

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

ZONELE FUNCTIONALE

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

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

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

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

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

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

GENERALITĂȚI

FUNCTIUNEA PREDOMINANTĂ

ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII – CASA DE RUGACIUNE

FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

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

SECTIUNEA 1 :UTILIZARE FUNCTIONALĂ

UTILIZĂRI PERMISE

- case de rugaciune, locasuri de cult,

- spații pentru instituții, servicii publice administrație (servicii tehnice) și echipamente publice din rețeaua de învățământ, sănătate, asistență socială, recreare (cluburi pentru tineret) și sport
- spații pentru un campus de învățământ superior, auditoriu academic, servicii universitare, bibliotecă-mediatecă, camine, restaurante, birouri și ateliere de întreținere, spații sociale și medicale pentru studenți, spații acoperite și descoperite pentru sport și loisir, locuințe pentru profesori și profesori-vizitatori, club profesori, comerț, servicii personale, parcaje;
- spații pentru campus școlar

UTILIZATI PERMISE CU CONDITIONARI

- întrucât realizarea unor noi obiective se va derula în timp, se recomandă ca prin PUD terenul rămas neafectat în prima etapă să fie păstrat în rezervă să fie amenajat sumăr ca un spațiu plantat accesibil locuitorilor, vegetația importantă urmând să facă parte din amenajarea definitivă a zonei.

UTILIZĂRI INTERZISE

- funcțiunile incompatibile cu statutul de zonă protejată;
- orice alte activități care nu corespund caracterului general al zonei și vecinătăților imediate;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE, ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Terenul studiat are suprafața de 1209 și nu necesită parcelare, este rezultat din alipirea a două parcele astfel încât să rezulte suprafața adecvată construirii unei case de rugăciuni.

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

Fata de stradă existentă se va păstra un alimet de 5m. Înălțimea maximă a construcției este de 8m.

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI

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

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE, PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

CONDIȚII DE ACCES ȘI DRUMURI

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

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

Reglementari pentru cai de circulatie rutiera Cr

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

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

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

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

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

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

ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

Înălțimea maximă a construcțiilor este 8.00m.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Se pot realiza orice construcții și amenajări care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitate corespunzătoare, extinderea acestora sau altele noi, pentru care există surse de finanțare asigurate de investitori sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

Trebuie să se respecte zonele de protecție a rețelelor care sunt în perimetrul intravilan. Se recomandă ca sursele, construcțiile și instalațiile centrale de alimentare cu apă potabilă precum și rețele de distribuție să se protejeze prin instituirea zonelor de protecție sanitară cu regim sever și zonelor de restricție conform reglementărilor în vigoare și să se interzică racorduri, comunicații și legături ale rețelei de apă potabilă și rețelei de apă destinate altor scopuri.

Îndepărtarea apelor uzate menajere se face numai prin rețeaua de canalizare a apelor uzate.

Canalele deschise pot fi folosite numai pentru evacuarea apelor meteorice. Aceste canale trebuie întreținute permanent în stare de funcționare.

ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- aspectul exterior al clădirilor va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.
- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastise, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;
- se interzice realizarea de calcane vizibile din circulațiile publice sau de pe înălțimile înconjurătoare.

SPAȚII VERZI

Zonele verzi din jurul clădirilor vor putea fi plantate cu arbori și pomi fructiferi, care trebuie să aibă coroana în întregime în curtea proprietarului. Proprietarul este obligat să taie crengile ce depășesc limita proprietății.

Împrejmuirea se execută pe terenul propriu și scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu.

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

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public.

SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENURILOR

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

Procentul de ocupare a terenului este de 40%

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

Coeficientul de utilizare a terenului este de 1.2

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

ARH. URB. BAURDA IOANA LAURA

12. Raport de specialitate

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

Documentatia a fost intocmita de: BIA LAURA IOANA BAURDA

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

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilanul municipiului Alba Iulia.

Natura proprietatii: privata a persoanelor juridice.

Imobilul este inclus in listele monumentelor istorice – sit arheologic de categoria A – Asezare civila (Canabae Municipium Septimium Apulense Praetorim consularis) din preajma castrului roman din sec. II-IV p.Chr. epoca romana cu COD LMI AB-I-m-A-00001.02, iar cod RAN – 1026.01.02.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: arabil – 1209 mp.

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

Functiunea reglementata: UTR = DA zona institutiilor, serviciilor si echipamentelor publice dispersate in afara zonei protejate.

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat.

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

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

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

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

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

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

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

1. dimensiuni maxime de 18.60 m x 25.60 m;

2. regim de inaltime: P;

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

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

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

Punctul de vedere al serviciului de urbanism privind Raportul informarii si consultarii publicului: Documentatia care atesta parcurgerea etapei de informare si consultare a publicului intruneste conditiile de aprobare conform legislatiei in vigoare dupa completare.

In sedinta Comisiei de organizare si dezvoltare urbanistica si in sedinta Comisiei tehnice de urbanism, ambele din data de 12.10.2018, s-a primit aviz FAVORABIL, fara conditii.

Alba Iulia, 15.10.2018

p. Arhitect Sef,
Alexandru Romanitan

Intocmit,
Sorin Cristian

Raportul informării și consultării publicului

Proprietarii parcelelor vecine parcelei studiate au fost informati prin notificari despre intentia elaborarii PUZ - CONSTRUIRE CASA DE RUGACIUNE, STRADA VASILE ALECSANDRI, NR 112A.

- A fost montat un panou MODEL TIP A+B, afisat in vederea informării populației în loc vizibil la parcela care a generat intenția elaborării PUZ.
- Detaliile tehnice despre Planul Urbanistic de Detaliu au fost comunicate in scris proprietarilor interesati si toate amanuntele realizarii proiectului au fost discutate in cadrul intalnirilor de lucru cu acestia.
- Proprietarii MARCU MARINELA, ADAM BUJOR CRISTIÂN, BRANZEIU IACOB, BUTA MARIA si au raspuns prin declaratie la notificarea facuta de beneficiar, acestia neavand nici o obiectie cu privire la implementarea propunerilor din planul urbanistic zonal. La acest raport sunt atasate poze cu panoul prin care s-a facut informarea.

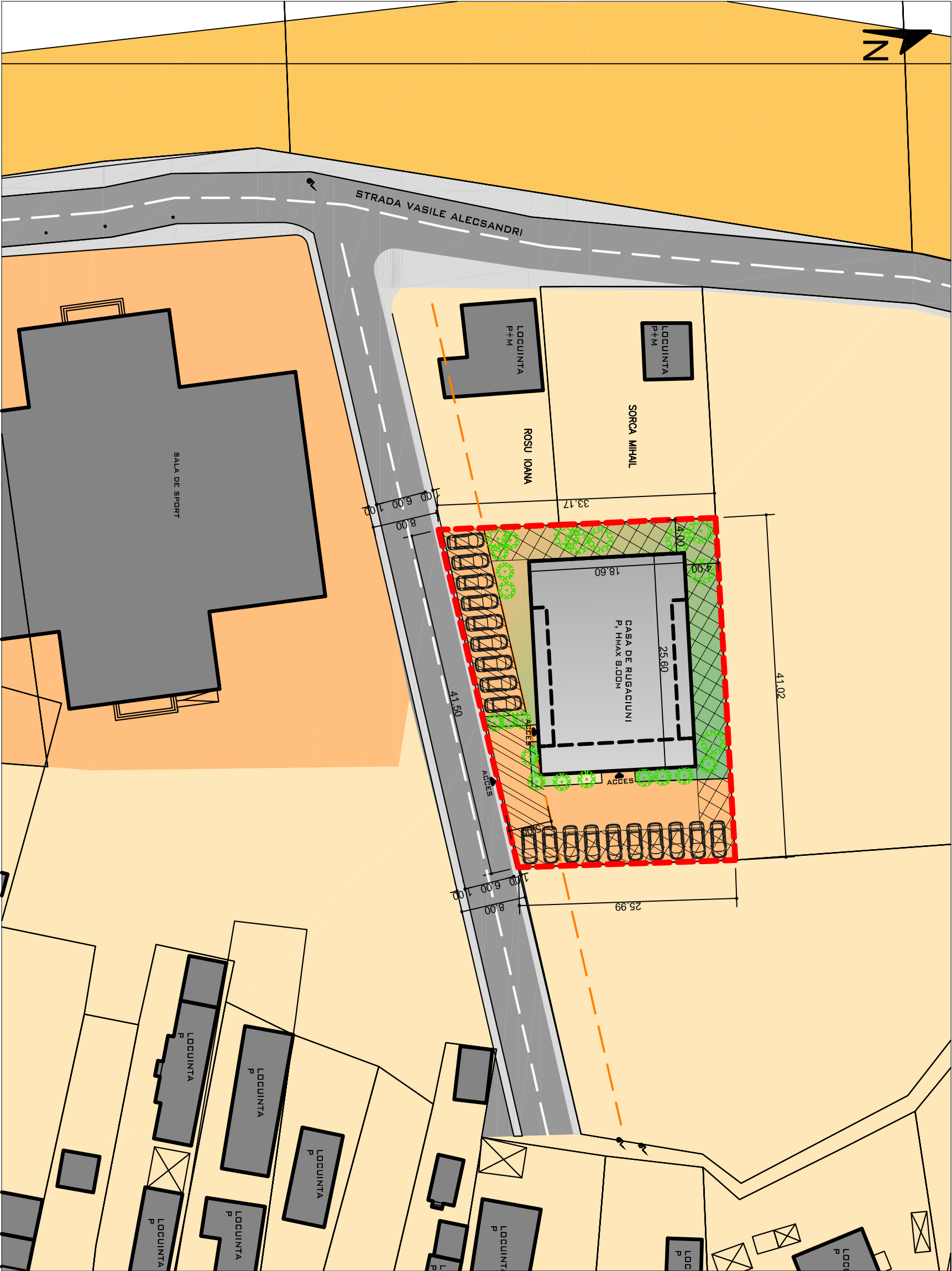
În concluzie pe parcursul procesului de consultare și informare a vecinilor nu au existat probleme sau rezerve privind planul urbanistic.

Alba Iulia
05.08.2018

Intocmit
arh. Laura Ioana Baurda



PUZ - CONSTRUIRE CASA DE RUGACIUNE



LEGENDA

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

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

REGIM DE INALTIME PARTER
HMAX = 8.00 M

REGIM DE CONSTRUIRE - IZOLAT
FUNCTIUNEA PROPUISA -
CASA DE RUGACIUNE

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

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



C.I.F. 24338654