documentații de urbanism aprobate) pe termen lung a locurilor necesare într-un parcaj colectiv existent sau a cărei construcție se va termina până la data obținerii autorizației de funcționare;
- Se vor prevedea accese pietonale la toate construcțiile propuse;
- Construcțiile vor avea prevăzute trotuare de jur-împrejur de minim 0,60m lățime;
- Se vor prevedea facilități pentru circulația persoanelor cu dizabilități locomotorii, care folosesc mijloace specifice de deplasare;
- Pentru amenajările cu rol pietonal și ocazional carosabile se vor folosi materiale permeabile, care să permită scurgerea cât mai rapidă a apelor meteorice;
- Pentru aleile pietonale/velo se vor utiliza sisteme rutiere specifice agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc.

Accesele carosabile vor avea o lățime de minim 3,50m, pentru a permite intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia

Tel: 0740175195, e-mail: andrei@atelieram.ro

ARTICOLUL 9 : STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Se vor asigura locuri de parcare pentru vehiculele de deservire a activității, în funcție de cerințele tehnice specifice;
- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normelor în vigoare pentru fiecare tip de funcțiune prezentă în zonă, conform Hotărârii 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, anexa 5.
- În proiectarea parcajelor se va respecta Normativul pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24-97, din 28.11.1997;
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea realizării numărului de locuri de parcare conform normelor în vigoare;
- Se vor asigura locuri de parcare pentru vehiculele de deservire a activității, în funcție de cerințele tehnice specifice;
- Se vor asigura spații destinate parcării/depozitării bicicletelor pe parcelă;
- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- Unde se poate, parcajele vor fi realizate cu dale înierbate, având un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare;
- În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra, prin prezentarea formelor legale, realizarea unui parcaj colectiv în cooperare, simultan cu realizarea clădirilor, ori se va face contract de închiriere (pe baza unei documentații de urbanism aprobate) pe termen lung a locurilor necesare într-un parcaj colectiv existent sau a cărui construcție se va termina până la data obținerii autorizației de funcționare;
- Aleile carosabile propuse în incintă vor avea lățimea minimă de 3,50m.

Caracteristicile acceselor trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

ARTICOLUL 10 : ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea clădirilor de cult nu se limitează;
- Înălțimea clădirilor complementare situate în regim de construire continuu dispuse pe aliniament va respecta înălțimea fronturilor în care acestea se înscriu și regula ca înălțimea clădirii să nu depășească distanța între aliniamente;
- Regimul maxim de înălțime admis prin PUZ este P+1E+M; este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească 9,00m de la cota terenului.

Nivelul situat la altitudinea cea mai mică este considerat parter (dacă panta terenului natural necesită soluții arhitecturale specifice ce se vor conforma reliefului existent).

ARTICOLUL 11 : ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Aspectul clădirilor va exprima funcțiunea, se va înscrie în caracterul zonei și va ține seama de vecinătăți;
- Aspectul clădirilor din zonele protejate se va aviza conform legii pe baza unor justificări suplimentare privind modul de înscriere în limitele de 100m față de monumentele de arhitectură existente și propuse a fi înscrise în această categorie;
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) și peisajului urban;
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă (HG 525/1996, Art. 32);
- Arhitectura construcțiilor va fi de factură contemporană;
- Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de vecinătăți și profilul funcțional;
- Pentru a determina o imagine unitară, se vor utiliza într-un mod cât mai discret materialele de



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia

Tel: 0740175195, e-mail: andrei@atelieram.ro

finisaj specifice zonei: tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră naturală sau tencuieli decorative pentru socluri, lemn, confecții metalice din oțel vopsit și se vor evita materialele cu texturi neadecvate (plăci de tablă ondulată, polycarbonat, piatră lăcuită, faianță, etc.);

- Culoarele folosite pentru construcții vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale (alb, nuanțe de gri, nuanțe de crem, culoarea naturală a pietrei, culoarea naturală a lemnului). Se interzice folosirea culorilor vii, saturate, stridente sau închise;
- Pentru elementele de tâmplărie (uși, ferestre), se recomandă utilizarea lemnului. Se permite utilizarea tâmplăriei PVC în culori neutre (alb, gri, texturi lemn);
- Aspectul construcțiilor va afecta cât mai puțin posibil imaginea generală a peisajului și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura construcțiilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- Se va asigura o tratare similară a fațadelor aceleiași construcții având în vedere perceperea acestora de pe domeniul public;
- Se va recurge la soluții de construcție ecologice;
- Anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca arhitectură și finisaje cu restul clădirilor.

ARTICOLUL 12 : CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Echiparea edilitară în sistem centralizat pentru noile zone de dezvoltare va respecta normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum și prevederile Codului Civil;
- Canalizarea, alimentarea cu energie electrică, alimentarea cu gaze naturale și alimentarea cu apă se vor face prin extinderea rețelelor existente pe terenul studiat.
- Autorizarea racordării la rețeaua centralizată de alimentare cu apă potabilă se va putea face numai concomitent cu racordarea la sistemul centralizat de colectare a apelor menajere uzate;
- Se va acorda o atenție deosebită iluminatului public și mobilierului urban (bănci, coșuri de gunoi, cișmele, bolarzi etc.), ce vor face obiectul unor studii de specialitate;
- Se interzice dispunerea aparatelor de aer condiționat, a antenelor TV-satelit sau a altor instalații tehnico-edilitare pe fațadele vizibile din spațiul public;
- Se interzice dispunderea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, TV, de telefonie, curent, sau internet);
- Se vor amplasa recipiente pentru colectarea deșeurilor, distribuite optim în funcție de fluxurile de circulație pietonală și de asemenea, se va amenaja un spațiu destinat colectării generale a deșeurilor, accesibil printr-o circulație ocazional carosabilă.

ARTICOLUL 13 : SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiul liber dintre clădire și aliniament va fi tratat peisagistic și plantat în proporție de minim 40% cu arbori;
- Terenul neocupat cu clădiri, trotuare de gardă și accese va fi înierbat și plantat cu un arbore la fiecare 50mp;
- Suprafețele având o îmbrăcămintă de orice tip nu sunt considerate spații verzi, ci spații libere;
- Se vor folosi specii de plante/arbori specifice zonei, pentru a nu necesita îngrijire specială și pentru a evita consumul suplimentar de resurse necesare pentru întreținerea acestora. De asemenea, speciile locale rezistă mult mai bine la clima locală, riscul ca plantele specifice acestui areal geografic să se usuce sau îmbolnăvească fiind foarte redus;
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor;
- Se vor respecta condițiile de alocare a terenurilor conform destinației;
- Se vor realiza aliniamente simple sau duble cu rol de protecție;
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia

Tel: 0740175195, e-mail: andrei@atelieram.ro

evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

- Pentru construcțiile cu destinație lăcașurilor de cult și a activităților conexe (anexe bisericești) vor fi prevăzute spații verzi și plantate de cel puțin 20%, spații amenajate peisager pentru relaxare și odihnă și minim un punct de colectare selectivă a deșeurilor.

ARTICOLUL 14 : ÎMPREJMUIRI

În condițiile prezentului regulament este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- Clădirile vor fi înconjurate spre stradă cu un gard transparent, eventual decorativ, cu un soclu opac de 0,60m, având înălțimea totală de maxim 1,80m, dublat de un gard viu;
- Pe limitele laterale și posterioare ale parcelei gardurile vor avea înălțimea de maxim 2,00m și vor fi transparente sau semiopace în cazul învecinării cu spații plantate, locuințele colective medii și mari și circulații pietonale sau opace în cazul învecinării cu locuințe individuale și colective mici sau cu activități care se pot stânjeni reciproc;
- Porțile se vor deschide spre interiorul parcelei, pentru a nu ocupa spațiu pe domeniu public și pentru a nu îngreuna circulația pietonilor.

La autorizarea împrejmuirilor, se va cere acordul vecinului (nelegalizat) pentru recunoașterea limitelor de proprietate.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 : PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. - reprezintă raportul dintre suprafața construită la sol și suprafața lotului. Suprafața construită la sol reprezintă aria secțiunii orizontale a clădirii la cota $\pm 0,00$ a parterului, măsurată pe conturul exterior al pereților.

- P.O.T. maxim admis prin PUZ pentru înălțimi $P+1E+M = 30\%$. Fac excepție terenurile care au PUZ-uri aprobate anterior.

Acesta nu include platformele amenajate la nivelul solului, trotuarele etc. Se va urmări ca aceste platforme să fie permeabile la apele meteorice (se vor realiza din materiale locale).

ARTICOLUL 16 : COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. - reprezintă raportul dintre suma suprafețelor desfășurate ale tuturor nivelelor supraterane și suprafața totală a terenului.

- C.U.T. maxim admis prin PUZ pentru înălțimi $P+1E+M = 0,9$.

Întocmit,

ARH. MĂRGINEAN EUGENIA

6. Raport de specialitate

FUNDATIA TRANSAVIA solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **avizarea** documentatiei PUZ – MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE APROBATE PRIN HCL 108/2008 PENTRU CONSTRUIRE ANEXE BISERICESTI – CAPELA, CLOPOTNITA SI GRUP SANITAR, ALBA IULIA, STR. VIDRA, NR. 48.

Documentatia a fost intocmita de: **SC AM ARCHITEAM SRL**

OBIECTUL P.U.Z.-ului: Documentatia propune modificarea reglementarii urbanistice aprobate prin HCL nr. 108/2008 prin care se vor modifica profilele stradale ale strazilor Vidra si Lotrului, precum si elaborarea solutiei urbanistice pentru amenajarea unei zone destinate activitatilor legate de culte, in vederea construirii unei capele, a unei clopotnite si a unui grup sanitar, cladiri ce vor avea regimul de inaltime – Parter.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilan localitatii Alba Iulia.

Natura proprietatii: privata a persoanelor juridice.

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

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: curti constructii – 3357 mp.

Funciunea aprobata / reglementata – UTR = E zona activitatilor legate de culte, situate in afara zonei protejate.

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat.

Regimul de aliniere a terenului fata de strada: la strada Vidra si la strada Lotru.

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada: pentru bisericile ortodoxe se va asigura o retraegere de min 6 m de la aliniament; constructiile se vor amplasa fie pe aliniament (min 7 m de la str. Vidra, min 2 m de la str. Lotru), fie cu o retragere similara cu cea a constructiilor vecine, dar cu evitarea lasarii vizibile a unor calcane de pe parcelele adiacente.

Retrageri fata de proprietatile vecine: bisericile ortodoxe vor fi retrase cu 10 m de la limitele laterale si posterioare ale parcelelor; retragere fata de una dintre limitele laterale ale parcelei va fi de min 2 m, iar fata de cealalta limita laterala a parcelei distanta masurata intre fatada nevitata a constructiei propuse si limita laterala a parcelei va fi de 0.60 m pentru intretinere si interventie sau h/2, dar nu mai putin de 3 m fata de fatada vitrata a constructiei de pe parcela alaturata; retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi de min 3 m.

Regim maxim de inaltime reglementat: P+1+M.

POT max. reglementat = 30%

CUT max. reglementat = 0.90

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul auto si pietonal se realizeaza din strada Vidra. Se vor amenaja 13 locuri de parcare in incinta proprie, din care 2 locuri de parcare sunt prevazute pentru persoane cu dizabilitati).

Echiparea tehnico-edilitara existenta/propusa: Constructiile noi se vor bransa la toate utilitatile existente in zona.

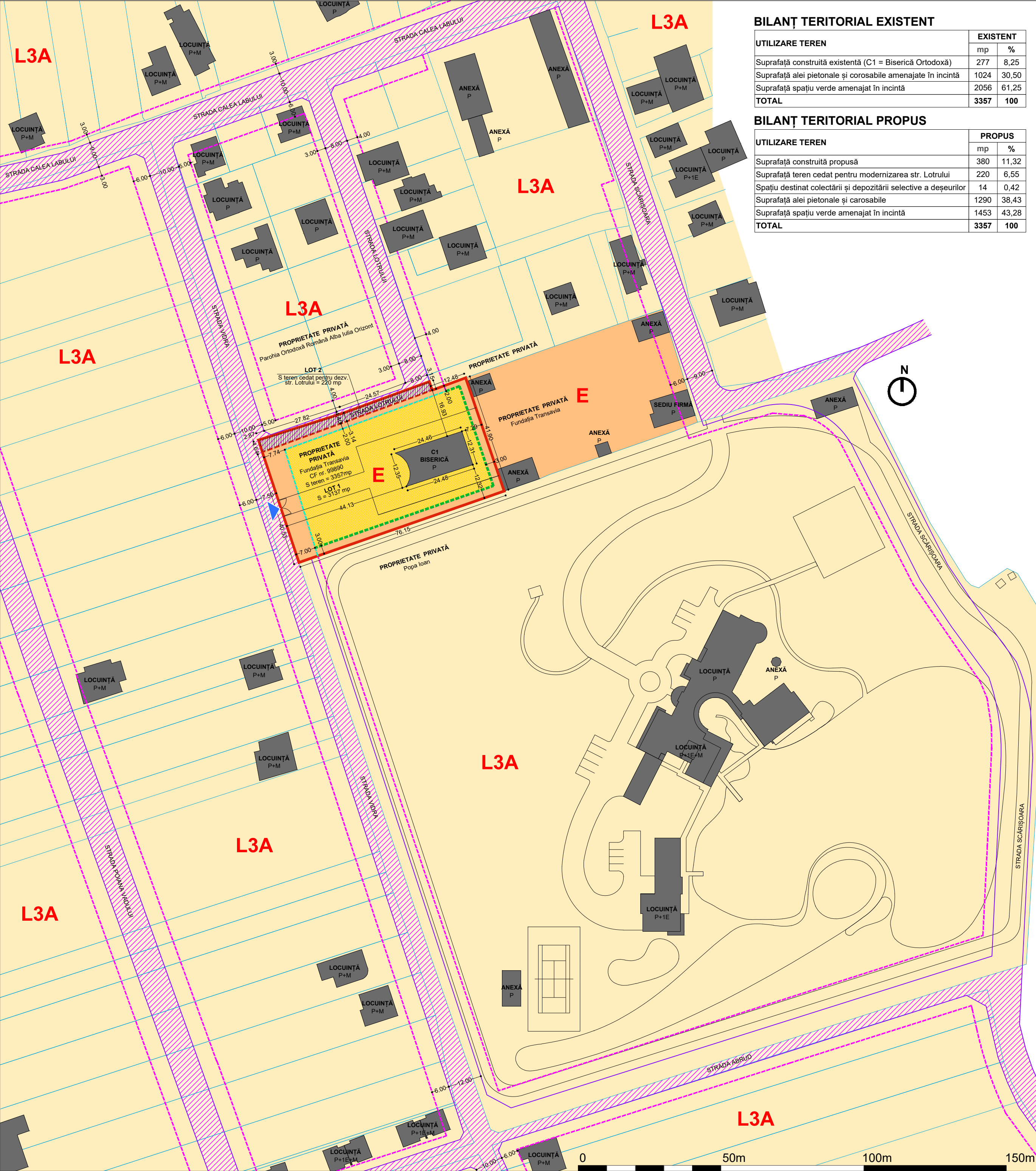
Punctul de vedere al serviciului de urbanism privind Raportul informarii si consultarii publicului: Documentatia care atesta parcurgerea etapei de informare si consultare a publicului va fi prezentata la aprobare conform legislatiei in vigoare; documentatia intruneste conditiile de avizare.

In sedinta Comisiei de organizare si dezvoltare urbanistica si in sedinta Comisiei tehnice de urbanism, ambele din data de 14.08.2018, s-a primit aviz FAVORABIL, fara conditii.

Alba Iulia, 14.08.2018

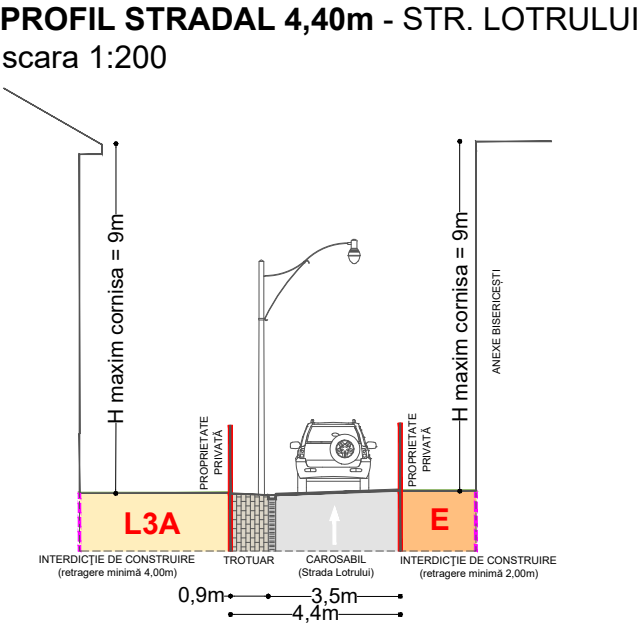
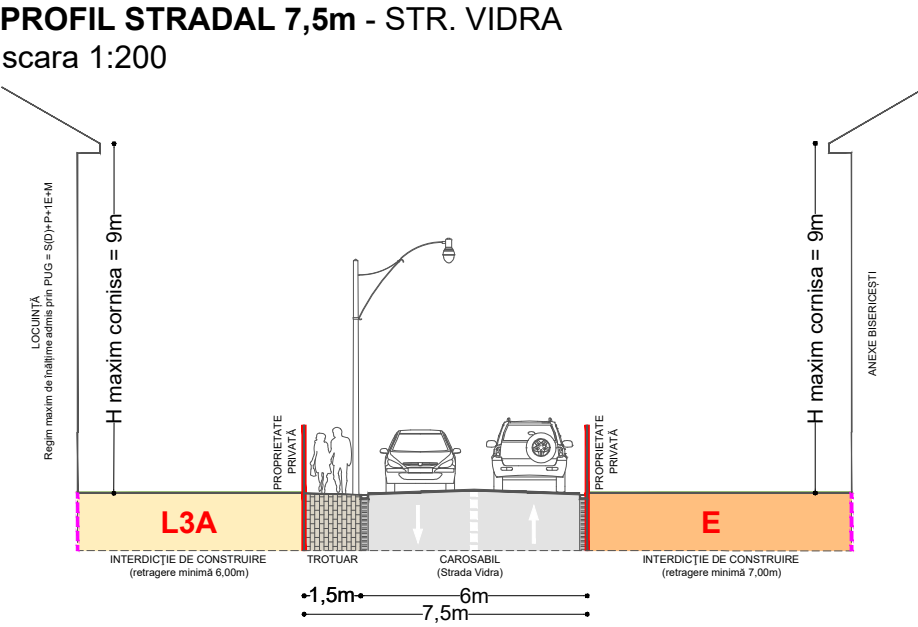
Arhitect Sef,
arh. Hedviga Calin

Intocmit,
Cristian Sorin



BILANȚ TERITORIAL EXISTENT		
UTILIZARE TEREN	EXISTENT	
	mp	%
Suprafață construită existentă (C1 = Biserică Ortodoxă)	277	8,25
Suprafață alei pietonale și corosabile amenajate în incintă	1024	30,50
Suprafață spațiu verde amenajat în incintă	2056	61,25
TOTAL	3357	100

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ		
UTILIZARE TEREN	PROPUȘ	
	mp	%
Suprafață construită propusă	380	11,32
Suprafață teren cedat pentru modernizarea str. Lotrului	220	6,55
Spațiu destinat colectării și depozitării selective a deșeurilor	14	0,42
Suprafață alei pietonale și carosabile	1290	38,43
Suprafață spațiu verde amenajat în incintă	1453	43,28
TOTAL	3357	100



LEGENDĂ

Limite

- Limită drumuri reglementate prin PUZ-ul Alba Iulia - Micești, aprobat prin HCL 108/2008
- Limită teren studiat prin Planul Urbanistic Zonal
- Limita vecinătăți
- Acces cabosabil și pietonal pe parcelă

Zonificare funcțională

- E** Zona activităților legate de culte, situate în afara zonei protejate
- L3A** Zonă rezidențială - subzona locuințelor individuale și semicolective cu P, P+1E și P+1E+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat, situate în afara arilor protejate

Reglementări

- Străzi propuse prin PUZ-ul Alba Iulia - Micești, aprobat prin HCL 108/2008
- Teren cedat pentru dezvoltarea str. Lotrului (Lot 2 = 220mp)
- Retragere obligatorie față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform Codului Civil și a normelor P.S.I. în vigoare (retragerea față de una dintre limitele laterale ale parcelei va fi de minim 3m, iar față de cealaltă limită laterală a parcelei distanța măsurată între fațada nevitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi de 0,60m pentru întreținere și intervenție sau h/2 dar nu mai puțin de 3m față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată; retragerea față de limita posterioară va fi de 3m)
- Alinierea construcțiilor față de străzile propuse prin PUZ-ul Alba Iulia - Micești, aprobat prin HCL 108/2008
- Alinierea construcțiilor față de str. Lotrului va fi de 2m, iar față de str. Vidra va fi de 7m
- Suprafață edificabilă (S = 2385mp)

Fond construit și spații verzi

- Construcții existente

PROIECTANT GENERAL			BENEFICIAR	NR. PROIECT
S.C. AM ARCHITEAM S.R.L. C.U.I. 37743969, nr. Reg. Com.: J1 / 740 / 13.06.2017 str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia tel. 0740 175 195, e-mail: andrei@atelieram.ro			FUNDAȚIA TRANSAVIA	19/2018
ȘEF PROIECT	arh. Eugenia Mărginean		TITLUL PROIECTULUI	FAZA
PROIECTAT	arh. Andrei Mărginean		ELABORARE PUZ - MODIFICARE REGLEMENTĂRI URBANISTICE APROBATE PRIN HCL 108/2008 PENTRU CONSTRUIRE ANEXE BISERICESTI - CAPELĂ, CLOPOTNIȚĂ ȘI GRUP SANITAR	P.U.Z.
DESENAT	arh. Amalia Mihaela Mărginean			
	arh. Andrei Mărginean			
			TITLUL PLANȘEI	NR. PLANȘĂ
© SC AM ARCHITEAM SRL. ACEST DOCUMENT ÎNTRĂ SUB INCIDENȚA LEGII NR. 8/1996 PRIVIND DREPTUL DE AUTOR, UTILIZAREA SA TREBUIE SĂ FIE ÎN CONFORMITATE CU SCOPUL, PENTRU CARE A FOST ELABORAT. FINE ÎNTERZISĂ REPRODUCEREA ȘI DIFUZAREA FĂRĂ AUTORIZAREA EXPRESĂ.			08.2018	REGLEMENTĂRI URBANISTICE U.05