

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

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

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



PROIECT NR. 16 / 2018

CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE SI SERVICII LA PARTER

FAZA : PUZ

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

**ADRESA OBIECTIVULUI
ALBA IULIA, str. FREDERIC MISTRAL**

**BENEFICIARI
FILIMON ION, FILIMON ELENA, IBR INVEST SRL, OTVOS ELENUTA, JIDVEIAN OVIDIU
VIOREL, SC TRANS TIP SRL**

I. Dispozitii generale

1. Rolul RLU
2. Baza legala a elaborarii
3. Domeniul de aplicare

II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si a la apararea interesului public
6. Regului de amplasare si retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitara
9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejurii

III. Zonificarea functionala

11. Unitati si subunitati functionale

IV. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale

V. Unitati teritoriale de referinta

I. Dispozitii generale

1. Rolul RLU

•Regulamentul Local de Urbanism se constituie în ansamblul general de reglementări, la nivelul unității teritorial administrative, având menirea de a realiza aplicarea principiilor directoare în materia urbanismului, a conduce la dezvoltarea complexă, strategică a localității, în acord cu potențialul localității și în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional, echilibrat și în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate.

•Regulamentul Local de Urbanism pentru zona studiata cuprinde și detaliază prevederile Planului Urbanistic Zonal referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajarilor aferente zonei studiate pentru **“PUZ – CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE SI SERVICII LA PARTER”**, amplasata in intravilanul municipiului Alba Iulia, strada Frederic Mistral.

- Prezentul regulament menține - cu unele reactualizări și adaptări inerente - acele prevederi din regulamentele anterioare, ale căror efecte sunt imprimare în configurația cadrului construit al municipiului Alba-Iulia.

•Autoritățile publice locale au datoria de a aplica sistematic și permanent dispozițiile Regulamentului Local de Urbanism, în scopul asigurării calității cadrului construit, amenajat și plantat, pentru îmbunătățirea condițiilor de viață și dezvoltarea echilibrată a localității și pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunității locale.

2. Baza legala a elaborarii

La baza elaborarii regulamentului stau in principal:

- Legea nr. 50 / 1991 privind autorizarea executarii constructiilor (republicată);
- Ordinul m.l.p.a.t. nr. 91 / 1991 privind formularele, procedura de autorizare și continutul documentatiilor;
- Legea nr. 18 / 1991 privind fondul funciar;
- Legea nr. 69 / 1991 privind administrația publică locală;
- H.G.R. nr. 51 / 1992 privind unele masuri pentru imbunatatirea activitatii de prevenire si stingere a incendiilor cu modificari prin h.g.r. nr. 616/1993 si h.g.r nr. 71/1996;
- H.G.R. nr. 486 / 1993 privind cresterea sigurantei in exploatare a constructiilor si instalatiilor ce reprezinta surse de mare risc;
- Legea nr. 33 / 1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica;

- Legea nr. 137 / 1995 privind protectia mediului;
- **HOTĂRÂRE Nr. 1076 din 8 iulie 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe**
- Legea nr. 10 / 1995 privind calitatea in constructii;
- Legea nr. 41 / 1995 privind aprobarea ordonantei guvernului nr .68 / 1994 pentru protejarea patrimoniului cultural national;
- Legea nr. 7 / 1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara;
- Legea nr. 84 / 1996 privind imbunatatirile funciare;
- Legea nr. 107 / 1996 privind apele;
- Legea nr. 114 / 1996 a locuintelor;
- H.G.R. nr. 525 / 1996 pt. Aprobarea regulamentului general de urbanism;
- H.G.R. nr. 36 / 1996 privind drumurile;
- Ordinul ministerului sanatatii nr. 119 / 2014 cu normele de igiena privind modul de viata al populatiei;
- Ordinul MAPPM nr. 125 / 1996 pt. Aprobarea procedurii de reglementare a activitatilor economice si sociale asupra mediului;
- Ordinul Ministerului Mediului nr. 298 / 1991 privind dreptul de acces la cursuri de apa si lacuri a autoritatii de gospodarire a apelor;
- H.G.R. nr. 31/ 1996 pt. Aprobarea metodologiei de avizare a documentatiilor de urbanism privind constructiile din domeniul turismului.
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;
- Lege nr. 350 din 6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul publicat in monitorul oficial, partea I nr. 373 din 10 iulie 2001*** modificata prin legea 289/ 2006
- Ordinul nr. 90n/911- cp din 2 iunie 1997
- Oedin mlpat 90/n/911-cp/1997 pentru aprobarea metodologiei privind executarea lucrarilor de introducere a cadastrului imobiliar in localitati si amenajarii teritoriului geodezie si cartografie -publicat in monitorul oficial, partea I, nr. 110 din 3 iunie 1997 emitent Ministerul Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului, Oficiul National de Cadastru, Geodezie si Cartografie
- Ordinul nr. 91n/911- cp din 2 iunie 1997 OMLPAT91/n/911-cp/1997 pentru aprobarea metodologiei privind executarea lucrarilor de introducere a cadastrului iretelelor edilitare in localitati si amenajarii teritoriului geodezie si cartografie publicat in monitorul oficial, partea i, nr. 110 din 3 iunie 1997 emitent ministerul lucrarilor publice si amenajarii teritoriului, oficiul national de cadastru , geodezie si cartografie
- Hotarare nr. 456/1994 privind organizarea si functionarea ministerului lucrarilor publice si amenajarii teritoriului republicata in monitorul oficial , partea i, nr. 81 din 19 februarie 1998 emitent guvernul Romaniei

- Hotarare nr. 1.038/1996 privind organizarea si functionarea oficiului national de cadastru, geodezie si cartografie publicat in monitorul oficial , partea i, nr. 284 din 12 noiembrie 1996 emitent guvernul Romaniei
- H.C.L. 106/209

3. Domeniul de aplicare

Prezentul regulament se aplică pe teritoriul cuprins în limitele intravilanului existent al municipiului Alba-Iulia, in zona stabilita prin tema de proiectare, reprezentata grafic in plansele de arhitectura. In principiu, zona studiata este adiacenta principalei cai de circulatie a municipiului din zona de acces cartierul Partos si pana in zona de iesire spre Cluj-Napoca, respectiv in apropierea raului Ampoi.

Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile următoarelor planuri urbanistice aprobate :

- Planul Urbanistic Detaliu „SCHIMB DE DESTINAȚIE DIN LOCUINȚĂ ÎN HOTEL ȘI EXTINDERE PE ORIZONTALĂ ȘI VERTICALĂ, ALBA IULIA, STR. MIHAI VITEAZUL, NR. 5, solicitant **SC UNIREA PRES SRL prin DINICA ANCA MIHAELA**
- Planul Urbanistic Zonal „REGLEMENTARE ZONA MIXTA PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE LA PARTER, ALBA IULIA, STR. TUDOR VLADIMIRESCU, NR. 34, solicitant **SC PIFLU SRL prin PIFFER LUCIANO**”,
- Planul Urbanistic Zonal „REGLEMENTARE ZONA MIXTA PENTRU FUNCTIUNE TURISTICA SI ALIMENTATIE PUBLICA, ALBA IULIA, STR. LUCIAN BLAGA, NR. 10, solicitant **BARA LEVENTE HUGO pentru SC PRECIOSA TEAM SRL**
- PUZ Ansamblu de locuinte colective si spatii comerciale S.c. Autotrans SA HCL 115 art.3 din 2106
- PUZ Construire magazin PENNY MARKET S.c. Rewe Projektentwicklung Romania SRL HCL 156 art.9 din 2106
- PUZ Construire locuinte colective S.c. ProInstal SRL HCL 207 art.9 din 2105

- PUZ Ansamblu de locuinte colective si spatii comerciale S.c. Piflu SRL
- PUZ Centru crestin MUNICIPIUL ALBA-IULIA
- PUZ Construire locuinte colective S.c. VV One SRL HCL 188 art.1 din 2107
- Schimbare de destinatie din Hotel in locuinte colective cu spatiu de birouri la parter si mezanin S.c. Natura Import-Export
- PUD Construire cabinete medicale

II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Terenuri agricole in intravilan

Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice propuse in P.U.G. si in prezentul PUZ, cu respectarea conditiilor legii si ale prezentului regulament.

Zone construite protejate

Lista monumentelor clasate si a zonelor protejate din arealul PUZ la data elaborării prezentului regulament:

- AB-II-m-B-00102 Sediul actual al Prefecturii -Piața Brătianu I.C. 1
- AB-II-a-B-00093Ansamblul urban "Str. Decebal"-Str. Decebal
- AB-II-m-B-00106 Casă -Str. Decebal 2
- AB-II-a-B-00095 Ansamblul urban "Bd.Ferdinand I" -Bd. Ferdinand I 1-35, 2-26
- AB-II-m-B-00107 Casă - Bd. Ferdinand I 2
- AB-II-m-B-00108 Casă - Bd. Ferdinand I 4
- AB-II-m-B-00109 Casă - Bd. Ferdinand I 7
- AB-II-m-B-00110 Casă - Bd. Ferdinand I 11
- AB-II-m-B-00111 Casă - Bd. Ferdinand I 12
- AB-II-m-B-00112 Casă - Bd. Ferdinand I 16
- AB-II-m-B-00113 Fosta mănăstire franciscană - Bd. Ferdinand I 19-21
- AB-II-m-B-00113.01 Biserica franciscana - Bd. Ferdinand I 19-21

- AB-II-m-B-001003.02 Casă - Bd. Ferdinand I 19-21
- AB-II-m-B-00104 Casă - Bd. Ferdinand I 26
- AB-II-m-B-00123 Fostul palat "Gisella"-Piața Maniu Iuliu 10
- AB-II-m-B-00124 Cofetăria "Roșu și Negru" -Piața Maniu Iuliu 10

Zonele protejate sau de protecție arheologică și a monumentelor istorice sunt evidențiate în planșele de reglementări având specificația „zone aflate în aria de protejată”. Fiecare tip de zonă, respectiv mixtă sau centrală reglementată în cadrul prezentei documentații de urbanism are un corespondent în cadrul zonei protejate notat ca atare, respectiv zonă mixtă aflată în aria protejată sau zonă centrală aflată în aria protejată. Aceste zone sunt preluate și menținute din P.U.G.-ul valabil la data elaborării documentației de față. În această situație este valabil avizul M.C.I.N. – Secțiunea urbanism și zone protejate, aviz obținut la faza P.U.G. .

În interiorul zonelor de protecție arheologică, sau de protecție a monumentelor sau ansamblurilor istorice protejate marcate ca atare în planșa A1b „Zone protejate și monumente istorice” se propune elaborarea unor studii de specialitate care vor sta la baza P.U.Z.-urilor detaliate, cu teme de proiectare aprobate în comisile de specialitate, fiind obligatorie obținerea avizului DJCCPN Alba.

Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Zona naturală protejată este o suprafață delimitată geografic, cu elemente naturale rare în procent ridicat și cuprinde parcuri naționale, rezervații naturale, rezervații ale biosferei, monumente ale naturii (OUG 195/2005 aprobată prin Legea 265/2006 cu modificări ulterioare).

Zonele cu valoare peisagistică au fost stabilite prin studiul de specialitate și vor fi protejate potrivit Convenției europene a peisajului (Convenția), adoptată la Florența la 20 octombrie 2000 și ratificată prin Legea nr. 451/2002.

În zona studiată nu se află zone **cu valoare peisagistică și zone naturale protejate**.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și a la apărarea interesului public

○ Expunerea la riscuri tehnologice

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, ale rețelelor de canalizare, ale căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură, este interzisă.

○ Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

Autorizarea executarii constructiilor, care prin natura si destinatia lor pot genera riscuri tehnologice, se poate face numai pe baza unui studiu de impact elaborat si aprobat conform prevederilor legale .

○ **Asigurarea compatibilitatii functiunilor**

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiilor si functiunile stabilite in prezenta documentatie de urbanism. In cazul unor solicitari ce prevad modalitati de utilizare a terenurilor, interventii in cadrul fondului construit existent sau a unor amenajari urbane ce nu se regasesc enumerate in listele cu utilizari admise, utilizari admise cu conditionari dar nici in lista utilizarilor interzise, serviciul de urbanism din cadrul primariei va supune solicitarea spre dezbatere in cadrul comisiei urbanism.

Tipuri admise de ocupare si utilizare a terenurilor

Sunt admise:

-mentinerea utilizarilor initiale ale cladirilor obiective de utilitate publica chiar daca acestea nu se mai corespund noilor reglementari urbanistice enuntate in PUZ;

Utilizări admise cu condiționări:

-este admisă amplasarea de funcțiuni complementare locuirii: dispensare, învățământ, sport întreținere prin refuncționalizarea unor spații în cadrul construcțiilor existente cu condiția păstrării aspectului unitar al construcțiilor – se va supune discutiei in cadrul comisiei de urbanism;

-se admit implantări de mobilier urban (cabine telefonice, corpuri de iluminat), a tonetelor destinate comertului stradal sau a teraselor sezoniere sub rezerva autorizării acestora de către serviciul de urbanism al primăriei cu acordul comisiei de urbanism si amenajare a teritoriului.

-lucrări pentru săpături arheologice (cu condiția îndepărtării materialelor degajate);

-săpături pentru crearea de echipamente publice sau private;

-reamenajări de spații verzi publice (în limitele existente ale unor terenuri cu aceeași destinație). Reamenajarile se vor face in baza unui proiect ce va fi supus spre aprobare comisiei de urbanism.

Tipuri interzise de ocupare și utilizare a terenului

Se interzic următoarele utilizări:

-servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane si mărfuri, produc poluare;

-alte activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintelor pentru depozitare și producție și prin deșeurile produse

- funcțiuni comerciale temporare adăpostite în construcții provizorii;
- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de pre-colectare a deșeurilor urbane;
- depozite și spații pentru vânzare de substanțe inflamabile sau toxice;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- antrepozite și adăposturi care nu sunt legate de activitatea specifică zonei;
- construcții destinate creșterii animalelor mari.

Lucrări cu utilitate publică

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planurile de amenajare pentru realizarea de lucrări publice, este interzisă.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Orientarea față de punctele cardinale

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face, atunci când este posibil, cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale conform normelor și condițiilor de igienă-sanitare.

(2) Fac excepție de la prevederile alineatului (1) construcțiile amplasate în interiorul Zonelor Construite Protejate, a căror orientare este în primul rând determinată de specificități culturale și istorice de amplasare și de configurare.

Amplasarea față de aliniament

(1) Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

(2) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea față de aliniament se face conform legii și în condițiile prezentului regulament privind derogările. Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD. (legea 350/2001 art.32, 46)

(3) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public.

În situațiile în care PUZ prevede realinieri, aliniamentul se consideră cel rezultat în urma modificării limitei dintre proprietatea privată și domeniul public.

(4) Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterrane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament. Sunt admise depășiri locale ale limitelor de retragere față de aliniament, cu respectarea următoarelor condiții:

a) terasele / balcoanele deschise vor putea depăși limita retragerii față de aliniament cu maxim 1,20 m

b) bowindowurile, respectiv balcoanele închise nu vor fi dispuse la ultimul nivel de

sub cornișă și vor ocupa, cumulat, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

(5) Se vor respecta realinierea stabilite prin PUZ și figurate pe planșa de reglementări –plan și profile transversale.

Amplasarea în interiorul parcelei

(1) Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

(2) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește pe bază de Planuri Urbanistice Zonale, dacă prevederile privind zona sau subzona funcțională sau unitatea teritorială de referință nu dispun altfel.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute în conformitate cu destinației construcției.

(2) Caracteristicile acceselor prevăzute la alin. (1) se vor conforma specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul Unităților Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul Regulament.

Accese pietonale și piste pentru bicicliști

(1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

(2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii.

(3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

(4) La reabilitarea străzilor se vor introduce (în limita posibilității) piste pentru bicicliști) cu sens dublu având lățimea de 1 m (se recomandă 1,5 m) pentru fiecare sens, exclusiv zonele laterale de protecție. Se recomandă separarea fizică a pistelor pentru bicicliști față de partea carosabilă, prin vegetație, borne, rigole, borduri etc.

(5) Pe străzile cu rol de deservire locală traseele pentru bicicliști vor fi comune cu cele pentru vehicule.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

Asigurarea echipării edilitare și evacuarea deșeurilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați sau ale furnizorilor de utilități este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcțiilor va putea fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

(3) Autorizarea executării construcțiilor, altele decât cele aferente infrastructurii edilitare, în zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, este interzisă.

(4) Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare

sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.

(9) 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.

Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune. Pentru colectarea zonala a deșeurilor, platformele de colectare vor fi îngropate și vor respecta normele impuse prin HG 1029/2008. Proiectele tehnice de realizare a platformelor se vor întocmi pe baza fișelor tehnice puse la dispoziție de Primăria Municipiului Alba-Iulia.

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

(2) Se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, în cazul în care aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

(3) În cazul acordării unei derogări pe baza alineatului (2), autorizația de construire poate fi emisă în condițiile legii și numai după finalizarea și recepționarea de către administrația locală sau de către furnizorii de utilități abilitați a lucrărilor de extindere / prelungire / realizare a rețelelor edilitare.

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

Caracteristicile minime ale parcelelor construite sunt stabilite în prezentul RLU pentru fiecare zonă și subzonă în parte.

Parcelarea

Parcelarea reprezintă divizarea unui lot de teren în mai mult de două loturi.

În cazurile parcelărilor se vor avea în vedere cerințele legale privitoare la cazurile în care este necesară eliberarea Certificatului de Urbanism. De asemenea în cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite se va verifica la eliberarea C.U.: încadrarea loturilor ce rezultă din dezmembrare în prevederile legale și în prevederile prezentului RLU iar la eliberarea A.C.: încadrarea în indicatorii urbanistici POT, CUT, Rh max. în valorile admise prin prezentul RLU, pe toate loturile rezultate, dar și prin

raportare la suprafața parcelei înaintea dezmembrării și suprafețele totale construite însumate cu suprafețele propuse spre construire.

Reparcelarea

Reparcelarea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și obiectivelor de utilitate publică. Reparcelarea este obligatorie în cazul parcelelor ce nu respecta condițiile minime expuse mai jos și în prescripțiile la nivelul UTR-urilor. În sensul prezentului regulament reprezintă operațiunile care au ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren, învecinate, loturile rezultante având destinații și/sau forme diferite decât erau acestea la momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu.

Mai multe parcele învecinate aflate – toate sau numai unele - sub suprafața și/sau deschiderea minimă prevăzute în RLU pot deveni construibile prin comasare și reparcelare trebuie să devină majoritar construibile. Parcelarea și reparcelarea, în cazul în care rezultă minim trei loturi construibile, se realizează în baza unui Plan Urbanistic Zonal, cu încadrarea în prevederile prezentului PUZ și ale regulamentului aferent.

Alte considerații referitoare la parcelare:

Nu este considerată operație de parcelare operațiunea de dezmembrare în două parcele construibile cu respectarea condițiilor enunțate anterior. Accesul la una dintre cele două parcele se poate realiza prin servitute de trecere sau alte titluri determinate în condițiile codului civil care prevede obligativitatea asigurării accesului pietonal și carosabil.

Parcelarea succesivă (dezmembrarea în două parcele care se dezmembrează la rândul lor în alte două parcele etc) nu se admite decât în baza unui PUZ care reglementează minim parcela inițială și cu respectarea tuturor condițiilor prevăzute în prezentul RLU.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

(1) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament.

(2) Vegetația înaltă matură va fi protejată și păstrată pe toată suprafața zonei studiate, conform condițiilor prevăzute la nivelul zonelor și subzonelor funcționale precum și a unităților teritoriale de referință. Proiectele pentru autorizarea lucrărilor de construire (DTAC) vor cuprinde în planul de situație poziția exactă, arborii maturi existenți pe parcelă, inclusiv a celor propuși pentru tăiere, precum și poziția exactă pentru arborii propuși

spre plantare prin proiect. Prin arbori maturi se înțelege, în sensul prezentului regulament, arborii a căror trunchi, măsurat la 1 m deasupra solului, are o circumferință egală sau mai mare decât 50 cm. Diferențiat se va marca pe planul de situație orice tip de vegetație existentă, propusă spre defrișare sau plantare compusă din garduri vii, arbuști, arbori tineri.

(3)Intervențiile asupra vegetației din zonele de protecție a monumentelor și din zonele construite protejate se vor face numai cu acordul DJCCPN Alba.

(4)La realizarea străzilor noi, precum și la reabilitarea străzilor pe care nu există plantații sau acestea sunt degradate, se vor planta arbori, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul Unităților Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul Regulament, cu respectarea următoarelor condiții:

a)pozițiile, sistemul de plantare și esența arborilor vor fi stabilite prin documentațiile tehnice

b)arborii vor avea un număr minim de trei replantări în pepinieră

c)arborii vor avea înălțimea minimă de 2,50 m

d)arborii vor avea circumferința minimă a trunchiului de 14 cm (măsurată la un metru deasupra solului)

e)distanța minimă între axa trunchiului și poziția rețelelor edilitare va fi de 1,5 m

f)perimetrul de sol neamenajat în jurul arborelui va fi de 2,5x2,5m și va fi protejat prin elemente specifice.

III. Zonificarea functionala

4. Unitati si subunitati functionale

ZC - ZONA CENTRALA CUPRINZAND INSTITUTII, SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE DE INTERES MUNICIPAL, SI SUPRAMUNICIPAL

1. ZCP - ZONA CENTRALA PROTEJATA – se mentin prevederile din PUG

- ZCP - Subzona centrala protejata de valoare locala, adiacenta pe latura de est a Cetatii, formata din cladiri cu putine niveluri (P – P+1) din perioada interbelica

2. ZCA - ZONA CENTRALA SITUATA IN EXTERIORUL ARIEI PROTEJATE

- Z.C.A.2 zona centrala in curs de constituire sau cu potential de dezvoltare – in care regulamentul urmareste sa incurajeze interventiile menite sa contribuie la conferirea acestei zone statutul de zona centrala reprezentativa
 - Z.C.A.2c - cladiri cu regim maxim de inaltime P+6

D - ZONA INSTITUTIILOR, SERVICIILOR SI ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE

- 1. DP – Subzona institutiilor, serviciilor si echipamentelor publice dispersate in zone protejate**
- 2. DA - Subzona institutiilor, serviciilor si echipamentelor publice dispersate in afara zonei protejate**

IV. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale

ZC - ZONA CENTRALA CUPRINZAND INSTITUTIILE, SERVICIILE SI ECHIPAMENTEL PUBLICE DE INTERES MUNICIPAL SI SUPRAMUNICIPAL

Z.C.A. - ZONA CENTRALĂ SITUATĂ ÎN EXTERIORUL ARIEI PROTEJATE

Zona centrala situata in exteriorul ariei protejate se imparte in doua subzone caracteristice din punct de vedere al fondului construit dar si din punct de vedere a potentialului de dezvoltare:

- **Z.C.A.1 zona centrala constituita – in care regulamentul urmareste sa mentina si intareasca statutul de zona reprezentativa.**
- **Z.C.A.2 zona centrala in curs de constituire sau cu potential de dezvoltare – in care regulamentul urmareste sa incurajeze interventiile menite sa contribuie la conferirea acestei zone statutul de zona centrala reprezentativa.** La randul ei, aceasta se subimparte in urmatoarele subzone in functie de regimul de inaltime maxim admis:
 - **Z.C.A.2c – cladiri cu regim maxim de inaltime P+6**

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 1 - UTILIZARI ADMISE

- **Z.C.A.**
 - se admit functiuni de interes general specifice unui centru de afaceri;
 - birouri pentru administratia regionala, birouri pentru coordonarea dezvoltarii intercomunale si pentru administratia municipala, sedii ale unor organisme internationale si zonale si altele similare;
 - sedii de companii si firme in cladiri specializate pentru birouri;
 - servicii avansate manageriale, tehnice si profesionale;
 - servicii pentru cercetare-dezvoltare;
 - servicii financiar-bancare si de asigurari;

- unele insertii de institutii si servicii publice supramunicipale si municipale compatibile cu caracterul de centru de afaceri;
- biblioteca-mediataca;
- edituri, centre media;
- activitati asociative diverse;
- centre de expozitii, galerii;
- alimentatie publica
- casino, dancing, cinema;
- parcaje supraterrane multietajate si parcaje subterane
- hoteluri;
- locuinte colective;
- locuinte individuale
- functiuni culturale
- restaurante, cofetarii, cafenele, baruri;
- galerii comerciale, comert cu obiecte de arta;
- functiuni culturale
- comert cu amanuntul;
- mini-market-uri, super market-uri la nivelurile inferioare ale constructiilor;
- parcaje publice;
- spatii verzi, amenajari pietonale – pietete, scuaruri.

ART. 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

• Z.C.A.

- se admite conversia in alte functiuni a locuintelor situate in cladiri existente cu conditia mentinerii a unei ponderi a acestora de minim 50 % din totalul ariei desfasurate a cladirii;
- se admit clădiri noi cu funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului cu condiția ca la nivelul parterului și mezaninului frontul spre stradă să fie destinat unor spații accesibile locuitorilor și turiștilor - comerț, expoziții, restaurante recreere, servicii personale și colective etc.;
- se admit locuințe la nivelurile superioare ale clădirilor având alte funcțiuni, de preferință locuinte de serviciu, adaptate zonei centrale de afaceri;
- se admit restaurante de orice tip care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai dacă sunt situate la o distanță de minim 200 metri de scoli și de lacășele de cult;
- se mențin unitățile productive actuale cu condiția asigurării compatibilității ca funcționare și aspect cu zona centrală.
- pentru cladirile noi se va elabora PUD in functie de prevederile specifice ale fiecărei subzone functionale cu scopul de a demonstra incadrarea in cerintele prezentei documentatii si relationarea cu fondul construit invecinat.

- **Z.C.A.2.c,**

- se admite conversia in functiuni turistice a locuintelor individuale, cu conditia elaborarii unui PUD pentru organizarea ocuparii parcelei;

ART. 3 - UTILIZARI INTERZISE

- se interzice epuizarea rezervei de teren pentru zona centrală prin dispunerea unor functiuni inferioare statutului acestei zone.
- sunt interzise urmatoarele tipuri de activitati si de lucrari:
 - activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
 - constructii provizorii de orice natura;
 - statii de benzina si ateliere de intretinere auto
 - spalatorii chimice (cu exceptia punctelor de primire-predare)
 - depozitare en gros;
 - activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
 - depozitari de materiale refolosibile;
 - ori ce lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice;
 - orice lucrari care diminueaza spatiile publice plantate fara compensare echivalenta.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ART. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- **Z.C.A.**

- o parcelă este construibilă dacă are acces direct dintr-o circulație publică;
- nu se admite construirea în adâncime a parcelelor din insulele mai mari pe baza dreptului de trecere ci se va asigura posibilitatea de construire prin crearea de noi străzi si/sau piete publice echipate edilitar care sa faca accesibil mijlocul insulei;

- **Z.C.A.2.c.**

Pentru locuinte individuale, locuinte individuale avand o alta functiune la parter si care nu depaseste 30% din ADC a cladirii,

locuinte cu partiu special pentru profesii libere, birouri de proiectare sau cabinete avocatura:

- se considera construibile parcelele avand minim 350 mp si un front la strada de minim de minim 12.0 metri in cazul constructiilor izolate, cuplate la un calcan lateral sau amplasate pe limita laterala de proprietate si de minim 8.0 metri in cazul constructiilor alipite la doua calcane laterale.

Pentru restul functiunilor:

- Pentru constructii propuse cu un regim de inaltime mai mic sau egal cu P+2

- se considera construibile parcelele avand minim 500 mp. si un front la strada de minim de minim 18.0 metri in cazul constructiilor izolate, cuplate la un calcan lateral sau amplasate pe limita laterala de proprietate si de minim 15.0 metri in cazul constructiilor alipite la doua calcane laterale.

- Pentru un regim de construire mai mare decat P+2

- se considera construibile parcelele avand minim 1000 mp. si un front la strada de minim 18.0 metri in cazul constructiilor izolate, cuplate la un calcan lateral sau amplasate pe limita laterala de proprietate si de minim 15.0 metri in cazul constructiilor alipite la doua calcane laterale.

• Z.C.A.2.c,

In cazul constructiilor amplasate izolat

- cladirile se amplaseaza pe aliniament in cazul in care inaltimea maxima la cornise nu depaseste distanta dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale strazii.
- cladirile care depasesc inaltimea maxima admisibila vor fi retrase de la aliniament la o distanta egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale strazii din dreptul acesteia dar nu cu mai putin de 3.0 metri; fac exceptie de la aceasta regula numai situatiile de marcare prin plus de inaltime a intersectiilor.
- cladirile izolate care adapostesc functiuni publice reprezentative, inscrise in fronturile continue / discontinue, se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanta de maxim 6.0 metri, cu conditia sa nu lase vizibile calcane ale cladirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor învecinate;
- se interzice amplasarea in regim izolat a constructiei propuse in cazul in care pe una sau ambele laturi laterale exista constructii amplasate pe limita de proprietate, astfel lasand vizibile calcanele acestora.

In cazul constructiilor amplasate intr-un front existent

- in cazul in care parcela se invecineaza cu o cladire care prezinta calcan pe una dintre limitele laterale ale parcelei iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre ale unor incaperi care necesita lumina naturala, noua cladire se va alipi de calcanul existent iar fata de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumatate din inaltime dar nu mai putin de 4.0 metri;
- constructiile amplasate intre doua calcane se vor alinia cu cele de pe parcelele invecinate pentru a nu lasa vizibile calcanele.

ART. 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA - se pastreaza prevederile PUG

- **ZCA**

- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea la cornise a celei mai inalte dintre ele, dar nu mai putin de 3.0 metri;
- distanta se poate reduce la 1/4 din inaltime numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre prin care nu se asigura luminarea unor incaperi principale de locuit, fie pentru alte activitati ce necesita lumina naturala;

ART. 8 - CIRCULATII SI ACCESE - se pastreaza prevederile PUG

- **ZCA**

- in cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor cu gabarit de minim 3,80m latime si 4,20m inaltime;
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dificultati de deplasare.

ART. 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR - se pastreaza prevederile PUG

- **ZCA**

- stationarea vehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;

- autorizarea constructiilor de locuinte colective se conditioneaza de realizarea spatiilor de parcaj- un parcaj/ apartament si a platformelor gospodaresti;
- pentru restul functiunilor se vor evidientia existenta numarului necesar de parcaje conform normativului de parcare aflate in cadrul proprietatii sau pe domeniul public dar cu contract de inchiriere sau concesiune.
- unde se poate, parcajele vor fi realizate cu dale inierbate, avand un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare;
- se va prevedea parcaj public subteran sub piata pietonala Iuliu Maniu si piata Consiliului Europei;
- se propun parcaje subteran + suprateran multietajat in ZCA1 in spatele magazinului Unirea si in piata Consiliu Europei.
- in cazul in care nu exista spatiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanta de maxim 250 metri.

- **ZCA2a Se impune realizarea unui parcaj subteran pe intreaga suprafata a zonei.**

ART. 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- ZCA
 - ZCA2c – P+6 cu respectarea urmatoarelor conditii:
 - in cazul racordarii intre strazi avand regim diferit de inaltime, daca diferenta este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara pe intreaga parcela; daca regimul difera cu doua niveluri se va realiza o descrestere in trepte, primul tronson prelungind inaltimea cladirii de pe strada principala pe o lungime minima egala cu distanta dintre aliniamente;
 - in cazul insertilor intr-un front construit, se va evidientia prin PUD relationarea cu cladirile invecinate. Documentatia PUD va contine desfasurari si volumetrii a frontului determinat de doua strazi.
 - in cazul functiunilor administrative si turism se accepta suplimentarea unui etaj de tip mezanin, rezultand inaltimea maxima de P+M+6;

ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR- *se pastreaza prevederile PUG*

• ZCA

- aspectul cladirilor, reclamelor si elementelor de mobilier urban va fi subordonat exigentelor specifice unui centru cu importanta simbolica si culturală deosebită;
- arhitectura cladirilor va tine seama de caracterul general al zonei si de aspectul cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;
- se va acorda atentie modului de tratare a fatadelor si acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din Cetate
- in plansa cu fatada principala a constructiei propuse , se vor desena si fatadele constructiilor intregului front stradal.
- volumetria noilor constructii ca si modul de realizare al fatadelor trebuie avizat in Comisia de Urbanism la faza DTAC;
- se interzice inchiderea balcoanelor la constructiile de locuinte colective existente.
- termoizolarea si alegerea culorilor pentru fatadele constructiilor existente se va face numai cu acordul Comisiei de Urbanism;
- se interzic firmele comerciale care modifica aspectul initial proiectat al fatadei;
- interventiile asupra cladirilor cu valoare arhitecturala, istorica, ambientala sau memoriala, chiar daca acestea nu sunt clasate, se vor autoriza numai daca acestea nu afecteaza valoarea identificata, dupa caz.

ART. 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

• ZCA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- data fiind intensitatea circulatiei pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV, a aparatelor de aer conditionat;
- este obligatorie autorizarea echiparii tehnico-edilitare in varianta subterana.

ART. 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- **ZCA**

- se vor identifica, pastra si proteja in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4.0 metri inaltime si diametrul tulpinii peste 15.0 cm.; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 5 arbori in perimetrul operatiunii urbanistice;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu arbori si arbusti decorativi cu rol de protectie fonica si umbrire.;
- pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese si trotuare de garda;
- se va recurge la solutii de inverzire a fatadelor si teraselor precum si la dispunerea pe strazile mineralizate pe trotuarele avand peste 3.0 m. a plantațiilor de aliniament sau a jardinierei cu arbusti la intrarea in constructiile publice si comerciale ;
- terenurile ramase libere pana la construirea obiectivelor propuse vor fi inierbate;
- fiecare parcela va dispune de o platforma sau de un spatiu interior destinate colectarii deseurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectiva a deseurilor si accesibile dintr-un drum public. Platformele gospodaresti ale locuintelor colective vor fi imprejmuite cu gard viu;
- nu este obligatoriu a se amenaja locuri de joaca pentru copii in cadrul locuintelor colective, deoarece exista un loc de joaca special amenajat in afara zonei de locuit, langa santurile Cetatii.

ART. 14 – IMPREJMUIRI

- **ZCA**

- in fata fronturilor comerciale retrase de la aliniament, indicarea limitelor terenului privat fata de trotuare va putea fi realizata prin diferentierea tratarii pavajelor fata de trotuare si prin plantatii, jardiniere, elemente decorative;
- in cazul institutiilor publice retrase de la aliniament, pot fi prevazute imprejmuiiri transparente dublate de gard viu, cu inaltimea maxima de 1.80 metri si minima de 1.50 m., din care un soclu opac de 0.30 m.
- la autorizarea imprejmuirilor, se va cere acordul al vecinului pentru recunoasterea limitelor de proprietate ;
- in cadrul proiectelor de urbanism(PUD) sau de autorizare(DTAC) se va prezenta in comisia de urbanism si proiectul pentru imprejmuire, daca aceasta este solicitata.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- ZCA**

Subzona	POT maxim
ZCA 2	
ZCA2c	-pentru locuinte 40%
	-pentru restul functiunilor 75%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- ZCA**

Subzona	CUT maxim
ZCA 2	
ZCA 2c	3,8

INTOCMIT

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

Arh. Razvan Bembea

17. Raport de specialitate

FILIMON ION, FILIMON ELENA, IBR INVEST SRL prin ION BOGDAN, OTVOS ELENUTA, JIDVEIAN OVIDIU VIOREL, SC TRANS TIP SRL solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei PUZ – CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE SI SERVICII LA PARTER, ALBA IULIA, STR. FREDERIC MISTRAL, NR. 4, 5.

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

OBIECTUL P.U.Z.-ului: Documentatia propune realizarea unui complex de locuinte, servicii si spatii comerciale in zona centrala a municipiului Alba Iulia, regim de inaltime max propus P+6.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilan localitatii Alba Iulia.

Natura proprietatii: privata a persoanelor fizice si juridice.

Imobilul este inclus in listele monumentelor istorice la numar curent 281-cod LMI AB-II-a-B-00097: Ansamblul urban "str. Trandafirilor" sf. Sec. XIX-inc. sec. XX si in zona de protectie a monumentului inscris la nr. crt. 282-cod LMI AB-II-m-B-000144 "Casa Camil Velican", str. Trandafirilor nr. 11 de la inc. sec. XX.

Imobilul este inclus in listele monumentelor istorice – sit arheologic de categoria A – Asezare civila (Canabae Municipium Septimium Apulense Praetorum 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, curti constructii – 2 999 mp

Funciunea aprobata – conform PUG aprobat, UTR = CA1 zona centrala situata in exteriorul ariei protejate cu regim de construire continuu sau discontinuu, intre strazile: Nicolae Balcescu, Calea Motilor, Avram Iancu, Transafirilor, Primaverii.

Funciunea reglementata – ZCA zona centrala situata in exteriorul ariei protejate, cu subzona ZCA2c cladiri cu regim maxim de P+4 (P+6 retrageri la ultimele doua niveluri fata de strada).

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat, cuplat.

Regimul de aliniere a terenului fata de strada: la strada Frederic Mistral si la strada Trandafirilor.

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada: Cladirile vor forma frontul stradal al strazii Frederic Mistral, amplasandu-se pe aliniament. La strada Trandafirilor se pastreaza reglementarile urbanistice conform PUD APROBAT CU HCL 81, ART. 20 DIN 26.02.2018.

Retrageri fata de proprietatile vecine: Cladirile se vor alipi la calcanele existente fata de limitele laterale, iar fata de limita posterioara se vor amplasa la min 3 m.

Regim maxim de inaltime reglementat: max. P+6 (cu ultimele doua niveluri retrase fata de strada).

POT max. reglementat = 75% CUT max. reglementat = 3.80.

Cladirile existente pe terenul studiat, atat cele din frontul stradal, cat si cele din curte vor fi DEMOLATE.

Frontul construit va fi completat la strada Frederic Mistral cu constructii care sa se incadreze in stilul arhitectural al centrului orasului. Regimul de inaltime propus pentru noile constructii este P+4 pe tot frontul la strada Frederic Mistral, pe o latime de 2.50 m si creste apoi la P+6 pe o latime de 11.50 m. In interiorul parcelei etajele 5 si 6 sunt in consola peste etajul 4 pe o latime de 2.50 m. In incinta se va construi un corp cu regim de inaltime P+4. Funciunea propusa este servicii si spatii comerciale la nivelul parterului si locuinte la nivelurile superioare. Pentru accesul in curte si servituti se va crea un gang la nivelul parterului in frontul de la strada cu latimea de 8 m. De asemenea corpul din incinta va avea parterul retras.

Se vor realiza 33 locuri de parcare la nivelul solului in incinta si 12 locuri de parcare subterane accesibile cu ajutorul unui elevator pentru parcare subterana.

CONSTRUCTIA CU ACCES DIN STRADA TRANDAFIRILOR A FOST REGLEMENTATA PRIN PUD APROBAT CU HCL 81, ART. 20 DIN 26.02.2018, PROPUNERILE DIN ACEST PUD NU SE MODIFICA.

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul auto si pietonal se realizeaza din strazile Frederic Mistral si Trandafirilor. 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 parcarele 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.

In incinta accesul din strada Frederic Mistral va fi asigurat prin gang la nivelul parterului care permite si accesul pentru masinile de interventie. Accesul si organizarea incintei pentru frontul la strada Trandafirilor se realizeaza conform PUD APROBAT CU HCL 81, ART. 20 DIN 26.02.2018.

Echiparea tehnico-edilitara existenta/propusa: Constructiile 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 intruneste conditiile de aprobare conform legislatiei in vigoare.

In sedinta Comisiei de organizare si dezvoltare urbanistica si in sedinta Comisiei tehnice de urbanism, ambele din data de 12.10.2018, s-a primit aviz FAVORABIL, cu conditia prezentarii pana la aprobare a avizului Consiliului Judetean.

Alba Iulia, 15.10.2018

p. Arhitect Sef,
Alexandru Romanitan

Intocmit,
Silvia Nicolae

RAPORT DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI

In conformitate cu „Regulamentul privind implicarea publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului si urbanism in municipiul Alba Iulia”, aprobat cu HCL 28/02.2011 , documentatia PUZ „CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII SPATII COMERCIALE SI SERVICII LA PARTER” in localitatea Alba Iulia, str. Frederic Mistral, nr. 4,5,6, initiatori: Filimon Ion, Filimon Elena, IBR Invest S.R.L., Otvos Elenuta, Jidveianu Ovidiu Viorel, S.C. Trans Tip S.R.L. a parcurs urmatoarele etape:

-au fost trimise notificarile si obtinute declaratiile, vecinilor indentificati pe toate laturile zonei care fac obiectul P.U.Z, respectiv a ORZEA CORNELIU, CRISTEA SILVESTRU SI DAVID DORIN;

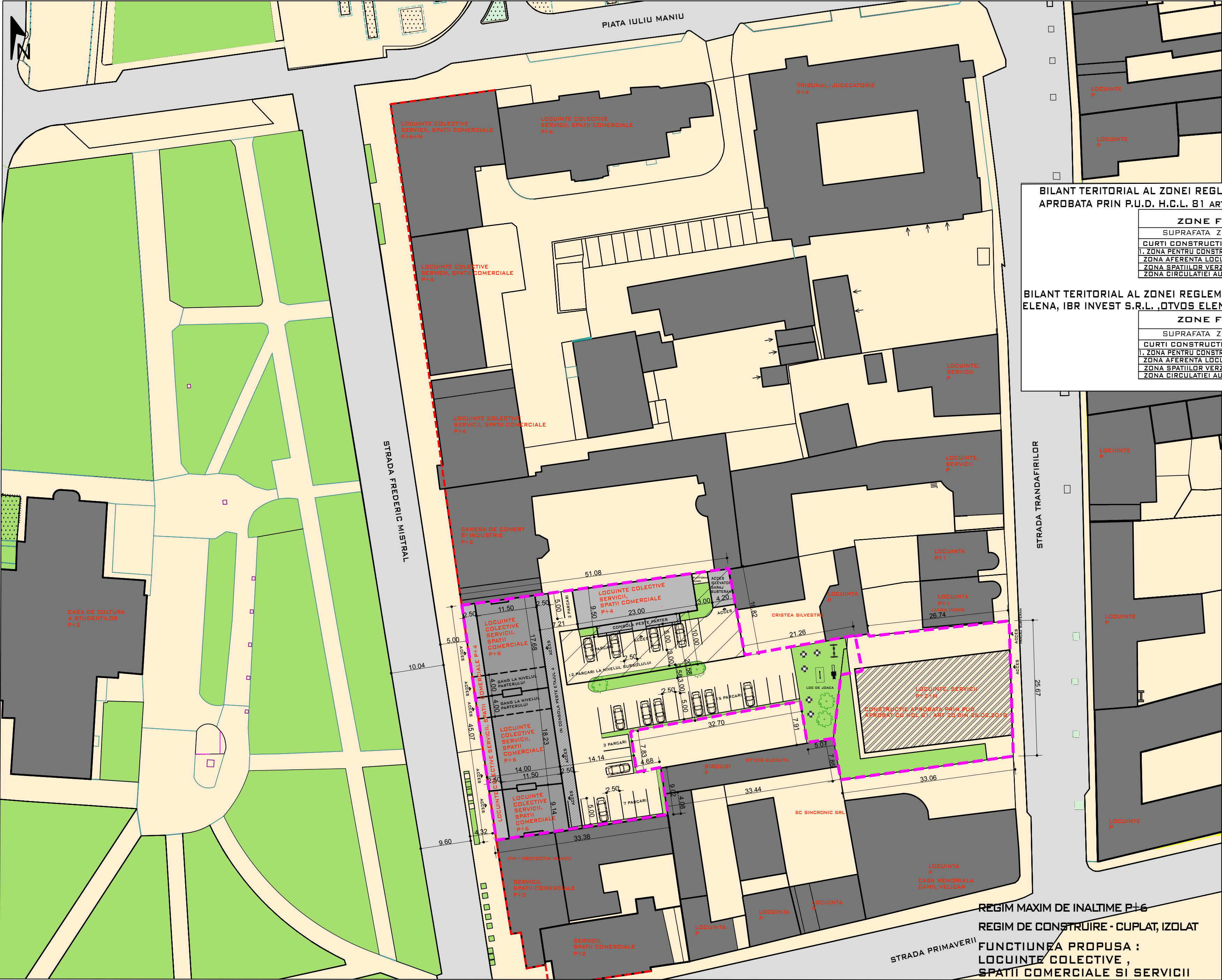
-s-au montat panourile tip A si B privind implicarea publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului si urbanism in municipiul Alba Iulia in perioada 07.05.2018 – 21.05.2018.

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

Arh. Razvan Bembea



PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE SI SERVICII LA PARTER



LEGENDA

- LIMITA DE PROPRIETATE
- ALINIAMENT LA STRADA
- STRAZI
- CA1 - ZONA CENTRALA SITUATA IN EXTERIORUL ARIEI PROTEJATE
- ZONA VERDE
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- CONSTRUCTII PROPUSE
- REGIM DE INALTIME P, P+4
- REGIM DE INALTIME P+6
- IN CONSOLA PESTE ETAJUL 4

BILANT TERITORIAL AL ZONEI REGLEMENTATE(2211MP) IMPREUNA CU CONSTRUCTIE APROBATA PRIN P.U.D. H.C.L. 81 ART. 20 DIN 26.02.2018(491MP+297MP)

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	MP	%	MP	%
SUPRAFATA ZONEI STUDIATE DIN CARE:	2999,00	100,00	2999,00	100,00
CURTI CONSTRUCTII	2999,00	100,00	-	-
1. ZONA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE, DIN CARE:	-	-	2999,00	100,00
ZONA AFERENTA LOCUINTELOR SI SERVICIILOR	-	-	1315,09	43,85
ZONA SPATIILOR VERZI + LOC DE JOACA	-	-	430,28	14,34
ZONA CIRCULATIEI AUTO/PIETONALE/PARCARI	-	-	1253,63	41,81

PENTRU SUPRAFATA DE 2999 MP SC = 1315,09 MP SD = 7075,06MP POT = 43,85% CUT = 2,36

BILANT TERITORIAL AL ZONEI REGLEMENTATE PRIN P.U.Z. PT. FILIMON IOAN , FILIMON ELENA, IBR INVEST S.R.L. ,OTVOS ELENUTA, JIDVEIAN OVIDIU VIOREL SI TRANS TIP S.R.L.

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	MP	%	MP	%
SUPRAFATA ZONEI STUDIATE DIN CARE:	2211,00	100,00	2211,00	100,00
CURTI CONSTRUCTII	2211,00	100,00	-	-
1. ZONA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE, DIN CARE:	-	-	2211,00	100,00
ZONA AFERENTA LOCUINTELOR SI SERVICIILOR	-	-	850,32	38,46
ZONA SPATIILOR VERZI + LOC DE JOACA	-	-	275,28	12,45
ZONA CIRCULATIEI AUTO/PIETONALE/PARCARI	-	-	1085,40	49,09

PENTRU SUPRAFATA DE 2211 MP SC = 850,32 MP SD = 5372,10 MP POT = 38,45% CUT = 2,43



CINETIC STUDIO S.R.L.
Str.Ion Lancranjan, nr.13,ALBA IULIA,jud.Alba
tel: 0723 668 195
Reg. Comertului J01/1172/2006
Cod fiscal RO19199045

Specificatia	Nume	Semnatura
Sef proiect	arh. Razvan BEMBEA	
Proiectat	arh. Razvan BEMBEA	
Desenat	arh. Alexandra STAIU	
Coordonare	arh. Ana-Maria MUNTEAN	
Beneficiar	FILIMON ION, FILIMON ELENA IBR INVEST SRL, OTVOS ELENUTA JIDVEIAN OVIDIU VIOREL SC TRANS TIP SRL	
Titlu proiect	CONTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE SI SERVICII LA PARTER	
Data	ALBA IULIA, str. FREDERIC MISTRAL	
04/2018	Nr. pr. 16/ 2018	FAZA PUZ
Titlu plansa	REGLEMENTARI URBANISTICE	
Det. plansa	Scara	Nr. pl.
	1:500	A03

REGIM MAXIM DE INALTIME P+6
REGIM DE CONSTRUIRE - CUPLAT, IZOLAT
FUNCTIUNEA PROPUA :
LOCUINTE COLECTIVE ,
SPATII COMERCIALE SI SERVICII