

Plan Urbanistic de Detaliu

Construire copertina cu caracter provizoriu pentru terasa



localitatea Alba Iulia, zona CETATEA ISTORICA -
POARTA A III-A, județul Alba

TITULARUL ȘI BENEFICIARUL INVESTIȚIEI
SC MATIAS GRUP SRL

ALBA IULIA, NOIEMBRIE 2019

FIȘA PROIECTULUI

DENUMIREA LUCRĂRII:	Plan Urbanistic de Detaliu Construire Icopertina cu caracter provizoriu pentru terasa
AMPLASAMENT:	localitatea Alba Iulia, zona CETATEA ISTORICA - POARTA A III-A, județul Alba
TITULARUL/BENEFICIARUL INVESTIȚIEI:	SC MATIAS GRUP SRL localitatea Alba Iulia, aleea Sf. Capistrano, nr. 1, jud. Alba
FAZA DE PROIECTARE	Plan Urbanistic de Detaliu – realizată conform Ordinului GM 009 - 2000
SPECIALITATEA	Urbanism
PROIECTANT GENERAL	S.C. ARHITECT MAGDA S.R.L. Alba Iulia , strada Florilor nr 13 COD CAEN 7111 tel/fax 0358 401 439 Email sorinmagda@yahoo.com <i>arh. Sorin MAGDA</i> <i>arh. Iulian ONISORU</i> <i>arh. Oana BULGARU</i> <i>ing. Calin ROMAN</i>
NUMĂR PROIECT:	50 / 2016
DATA ELABORĂRII:	noiembrie 2019

BORDEROU

PIESE SCRISE :

FIȘA PROIECTULUI

Borderou de piese scrise și desenate

Memoriu justificativ

Anexe

Certificat de urbanism

Extras de carte funciară

Contract de asociere

Certificat de înregistrare

PIESE DESENATE:

- | | |
|--|----------------|
| 1. Încadrare în localitate și în zona | 1:5000;1:10000 |
| 2. Situația existentă | 1:500 |
| 2.1 Analiza funcțiunilor existente | |
| 3. Reglementări urbanistice | 1:500 |
| 4. Regim juridic și obiective de utilitate publică | 1:500 |
| 5. Rețele edilitare | 1:500 |
| 6. Propunere volumetrică | |
| 6.1 Propunere volumetrică | |

Memoriu Justificativ

pentru Planul Urbanistic de Detaliu

Construire copertina cu caracter provizoriu pentru terasa

1. Introducere

1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea proiectului

Plan Urbanistic de Detaliu

“Construire copertina cu caracter provizoriu pentru terasa”

Inițiator (beneficiar)

SC MATIAS GRUP SRL

localitate Alba Iulia, Aleea Sf. Capistrano, nr 1, jud. Alba

Elaborator (proiectant), subproiectanți, colaboratori

S.C. ARHITECT MAGDA S.R.L. Alba Iulia , strada Florilor nr 13

COD CAEN 7111

tel/fax 0358 401 439

Email **sorinmagda@yahoo.com**

Data elaborării

- noiembrie 2019

2. Obiectul lucrării

Documentația s-a realizat la cererea beneficiarului, care are, conform certificatului de urbanism nr. 1558 din 27.09.2019, eliberat de Primăria municipiului Alba Iulia, obligația de a elabora Plan Urbanistic de Detaliu pentru terenul în studiu.

Obiectul prezentului plan este de a defini din punct de vedere al reglementărilor urbanistice, cadrul în care se va înscrie construirea unei copertine cu caracter provizoriu pentru terasa în municipiul Alba Iulia, judet Alba.

Planul Urbanistic de Detaliu aprobat este necesar pentru etapa următoare, și anume elaborarea Documentației Tehnice pentru obținerea Autorizației de Construcție (DTAC), în baza căreia beneficiarul urmează să solicite eliberarea autorizației de construire.

2. Încadrarea în zonă

1. Concluzii din documentații deja elaborate

Situarea obiectivului în cadrul localității, cu prezentarea caracteristicilor zonei/subzonei în care acesta este inclus

Terenul pe care se dorește realizarea investiției este situat în intravilan, în zona centrală protejată a localității Alba Iulia, fiind domeniu public al municipiului Alba Iulia cu drept de administrație Consiliul Local Alba Iulia cu care SC MATIAS GRUP SRL are contract de asociere.

Acesta are o formă neregulată, având ca folosința actuală: neproductiv.

Terenul este localizat în intravilanul localității Alba Iulia.

Zona în care este situată parcela este Zona Centrală protejată a Municipiului Alba Iulia are un potențial de dezvoltare cu totul deosebit prin diversificarea și extinderea într-un cadru urbanistic de mare valoare culturală a unor funcțiuni naționale, regionale, județene și municipale, având premise favorabile pentru conturarea unei identități de excepție, în raport cu rolul de Capitală Simbolică a României și principal centru al Regiunii Centru.

Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona/subzona/ansamblul care include obiectivul studiat

Nu este cazul.

Prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate/aprobate anterior

Extras PUG în vigoare:

CP1- Subzona centrală protejată suprapusă peste situl urban și arheologic protejat de valoare națională (A) - cuprinzând zona centrală a Cetății Alba Iulia împreună cu „Castrul Legiunii aXII-a Gemina” Cod LMI AB-I-m-A-00001.01 , până la zidurile bastioanelor.

1. Generalități Caracterul zonei

Zona Centrală protejată a Municipiului Alba Iulia are un potențial de dezvoltare cu totul deosebit prin diversificarea și extinderea într-un cadru urbanistic de mare valoare culturală a unor funcțiuni naționale, regionale, județene și municipale, având premise favorabile pentru conturarea unei identități de excepție, în raport cu rolul de Capitală Simbolică a României și principal centru al Regiunii Centru.

Categoriile de intervenție permise fără a fi necesară aprobarea prealabilă a PUZ Zona centrală protejată, însă obligatoriu cu obținerea avizului DJCPN Alba , sunt:

1. Lucrări de întreținere a imobilelor :

-renovări și reparații ale anvelopantei prin reînnoirea straturilor superficiale degradate

-reparații ale instalațiilor interioare și/sau exterioare deteriorate care degradează fondul construit

2. Lucrări de conservare și punere în valoare a imobilelor :

-restaurarea corpurilor de clădire și a elementelor constructive pastrate -asănarea prin demolare a construcțiilor cu caracter parazitar

-mansardarea podului existent cu condiția de a nu modifica volumul sarpantei

-reabilitarea suprafețelor neconstruite ale imobilelor prin refacerea pavajelor și a zonelor verzi.

3. Lucrări de reabilitare a infrastructurii publice :

-înlocuirea rețelelor subterane vechi și montarea ascunsă în subteran a tuturor elementelor rețelei

-înlocuirea rețelelor aeriene pentru distribuția energiei electrice, gaze naturale, telefonie, transmisie date și cablu TV cu rețele subterane

-refacerea sistemului rutier și pietonal, parțial și/sau total cu condiția reducerii gradului de impermeabilitate a pavajului

4. Lucrări de construire cu caracter temporar :

-amplasarea de structuri autoportante cu caracter provizoriu, sezonier, pentru evenimente, targuri, terase împreună cu mobilierul lor, umbrele, jardiniere, decorațiuni de sezon;

- se ia în considerare Regulamentul privind desfășurarea activităților comerciale de tipul comerț stradal în Cetatea Alba Carolina- zona interioară a fortificației.

Categoriile de intervenție interzise până la aprobarea PUZ Zona centrală protejată: **5. Lucrări de construire pe terenuri libere**, cu excepția celor definite la pct.4.

6. Lucrări de demolare și/sau construire pe terenuri considerate „eliberabile”, aceste terenuri vor fi marcate în PUZ Zona centrală protejată.

Categoriile de intervenție interzise definitiv în CP Zona centrală protejată : -amplasarea de panouri pentru afisarea reclamelor pe clădiri, amplasarea de reclame pe clădiri, pe suport de carton, textil sau plastic-textil.

2. Utilizare funcțională:

Utilizări permise:

- se admit funcțiuni publice reprezentative de importanță supramunicipală și municipală

- administrație

- muzee, biblioteci, centru cultural

- clădiri pentru învățământ laic și de cult

- funcțiuni de cult

- locuințe, camine studentesti- campus universitar

- galerii de expunere și vânzare obiecte de cult, antichități, artă, carte, produse de artizanat

- alimentație publică și spații de cazare pentru turiști

- ateliere artistice plastice, ateliere protejate

- spații publice amenajate, plantate

Utilizări interzise:

-prestări servicii poluante

-activități care utilizează pentru depozitare terenul vizibil din circulațiile publice sau instituțiile publice

- lucrări care diminuează spațiile publice plantate

-comerț în chioscuri amplasate pe domeniul public

-construirea de garaje individuale, izolate chiar și în construcții provizorii

3. Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor

Caracteristici ale parcelelor:

- se interzice orice schimbare a configurației parcelarului existent prin comasări sau subimpartiri;

- în mod excepțional, în cazul în care au loc comasări sau utilizarea în comun a mai multor curți este obligatorie exprimarea amprentelor parcelarului anterior în arhitectura fațadelor și amenajarea terenului;

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- cu următoarele condiționări:

- se menține neschimbată situația existentă a regimului de construire în care toate clădirile se situează pe aliniament;

Amplasarea construcțiilor unele față de altele în cadrul aceleiași parcele

- conform P.U.Z cu următoarele condiționări:



- se mentin caracteristicile tesutului urban existent; daca din necesitati functionale sunt necesare unele completari, extinderi sau demolari ale constructiilor parazitare, acestea se vor efectua pe baza unui P.U.Z.,

P.U.D. care se va aviza conform legii;

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

- cu următoarele condiționări:

- se mentine actualul regim de construire continuu format prin alipirea calcanelor pe limitele de proprietate, pe strazile: Nicolae Iorga, Pacii, Andrei Saguna, Gabriel Bethlen;
- constructiile propuse trebuie sa pastreze o distanta de minim 10 m fata de zidurile Cetatii, numai la nivelul solului.

Circulatii si accese

- cu următoarele condiționări:

- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dificultati de deplasare.

-este obligatorie asigurarea accesului mijloacelor de stingere a incendiilor, de protectie civila, salvare.

Staționarea autovehiculelor

- cu următoarele condiționări:

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

locuri de parcare.

Inălțimea construcțiilor

- cu următoarele condiționări:

- in vecinatatea imediata a monumentelor de arhitectura constructia propusa va fi la cornisa cu 0,5m mai jos/ sus fata de cladirile existente si la coama cu 1m mai jos/ sus fata de cladirile existente;
- inaltimile fronturilor pietelor, unde se vor face interventii, se vor stabili prin PUZ
- in toate cazurile justificarea inaltimii cladirilor se va face in raport cu monumentele situate in limita distantei de 100 metri ;
- pana la elaborarea PUZ, se interzice mansardarea sarpantelor istorice valoroase. Pentru celalalte cladiri, mansarda se va realiza de regula in volumul podului;
- in toate cazurile propunerile se vor justifica prin desene, machete, fotomontaje care sa sustina insertia in sit.

Condiții de echipare edilitară

-- cu următoarele condiționări:

- toate constructiile vor fi racordate la retelele edilitare publice;
- la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi obligatoriu facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii in zonele intens circulat;
- se va asigura captarea si evacuarea rapida a apelor meteorice din curti in rețeaua de canalizare sau la rigolele de pe stradă;
- toate noile bransamente pentru electricitate, CATV si telefonie vor fi realizate ingropat;
- se vor inlatura retelele si conductele parazite pe fatade;

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit , a aparatelor de aer conditionat si a diverselor sisteme de ventilatie (de la centralele termice) in locuri vizibile din circulatiile publice si din Cetate.

Aspectul exterior al construcțiilor

- cu următoarele condiționări:

- orice interventie asupra fatadelor existente, ca si modul de realizare al fatadelor unor completari sau extinderi, necesita un studiu de specialitate, avizat conform legii;
- orice interventie asupra monumentelor de arhitectura declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai in conditiile legii; pentru restul cladirilor si pentru noile cladiri propuse se va tine seama de caracterul zonei, de exigentele create de monumentele de arhitectura existente si propuse ,de caracteristicile cladirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectura fatadelor, materiale de constructie, firme, afisaj ;
- se va avea in vedere caracterul arhitecturii (elemente decorative, atice etc.)
- relieful fatadelor va tine seama la nivelul parterului de interdictia de dispunere a treptelor; bancilor sau altor elemente cu urmatoarele exceptii:

- (1) fata de planul fatadei situat pe aliniament, in cazul trotuarelor de peste 3.0 metri, se admit rezalitari de maxim 0,30 metri (ancadramente, pilastri, socluri, burlane, jardiniere, etc);
- (2) fata de planul fatadei situat pe aliniament, in cazul trotuarelor de 1.5 -3.0 metri, se admit rezalitari de maxim 0,16 metri (ancadramente, socluri, burlane, pilastri etc);

(3) fata de planul fatadei situat pe aliniament in cazul trotuarelor sub 1.5 metri nu se admit nici un fel de rezalitari;

(4) soclurile vor avea inaltimea de minim 0.30 metri;

(5) la nivelul etajelor relieful fatadelor nu va depasi 0.30 metri;

- in cazul locuintelor care se mentin la parterul cladirilor situate pe aliniament se interzice inlocuirea ferestrelor traditionale din doua canate de forma unui dreptunghi vertical cu ferestre in trei canate care degradeaza aspectul arhitectural al cladirilor; ferestrele incaperilor de la parter vor avea deschiderea in spre interiorul cladirii iar girlajele de protectie impotriva intruziunilor nu vor depasi linia de aliniament;
- in cazul convesiei parterului cladirilor de locuit in spatii comerciale, vitrinele de expunere se vor limita strict la conturul anterior al ferestrelor;
- se vor folosi tencuieli lise/ driscuite/ cu mortar de var-nisip cu zugraveli de apa in culori pastelate, traditionale;
- se va respecta compozitia si conceptia originala prin revenirea la forma initiala a decoratiilor, golurilor si profilelor tamplariei exterioare;
- la cladirile monument sau cu valoare ambientala, tamplaria se va reface identic atunci cand exista elemente martor sau refacerea va urmari un element relevat pe o constructie de acelasi tip si din aceeasi perioada istorica;
- se interzice confectionarea elementelor de marchetarie din metal cromat sau stralucitor, in special pentru manere de porti sau de usi;
- obloanele exterioare traditionale din lemn se vor executa asemanator cu cele originale sau cu modele comparabile.La cladirile la care au disparut obloanele exterioare din lemn, acestea se vor reface;
- la cladirile istorice, existente, usile si vitrinele exterioare se vor realiza din lemn cu desenul si proportiile compatibile cu specificul cladirii;
- inlocuirea tamplariei din lemn originale cu tamplarie de lemn cu profile si impartiri nespecifice este interzisa;
- firmele si reclamele vor face obiectul unei avizari speciale privind localizarea, dimensiunile si forma acestora; se interzice orice dispunere a firmelor care inglobeaza parapetul etajului superior si desfigureaza astfel arhitectura cladirii; se admit firme dispuse perpendicular pe planul fatadelor ;
- acoperisurile vor fi realizate din tigla si vor fi prevazute cu opritori de zapada; lucarnele vor respecta configuratia traditionala;
- curtile interioare ale cladirilor monument vor avea proiect de restaurare/ amenajare;
- se interzic imitatii stilistice dupa arhitecturi străine zonei, pastise, imitatii de materiale sau utilizarea improprie a materialelor; utilizarea culorilor stridente sau a materialelor stralucitoare;



- noile goluri in ziduri vor fi dimensionate si vor avea o proportie corelata cu golurile existente la aceeasi cladire sau la cladirile invecinate;
 - se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulatiile publice sau din Cetate;
 - in vederea autorizarii pot fi cerute studii suplimentare de insertie pentru noile cladiri si justificari grafice, fotomontaj sau macheta pentru interventii asupra cladirilor existente;
 - in plansa cu fatada principala a constructiei propuse , se vor desena si fatadele constructiilor vecine din stanga si din dreapta.
- Spatii libere si spatii plantate

- cu următoarele condiționări:

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

Imprejmuiri

- cu următoarele condiționări:

- in cazul fronturilor continue se vor mentine si reface toate portile cu detalii traditionale; daca acestea vor fi deschise permanent sau numai in timpul zilei din cauza accesului din gang la diferite functiuni dar curtea va ramane aferenta numai locatarului principal, se va dispune la partea dinspre curte a gangului un grilaj transparent (pentru separarea spatiul privat de cel public și pentru securitatea locatarilor), prin care se va asigura lumina gangului și se va permite turistilor si trecatorilor perceperea spatiului si amenajarii curtilor;

4. Posibilități maxime de utilizare a terenurilor

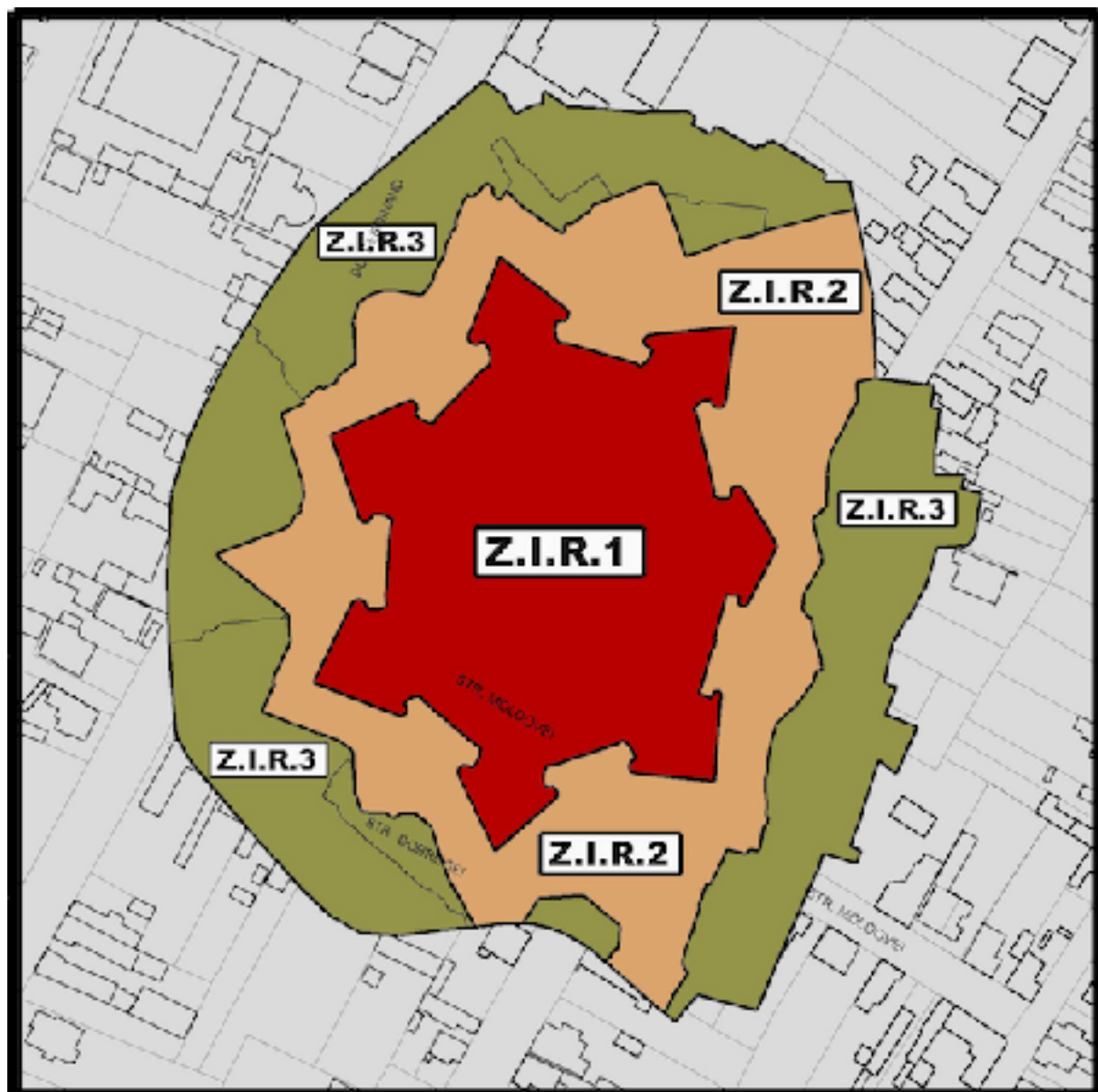
- Procentul de ocupare a terenului se va reglementa prin PUZ .

- Pana la aprobarea PUZ, se va pastra POT existent, constructiile noi propuse vor respecta amprenta la sol a cladirii, corpurilor de cladire desfiintate.

- Coeficientul de utilizare a terenului se va reglementa prin PUZ.

- Pana la aprobarea PUZ, se va pastra CUT existent, constructiile noi propuse vor respecta volumetria, gabaritele si numarul de niveluri ale cladirilor desfiintate.

Extras PUZ aprobat prin HCL Alba Iulia nr. 333 art 1./22.10.2015:





2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD

Se vor prezenta și comenta concluziile studiilor elaborate concomitent cu PUD, precum și condiționările impuse de acestea.

Conform PUG in vigoare, terenul se află în interiorul limitei de intravilan, în UTR - CP, ZONA CENTRALA PROTEJATA, in subzona CP1 - Subzona centrală protejată suprapusă peste situl urban și arheologic protejat de valoare națională (A) - cuprinzând zona centrala a Cetatii Alba Iulia impreuna cu „Castrul Legiunii aXII-a Gemina” Cod LMI AB-I-m-A-00001.01 , pana la zidurile bastioanelor, unde se permite realizarea functiuni publice reprezentative de importanta supramunicipala si municipala, administratie, muzee, biblioteci, centru cultural, cladiri pentru invatamant laic si de cult , functiuni de cult, locuinte, camine studentesti- campus universitar , galerii de expunere si vanzare obiecte de cult, antichitati, arta, carte, produse de artizanat , alimentatie publica si spatii de cazare pentru turisti, ateliere artisti plastici, ateliere protejate , spatii publice amenajate, plantate.

Din punct de vedere funcțional, noua propunere se încadrează în reglementările PUG-ului in vigoare.

Procentul de ocupare a terenului se va reglementa prin PUZ . Pana la aprobarea PUZ, se va pastra POT existent, constructiile noi propuse vor respecta amprenta la sol a cladirii, corpurilor de cladire desfiintate.

Coeficientul de utilizare a terenului se va reglementa prin PUZ. Pana la aprobarea PUZ, se va pastra CUT existent, constructiile noi propuse vor respecta volumetria, gabaritele si numarul de niveluri ale cladirilor desfiintate.

Conform PUZ aprobat prin HCL Alba Iulia nr. 333 art.1/22.10.2015, terenul care face obiectul prezentului PUD face parte din Zona Istorica de referinta (Z.I.R): Orasul medieval sau Orasul de sus (Z.I.R. 1), iar in cadrul acesteia din Subzona Istorica de Referinta (S.I.R): Bastionul Sf. Ioan Capistrano (Transilvaniei) - SIR 1.11.

In teritoriul aferent acestei zone, imobilele pot avea ca destinatie: Locuirea si/sau alte activitati (utilitati functionale decat locuirea).

În funcție de încadrarea funcțională a imobilelor, sunt admise următoarele utilizări funcționale: administratie si servicii publice, servicii de interes general si turistic, comert, cazare, alimentatie publica, servicii profesionale, locuire individuala preponderenta, locuire colectiva, functiuni de cult, functiuni culturale, invatamant, ocrotirea sanatatii, spatii plantate publice amenajate: parcuri, scuaruri, pietete, plantatii de aliniament etc., spatii plantate publice amenajate turistic- parc cultural - istoric, spatii verzi amenajate peisager, cu aces public limitat, spatii amenajate pentru sport si agrement, spatii amenajate turistic, aferente fortificatiei.

5. Situația existentă

Regimul juridic – conform CU

Identificare imobil: plan de incadare in zona, plan de amplasament si delimitare a imobilelor vizate de OCPI, extras CF 102000, avand categoria de folosinta neproductiv, in suprafata de 12.862mp

Imobil: neproductiv in suprafata de 12.862 mp

Drept de proprietate: SC Matias Grup SRL prin contract de asociere cu Consiliul Local Alba

Imobilul este inclus in listele monumentelor istorice - Ansamblul fortificatiei “Cetatea Alba Carolina” cu toate componentele: ziduri, bastioane, porti, curtime, raveline, contragarzi, terase bastionare, santuri interioare si exterioare, contraescarpe - cod LMI: AB-II-a-A-00088 datat 1714-1739

Regimul economic – conform CU

Folosința actuală: neproductiv in suprafata de 12.862 mp

Destinația: conform PUZ aprobat, terenul este amplasat in intravilan si are destinatia UTR=Z.I.R. 1 Zona Istorica de Referinta Orasul medieval sau Orasul de sus, Subzona SIR 1.11: Bastionul Sf. Ioan Capistrano (Transilvaniei).

Regimul tehnic – conform CU

Regimul de aliniere al terenului este la str. Mihai Viteazu

Retragerile fata de proprietatile vecine: conf. Regulament general de urbanism - se mentine

Inaltimea constructiilor - P

Circulatii, accese, parcaje necesare: accesul se face din strada Mihai Viteazu

Mobilierul folosit pentru amenajarea terasei sezoniere nu va fi incastat in teren si se va realiza din materiale de calitate superioara (lemn, aluminiu, inox, fier forjat etc.) fara mobilier de gradina - banci si mese de tip pliant. Nu se accepta mobilierul realizat din material plastic pentru mese si scaune.

La terasa sezoniera se va utiliza un tip unitar de mobilier, avand cromatica asortata, in context cu ambientul arhitectural.

Invelitoarea copertinei va fi de culoare alba, inscriptionata cu brandul - logo-ul turistic al municipiului Alba Iulia sau o alta solutie aprobata prin PUD. In situatia in care invelitoarea copertinei este inscriptionata si cu mesaje publicitare ale agentului economic care a amenajat terasa sau cu brandul firmei care a amplasat/furnizat umbrelele, detinatorul terasei va achita taxa de publicitate la Directia Taxe si Impozite Locale.

PENTRU AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCTIEI IN INTERIORUL PARCELEI, INCLUSIV VOLUMETRIA SE VA INTOCMI PUD CARE SE VA FACE CONFORM PUZ APROBAT CU HCL 333/2015.

PUD-ul SE VA INTOCMI IN CORELARE CU DOCUMENTATIA CARE REGLEMENTEAZA TRASEUL CELOR 3 FORTIFICATII

Accesibilitatea la căile de comunicație

Terenul are acces direct pe latura de sud la strada Mihai Viteazul, și este situat la o distanță de 290 m de Drumul Național 1.

Accesul carosabil (conditionat) și pietonal pe parcelă se face direct din strada Mihai Viteazul, de pe latura de sud a parcelei.

Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Parcela are o suprafață de 12.862 mp și formă neregulată.

Vecinătățile terenului sunt:

- **la Nord**, față de limita de proprietate – Ministerul Apararii Nationale si domeniu public al municipiului Alba Iulia;
- **la Est**, fata de limita de proprietate – domeniu public al municipiului Alba Iulia;
- **la Sud** față de limita de proprietate – strada Mihai Viteazul
- **la Vest** față de limita de proprietate – Ministerul Apararii Nationale.

Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Terenul dispune de o aripa a Portii a III a a Cetatii Alba Carolina si de o constructie prin care se face accesul in Restaurantul subteran PUB 13.

Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

ZIR 1: Orașul medieval sau Orașul de sus este delimitată de conturul exterior al bastioanelor cetății stelate (limita inferioară a zidurilor acestora), precum și de limita inferioară a curtinelor.

Destinația clădirilor

Prin proiect se urmărește realizarea unei copertine cu caracter provizoriu pentru terasa.

Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate

Întreaga parcelă cu suprafața de 12.862 mp care face obiectul PUD-ului este domeniu public al municipiului Alba Iulia cu drept de administratie Consiliul Local Alba Iulia cu care SC MATIAS GRUP SRL are contract de asociere.

Aceasta se învecinează cu alte domenii publice ale municipiului Alba Iulia, in partea de est si nord, la sud cu strada Mihai Viteazul din care se face si accesul pe parcela, iar la Vest cu proprietati ale Ministerului Apararii Nationale (Unitate Militara).

Analiza fondului construit existent (înălțime, structură, stare etc.)

Pe parcelă există o aripa a Portii a III a a Cetatii Alba Carolina si o constructie prin care se face accesul in Restaurantul subteran PUB 13, iar fondul construit din vecinătate este în stare bună (frontul sudic al strazii Mihai Viteazul este recent restaurat), dar cladirile vecine de pe latura vestica se afla intr-o stare medie sau rea.

Regimul de înălțime al construcțiilor învecinate este de maxim Parter + 3 Etaje.

Echiparea edilitară existentă

În zonă există următoarele rețele edilitare:

- energie electrică

- retea de canalizare
- alimentare cu apa
- retea de telecomunicatii

6. Reglementări

Se vor prezenta propunerile de ocupare și utilizare a terenurilor precum și condițiile de realizare a construcțiilor, privind:

Obiectivele noi solicitate prin tema-program

Tema-program impusă de beneficiar are ca obiectiv realizarea unei copertine cu caracter provizoriu pentru terasa.

Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Construcția va fi amplasată astfel încât să asigure condițiile necesare pentru desfășurarea activităților propuse și să deservească optim nevoile beneficiarului, fiind în concordanță cu tema de proiectare.

Noua clădire va fi amplasată adiacent laturii de vest, fiind **retrasă** de la limitele parcelei astfel:

- **4,56 m la Nord**, față de limita de proprietate – Ministerul Aparării Naționale si domeniu public al municipiului Alba Iulia;
- **15,90 m la Est**, fata de limita de proprietate – domeniu public al municipiului Alba Iulia;
- **8,55m la Sud** față de limita de proprietate – strada Mihai Viteazul
- **0,60 m la Vest** față de limita de proprietate – Ministerul Aparării Naționale.

Prin proiect se propune **un singur corp de clădire**, care va avea un regim de înălțime de Parter, cu o înălțime maximă de 4,05 m.

Construcția va avea o amprentă la sol de 104,43 mp.

Documentația de arhitectură întocmită în paralel cu prezentul PUD cuprinde soluții pentru amplasarea și executarea unei copertine cu caracter provizoriu pentru terasa. Cladirea este compusă dintr-o structura de stalpi si grinzi metalici, care se poziționează pe un sistem de fundații izolate din beton armat.

Închiderile nestructurale vor fi executate din panouri sandwich si tamplarie de aluminiu RAL 7016.

Finisajele interioare constau în tencuieli drișcuite și zugrăvite cu vopsele lavabile de interior, de culoare albă, iar la exterior vor fi executate placaje din lemn tip Thermowood si pereti vegetali.

Învelitoarea va fi executată din tabla dublu faltuita.

Capacitatea, suprafața desfășurată

Indicatorii propuși pentru noua construcție vor fi:

S teren	– 12.862mp
S construcție	– 104,43 mp
S desfășurată	– 104,43 mp
H max:	– 4,05 m

Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe față de construcțiile existente, accese pietonale și auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor etc.

Noua construcție va avea o volumetrie simplă de paralelipiped dreptunghic, cu acoperis într-o pantă.

Laturile sudică și estică sunt prevăzute cu pereți vitrați (cu sticlă nereflectorizantă). Pe latura estică, peretele vitrat este imbinat cu un placaj din lemn tip Thermowood, care formează, înspre fațada nord, structura pentru vegetație cataratoare (plantată pe fațada nordică și parțial pe cea estică).

Distanța propusă față de construcțiile existente va fi de:

- nu e cazul

Accesul auto și accesul pietonal pe parcelă se vor realiza din strada Mihai Viteazul, cu precizarea că accesul auto va fi condiționat doar aprovizionării și intervențiilor utilajelor speciale.

Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

Accesele, atât cel auto (cu condiționari) cât și cel pietonal, se vor face de pe latura de sud a parcelei. Nu se vor amenaja alte spații pentru parcaje.

Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei

Terenul este amplasat în intravilan, și este generat de fortificația complexă construită în prima jumătate a sec. XVIII, cetate tip Vauban cu 7 bastioane. Această fortificație se suprapune peste așezările epocilor anterioare (castrele romane, așezarea medievală fortificată, cetatea bastionară începută în sec. XVI). Construirea cetății Vauban, începută cu 1713, a presupus înglobarea parțială a cetății bastionare care – la rândul ei – este tributară structurilor construite antice și medievale.

Pe parcela există vegetație înaltă, care va fi păstrată.

Pentru punerea în evidență a vegetației înalte existente, dar și pentru minimizarea impactului pe care propunerea îl va avea în zonă se propune pe fațada nord și parțial pe fațada estică vegetație cataractară de tip vită sălbatică.

Delimitarea parțială a terasei neacoperite se va realiza din gard viu alcătuit din vegetație de talie medie, care să prezinte elemente de interes în toate sezoanele (tufe de *pyrachanta*)

De asemenea, terenul prezintă o pantă ușoară sud-nord față de care clădirea trebuie racordată.

Prin propunere se mențin prevederile din PUZ aprobat de valorificare a Bastionului Sf. Ioan Capistrano printr-o serie de intervenții detaliate în planșa Reglementări urbanistice.

Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării (după caz)

Impactul intervenției asupra mediului va fi unul mic, reprezentat de apariția unei copertine cu caracter provizoriu pentru terasă.

Funcțiunea propusă **nu reprezintă o sursă de poluare**, servicii.

Intervențiile propuse prin PUD nu periclitează în nici un fel arealul, producerea unor riscuri naturale fiind inexistente.

Apele uzate vor fi evacuate către rețeaua de canalizare din zonă - extinsă.

Atât în cadrul lucrărilor de construire a obiectivului cât și în faza de exploatare, **nu sunt folosite** sau depozitate materiale care să prezinte risc de **poluare a solului**. Materialele folosite în faza de construcție, considerate surse potențiale de poluare a solului, vor fi amplasate în locuri special amenajate pentru a evita chiar și poluările accidentale ale solului.

Parcela va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate **colectării selective a deșeurilor menajere**, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor. În funcție de natura deșeurilor generate prin activitatea desfășurată, se vor asigura spații amenajate corespunzător pentru fiecare tip de deșeu special, conform normelor în vigoare.

După implementare, proiectul va respecta cerințele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental și vibrațiile. Funcțiunea propusă **nu este generatoare de zgomot/vibrații** și nu necesită planuri de acțiune speciale.

Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Conform propunerii, parcela va fi ocupată majoritar de spații verzi amenajate pentru a valorifica Bastionul Sf. Ioan Capistrano (conform plansei Reglementari urbanistice).

Lucrări necesare de sistematizare verticală

Se propune crearea unui taluz 1/2 adiacent zonei tehnice a terasei.

Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, Procentul de Ocupare a Terenurilor - POT)

Noua clădire va fi amplasată adiacent laturii de vest, fiind **retrasă** de la limitele parcelei astfel:

- **4,56 m la Nord**, față de limita de proprietate – Ministerul Apararii Nationale si domeniu public al municipiului Alba Iulia;
- **15,90 m la Est**, fata de limita de proprietate – domeniu public al municipiului Alba Iulia;
- **8,55m la Sud** față de limita de proprietate –strada Mihai Viteazul
- **0,60 m la Vest** față de limita de proprietate – Ministerul Apararii Nationale.

Indicatorii propuși pentru noua construcție vor fi:

S teren	– 12.862 mp
S construcție	– 104,43 mp
S desfășurată	– 104,43 mp
H maxim atic	– 4,05m
H maxim cornișă	– 3.00 m
POT existent	– 0%
POT propus	– 0,81%

Coeficientul de Utilizare a Terenurilor (CUT)

CUT existent	– 0
CUT propus	– 0.008

Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri)

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele edilitare existente în zonă.

Pe parcela există următoarele rețele edilitare:

- energie electrică
- rețea de apă
- rețea canalizare
- rețea telecomunicații

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 impermeabilizării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.

Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat (existent și propus)

Suprafață construită propusă	– 104,43mp
Alei pietonale	– 1.167,18 mp
Alei mixte	– 321,35 mp
Spații verzi	– 11.269,04 mp
Parcări	– 0,00 mp
TOTAL	– 12.862,00 mp

7. Concluzii

Investiția propusă nu va avea impact puternic asupra zonei adiacente, fiind de importanță redusă și integrându-se în context.

Ulterior definitivării proiectului de urbanism, se va realiza Documentația Tehnică de Autorizare a Construcției, pentru ca beneficiarul să poată realiza obiectivul propus.

Soluția aleasă pentru proiectul de față asigură funcționalitatea optimă a viitoarei investiții, și nu afectează teritoriul învecinat, fiind o propunere discretă și neinvazivă din punct de vedere urbanistic, arhitectural, funcțional și estetic.

6. Raport de specialitate

S.C. MATIAS GRUP S.R.L. PRIN MATIES COSMIN solicita Consiliul Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei **P.U.D. – CONSTRUIRE COPERTINA CU CARACTER PROVIZORIU PENTRU TERASA, ALBA IULIA, ZONA CETATEA ISTORICA – POARTA A III-A.**

Documentatia a fost intocmita de: SC ARHITECT MAGDA SRL

OBIECTUL P.U.D.-ului: Documentatia propune construirea unei copertine cu caracter provizoriu pentru terasa.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilanul municipiului Alba Iulia.

Natura proprietatii: domeniul public al municipiului Alba Iulia cu drept de administrare Consiliul Local Alba Iulia.

Imobilul este inclus in listele monumentelor istorice: Ansamblul fortificatiei „Cetatea Alba Carolina” cu toate componentele: ziduri, bastioane, porti, cortine, raveline, contragarzi, terase bastionare, santuri interioare si exterioare contraescape – cod LMI: AB-II-a-A-00088 datat din 1714-1739.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: neproductiv = 12862mp

Destinatia stabilita prin documentatiile de urbanism: conf. PUZ aprobat cu HCL 333/22.10.2015, zona mixta in ZIR1 = zona istorica de referinta 1 – Poarta a III-a din zidurile Cetatii istorice Alba Carolina.

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat

Regimul de aliniere a terenului fata de strada – la str. Mihai Viteazu

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada – nu e cazul.

Retragerile fata de proprietatile vecine – conf. Regulament general de urbanism – se mentine.

Regim de inaltime = P

POT max./propus= - / 0.81%

CUT max./propus = - / 0.008

Descrierea solutiei Se propune construirea unei copertine cu caracter provizoriu pentru terasa, avand urmatoarele caracteristici:

1. dimensiuni maxime – 15.15x 6.9m;
2. regim de inaltime propus: P

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul se face din str. Mihai Viteazu.

Echiparea tehnico-edilitara existenta/propusa: Constructia se va bransa la 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 14.11.2019, s-a primit aviz fara conditii.

Alba Iulia, 15.11.2019

p. Arhitect Sef,
Alexandru Romanitan

Intocmit,
Adriana Gheorghescu

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

a) Modalități de informare a publicului

Inițiatorul P.U.D.-ului a contactat personal pe toți vecinii direcți ai parcelei studiate și le-a prezentat intențiile de inițiere a Planului Urbanistic de Detaliu, precum și schimbările sau propunerile ce vor fi studiate.

Inițiatorul proiectului și proiectantul au stabilit o dată înainte de avizare, care s-a comunicat tuturor vecinilor interesați. Dacă este cazul, pot să-și exprime rezervele, observațiile sau să sesizeze probleme referitoare la propunerile expuse.

Datele și locurile întâlnirilor pentru dezbateri

Toate întâlnirile au avut loc la domiciliul vecinilor interesați.

Informațiile s-au desfășurat pe baza prezentării Planului Urbanistic de Detaliu.

Localizarea rezidenților s-a făcut prin deplasare la terenurile vecine sau telefonic.

Inițiatorul proiectului: SC MATIAS GRUP SRL, în calitate de beneficiar

Vecini interesați: Primaria Municipiului Alba Iulia, Ministerul Aparării Naționale

b) Propuneri și observații exprimate de public în urma procesului de informare

În urma informării publicului pe baza notificărilor, tuturor persoanelor identificate ca fiind proprietari parcelelor vecine pe toate laturile cu terenul care a generat P.U.D.-ul, s-a constatat că nu au existat obiecțiuni referitoare la reglementările urbanistice propuse. Beneficiarul i-a contactat pe toți vecinii terenului studiat și au completat câte o declarație din care să reiasă că sunt de acord cu P.U.D.-ul.

S-a înaintat documentație Ministerului Aparării Naționale, trimisă prin Urgent Cargus, conform chitanței atasate în copie xerox, care până la data actualului raport nu a primit răspuns. Documentația este în procesul de avizare pozitivă.

DATA
20.11.2019

INIȚIATOR PROIECT
SC MATIAS GRUP SRL

PROIECTANT
SC ARHITECT MAGDA SRL





