

MEMORIU GENERAL

aferent Planului Urbanistic Zonal

Construire cladire birouri

Conform certificat de urbanism nr. 101 din 03.02.2020



PUZ

Str. Andrei Muresanu, nr. 7A, judetul Alba

iunie 2020

Borderou general

A. PARTE SCRISA

1. Memoriu general

B. PARTE DESENATA

1. Plan de incadrare in zona
2. Situatia existenta
3. Reglementari urbanistice
4. Posibilitate de mobilare urbanistica
5. Retele edilitare
6. Proprietatea asupra terenurilor
7. Desfasurata frontului nordic al strazii Andrei Muresanu
8. Studiu de insorire
9. Volumetrie propusa
10. Sectiune transversala strada Andrei Muresanu

Cuprinsul memoriului de prezentare

1.Introducere

- 1.1.Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2.Obiectul lucrarii
- 1.3.Surse documentare

2.Stadiul actual al dezvoltarii

- 2.1.Evolutia zonei
- 2.2.Incadrare in localitate
- 2.3.Elemente ale cadrului natural
- 2.4.Circulatia
- 2.5.Ocuparea terenurilor
- 2.6.Echiparea edilitara
- 2.7.Probleme de mediu
- 2.8.Optiuni ale populatiei

3.Propuneri de dezvoltare urbanistica

- 3.1.Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2.Prevederi ale Planului Urbanistic General
- 3.3.Valorificarea cadrului natural
- 3.4.Modernizarea circulatiei
- 3.5.Zonificarea functionala-reglementari, bilant teritorial, indici urbanistic
- 3.6.Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7.Protectia mediului
- 3.8.Obiective de utilitate publica
- 3.9.Cadru legal

4.Concluzii, masuri in continuare

1.INTRODUCERE

1.1.Date de recunoastere a documentatiei

Număr proiect:	5 / 2020
Număr contract:	.../03.02.2020
Denumirea lucrării:	Plan Urbanistic Zonal “Construire Cladire Birouri”
Amplasament:	Intravilan, municipiul Alba Iulia, jud. Alba, str. Andrei Muresanu, nr. 7A, fiind în proprietatea privata a lui Oancea Mihai si Oancea Liana
Carte Funciară:	CF 71096, 71099, UAT - Alba Iulia
Certificat de Urbanism:	101/ 03.02.2020
Titular / Beneficiar:	Oancea Mihai Oancea Liana
Faza de proiectare:	Plan Urbanistic Zonal – <i>realizat conform Legii 350/2001</i>
Proiectant general:	ARHITECT MAGDA SRL Str. Florilor, nr. 13, Alba Iulia, jud. Alba Nr. inreg: J01/1174/205, CUI RO 18069810 E-mail: sorinmagda@yahoo.com Web: www.atelier-magda.com Tel: +40 724 243 939 <i>arh. Sorin MAGDA</i> <i>arh. Oana BULGARU</i> <i>ing. Calin ROMAN</i>
Proiectant de specialitate:	ARHITECT MAGDA SRL (arh. Sorin Magda) - arhitectura Iulian Ilie Mirea B.I. (arh.urb. Iulian Ilie Mirea) - urbanism
Data elaborării:	iunie 2020

1.2.Obiectul lucrării

Solicitari ale temei-program

Amplasamentul pentru care este necesara elaborarea PUZ-ului este reprezentat de o suprafata totala de teren de 430 mp, formata din 2 parcele cu suprafete de 250 si respectiv 180 mp, situate in intravilanul Municipiului Alba Iulia, in zona centrala construita in care regulamentul urmareste sa mentina si intareasca statutul de zona reprezentativa.

Conform extraselor de carte funciara anexate, terenul are categoria de folosinta “curti constructii si arabil”.

Se vor corela reglementarile propuse cu cele din PUG aprobat si cu concluziile investigatiilor de specialitate.

Solutia inaintata de elaboratorul documentatiei va tine seama de propunerile initiale de beneficiar.

Etapele realizarii PUZ:

- 1.Actualizare suport topografic
- 2.Analiza situatiei existente in zona, zone de risc, relatia cu vecinatatile, probleme de mediu natural si construit, potential, dotari tehnico-edilitare, circulatii
- 3.Propuneri pentru dezvoltarea urbanistica si consultarea beneficiarului si a populatiei
- 4.Intocmirea Regulamentului Local de Urbanism
- 4.Obtinerea acordurilor si avizelor, cu introducerea observatiilor acceptate de beneficiar in documentatie.
- 6.Aprobare PUZ.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata

Extras din PLANUL URBANISTIC GENERAL in vigoare:

Extras din PLANUL URBANISTIC ZONAL aprobat cu HCL 402/2018:

Se doreste realizarea unei cladiri de birouri, tinand seama de caracterul general al zonei si de aspectul cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate.

In urma studiului si a propunerilor de solutionare a categoriilor de probleme, este necesara elaborarea unui PUZ, care trebuie sa ofere instrumente de lucru necesare in domenii precum: proiectare, agenti economic, colectivitati sau persoane beneficiare.

Prin elementele de reglementare, proiectul ce urmeaza a fi elaborat favorizeaza cresterea calitatii vietii prin protejarea mediului urban valoros si ameliorarea acestuia, promovarea calitatii dezvoltarii, protejarea peisajului atractiv, natural si construit.

1.3.Surse documentare

- Certificat de urbanism nr.101 din 03.02.2020
- Extrasuri de carte funciara

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ

- Plan Urbanistic General al Municipiului Alba Iulia
- Plan Urbanistic Zonal aprobat cu HCL 402/2018

Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ

- studiu geotehnic

2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1.Evolutia zonei

Regimul juridic

Conform Certificatului de Urbanism nr. 101 din 03.02.2020

Regimul economic

Conform Certificatului de Urbanism nr. 101 din 03.02.2020

Regimul tehnic

Conform Certificatului de Urbanism nr. 101 din 03.02.2020

2.2.Incadrarea in localitate

Din punct de vedere teritorial si administrativ, terenul studiat este amplasat in intravilan, pe strada Andrei Muresanu, nr. 7A, pe teritoriul administrativ al Municipiului Alba Iulia.

Terenul se invecineaza:

- **la nord:** - Proprietatea privata: RUSU MIRELA GEORGETA;
- **la sud:** - Domeniu public: strada Andrei Muresanu;
- **la vest:** - Proprietatea privata:
- **la est:** - Proprietatea privata: RUSU MIRELA GEORGETA;
- - Proprietatea privata: KERESTELY MARIA

Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general etc.

Relatia terenului cu restul localitatii se realizeaza prin intermediul strazii Andrei Muresanu.

Terenul prezinta un caracter de centralitate, datorita pozitiei in cadrul localitatii, iar investitia propusa vine sa completeze functional o zona construita de importanta majora pentru oras.

Din punct de vedere al accesului la retelele tehnico-edilitare, terenul are acces la toate retelele tehnico edilitare.

2.3.Elemente ale cadrului natural

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica: relieful, reseaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale

Relief

Localitatea Alba Iulia este situată la o altitudine medie de 230 m (Oraşul de Jos ~225 m, Cetatea la ~250 m), în zona de terase a Mureşului, într-un areal cu relief relativ plat, fără denivelări sau teren foarte accidentat.

Terenul în studiu prezintă mici denivelări de relief, ce vor fi tratate în proiectele tehnice de specialitate.

Hidrografie

La 1,7 km km distanță spre nord-est de zona studiată se află râul Ampoi.

La 2 km distanță spre sud-est de zona studiată se află râul Mureş.

În condițiile de fundare preconizate în zonă, se consideră că apele subterane nu vor afecta,

permanent sau secvențial, fundațiile obiectivelor în cauză și nici eventualele zone cu regim de subsol/demisol ale acestora; subsolurile/demisolurile în cauză se vor hidroizola contra apelor de infiltrație și vor fi prevăzute cu pardoseli din beton și racorduri la canalizare.

Nu există nici un curs de apă minor/temporar care traversează terenul sau este situat în vecinătatea imediată a acestuia.

Clima

Poziția orașului la confluența Mureșului cu Ampoiul și Sebeșul conferă climei din zonă un caracter aparte, permițând pătrunderea maselor de aer cu diferite origini:

- mediteraneene dinspre S-V, favorizând toamne lungi și blânde
- polare dinspre N, favorizând temperaturi scăzute în timpul iernii
- vestice dinspre Munții Apuseni, favorizând durată prelungită a soarelui și precipitații mai reduse.

Conditii geothernice

Riscuri naturale

Zona nu este afectată de riscuri naturale. Conform imaginii de mai jos, arealul este situat în afara zonelor inundabile ale principalelor râuri din zonă. De asemenea, aici nu au fost semnalate fenomene fizico-geologice active (alunecări sau prăbușiri de teren) care să pericliteze stabilitatea obiectivelor ce se propun.

2.4.Circulatia

Circulatii carosabile si pietonale

Zona este accesibila prin intermediul strazii Andrei Muresanu.

Pentru functionarea investitiei propuse nu va fi necesara dezvoltarea suplimentara a circulatiilor publice existente, in timp ce spatiile publice pietonale vor primi, pe zona accesului auto pe terenul studiat, dalaj rezistent traficului auto, cu respectarea geometriei, culorii si materialului pavajului existent.

2.5.Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

Terenul propiu-zis pentru care se elaboreaza PUZ are categoria de folosinta curti constructii si arabil (intravilan - conform extras CF) si prezinta o constructie cu regim de inaltime S+P, in suprafata construita de 136 mp si desfasurata de 172 mp. Restul de suprafata o reprezinta curti neintretinute. Cladirea existenta pe terenul studiat va fi demolata.

Relationari intre functiuni

Deoarece terenul are in vecinatate directa si indirecta zone urbanie mixte, formate din locuire individuala si servicii, birouri, nu exista nici o posibila incompatibilitate functionala intre obiectivul propus si zonele inconjuratoare.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Terenul studiat prezinta o constructie cu regim de inaltime S+P, in suprafata construita de 136 mp si desfasurata de 172 mp. Terenul se invecineaza la nord, est si vest cu terenuri construite, iar la sud cu circulatii publice administrate de municipiul Alba Iulia.

Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine

Deservirea cu servicii de interes public/general care ar putea fi necesare pentru desfasurarea activitatii este asigurata de municipiul Alba Iulia, zona unde se afla situat terenul in studiu se bucura de un caracter de centralitate, amplasamentul este in zona centrala construita in care regulamentul urmareste sa mentina si intareasca statutul de zona reprezentativa.

Asigurarea cu spatii verzi

Prin proiect nu se s propun spatii verzi.

Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

Zona nu este afectată de riscuri naturale.

Principalele disfunctionalitati

Nu exista disfunctionalitati care sa afecteze investitia propusa. De asemenea, aici nu au fost semnalate fenomene fizico-geologice active (alunecări sau prăbuşiri de teren) care să pericliteze stabilitatea obiectivelor ce se propun.

2.6.Echipare edilitara

Terenul este amplasat intr-o zona cu utilitati, in consecinta, noua investitie se va racorda la retelele existente in zona (energie electrica, apa, canal, gaz etc.), conform studiilor tehnice de specialitate avizate conform legii.

2.7.Probleme de mediu

Relatia cadrului natural-cadrul construit

Propunerea se incadreaza functional in teritoriul studiat, terenurile din arealul inconjurator fiind ocupate cu functiuni identice sau complementare.

Strada Andrei Muresanu, unde este amplasat terenul studiat, este o strada orientata est-vest, avand un front continuu construit (sud) si un front partial continuu (nord).

Cadrul natural este dat de plantatii de tuia si arbusti decorativi de-a lungul strazii, pe frontul sudic al strazii Andrei Muresanu.

Amprenta antropica este reprezentata de cladiri construite in inainte de anul 2001.

In zona nu exista nici o rezervatie naturala sau arie naturala protejata care sa fie afectata de propunerile facute.

Terenul nu se afla in interiorul vreunei zone de protectie sanitara si hidrogeologica a surselor de captare a apei potabile/minerale sau a lacurilor terapeutice.

Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Ca riscuri antropice in zona, se pot mentiona interventiile urbanistice neplanificate la scara zonala, fara un masterplan de dezvoltare general.

Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona

In zona nu exista puncte sau trasee de circulatii/edilitare care sa prezinte riscuri pentru zona.

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

Conform Planului Urbanistic General imobilul este inclus in listele monumentelor istorice sit arheologic de categoria A - Asezare civila) Canabae Municipium Septimium Aulense Praetorium 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.

2.8. Optiuni ale populatiei

Conform temei de proiectare intocmite de beneficiar, s-a solicitat elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal. Terenul pe care este propusa investitia este reglementat prin PUG si PUZ aprobate.

In urma implementarii propunerilor prezentului PUZ, terenul va primi o cladire noua, in locul celei existente in prezent mcare va fi demolata.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal incurajeaza dezvoltarea controlata si reglementata a zonei pentru ca aceasta sa fie usor de gestionat. Astfel planul stabileste:

- Functiunea dominanta a zonei ca subsona a institutiilor, serviciilor si echipamentelor publice
- Reconfigurarea spatiului public din jurul obiectivului propus
- Reglementari de urbanism pentru controlul dezvoltarilor viitoare
- Proprietatea asupra terenurilor si circulatia acestora pe viitor
- Crearea unui ansamblu construit functional, coerent si placut de catre utilizatori

3.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1.Concluzii ale studiilor de fundamenare

Nu este cazul.

3.2.Prevederi ale Planului Urbanistic General

3.3.Valorificarea cadrului natural

Se vor mentiona posibilitatile de valorificare a cadrului natural: relationarea cu formele de relief, prezenta unor oglinzi de apa si a spatiilor plantate, construibilitatea si conditiile de fundare ale terenului, adaptarea la conditiile de clima, valorificarea unor potentiale balneare. - dupa caz.

Relationarea cu formele de relief si cadrul natural

Terenul in cauza este optim pentru realizarea functiunilor dorite.

Construibilitate si spatii libere de constructii

Prin Planul Urbanistic Zonal de fata (se pastreaza din reglementarile PUZ-ului aprobat cu HCL 402/2018) se propune realizarea unei cladiri de birouri.

Astfel, s-a propus ca procentul maxim de ocupare a terenului sa ramana 75% si coeficientul maxim de utilizare a terenului de maxim 10,5mpADC/mp teren. Regimul maxim de inaltime propus este de P+2+1 retras.

Suprafata totala a edificabilului, 287,75 mp (**zona in interiorul careia se permite amplasarea constructiilor**), va respecta contururile desenate si suprafetele scrise pe plansa de Reglementari Urbanistice. Cladirea se alipeste de calcanul parceli de pe latura vistica.

Astfel, va ramane o suprafata de 142,25 mp pentru amenajarea exterioara (parcari si circulatie mixta).

Conditii de fundare

3.4.Modernizarea circulatiei

Organizarea circulatiei rutiere

Zona este accesibila prin intermediul strazii Andrei Muresanu.

Pentru functionarea investitiei propuse nu va fi necesara dezvoltarea suplimentara a circulatiilor publice existente, in timp ce spatiile publice pietonale vor primi, pe zona accesului auto pe terenul studiat, dalaj rezistent traficului auto, cu respectarea geometriei, culorii si materialului pavajului existent.

3.5.Zonificare functionala - reglementari, bilant teritoria, indici urbanistici

Proiectul Construire cladire de birouri se va amplasa pe o parcela in suprafata de 430mp, amplasata in intravilanul municipiului Alba Iulia, extras CF nr. 71096, 71099, drept de proprietate, Oancea Mihai si Oancea Liana.

In urma analizei situatiei existente si a prevederilor PUZ aprobat cu HCL 402/2018, precum si a tendintelor de dezvoltare, s-a concluzionat ca optima realizarea in zona a unei functiuni de birouri.

Conform plansei de Reglementari Urbanistice, terenurile vor fi ocupate cu:

- Zona edificabila destinata amplasarii cladirii de birouri
- Amenajari exterioare (paracre si circulatie mixta)

Propunerea PUZ va respecta limitele de lot din ridicarea topografica

Terenul luat in studiu are o suprafata totala de 430mp.

BILANT TERITORIAL PROPOS

EDIFICABIL MAXIM, conform PUZ: **287,75 mp**

AMENAJARE EXTERIOARA: **142,25 mp**

TOTAL SUPRAFATA TEREN CE A GENERAT P.U.Z.: 430mp

INDICI URBANISTICI

Procent de ocupare a terenului (POT) maxim: 75%

Coeficient de utilizare a terenului (CUT) maxim: 10,5mp ADC/mp teren

Regim de inaltime maxim: P+2+1retras

Suprafata totala a edificabilului este de 287,75mp.

3.6. Echiparea edilitara

Echiparea edilitara se va realiza prin cheltuiala beneficiarului. Este obligatoriu ca noua cladire de birouri sa se racordeze la toate retelele publice existente, conform unor proiecte tehnice de specialitate.

3.7.Protectia mediului

Propunerea se incadreaza functional in teritoriul studiat.

Activitatea principala ce se va desfasura in cadrul noii investitii consta in activitati de birouri.

Impactul asupra cadrului natural va consta in aparitia unei noi cladiri si amenajarea parcelei cu parcare si circulatii mixte.

De asemenea, in zona nu exista rezervatii naturale sau arii naturale protejate care sa fie afectate de propunerile facute.

Terenul nu se afla in interiorul vreunei zone de protectie sanitara si hidrogeologica a surselor de captare a apei potabile/minerale sau lacurilor terapeutice.

Elaborarea PUZ de fata este determinata de intentia de crea o zona compatibila functional cu vecinatatile si complementara cu acestea, in acord cu cerintele ecologice.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

Intervențiile propuse prin PUZ nu periclitează în nici un fel arealul de intervenție, producerea unor riscuri naturale fiind inexistentă.

Protecția calității apelor (APĂ)

Apele uzate vor fi evacuate pe circuite special amenajate spre rețele centralizate.

Apele pluviale de pe clădiri vor fi colectate și direcționate către spațiile verzi amenajate pe parcelă, iar apele pluviale de pe carosabile, parcaje și platformele circulabile vor fi deversate în rețeaua centralizată de colectare a apelor pluviale.

Protecția calității aerului (AER), emisii în atmosferă

Sursele de emisie a poluanților atmosferici de la investiția propusă se pot clasifica în:

- Cuantificabile:

o surse mobile - autovehicule (CO, NOx, CO₂) – generate de traficul existent și de procesul de aprovizionare / distribuție marfă, vizitare. - Necuantificabile:

o surse accidentale - incendii.

Surse accidentale de poluare

Poluarea atmosferică datorată produselor de ardere a diferitelor materiale combustibile solide și/sau a diferitelor materiale combustibile lichide, ca rezultat al unui incendiu declanșat accidental.

Emisiile din procesele de combustie sunt nesemnificative.

Traficul auto generează de asemenea emisii de NO₂, CO si SO₂ și pulberi.

De asemenea se recomandă realizarea de plantații de arbori de mari dimensiuni pe terenurile ocupate cu spații verzi, pentru îmbunătățirea capacității de regenerare a atmosferei, protecția fonică și eoliană.

Protecția solului (SOL) Faza de execuție

În cadrul lucrărilor de construire a obiectivelor de investiție propuse nu sunt folosite materiale care să prezinte un risc major de poluare pentru sol.

Depozitarea materiilor prime pulverulente se va realiza astfel încât acestea să nu fie antrenate de vânt sau de apele de suprafață din zonă.

Protejarea lucrărilor executate cât și a materialelor de pe șantier sunt în sarcina constructorului (executantului), care va lua măsuri de amenajare a unui spațiu de depozitare a materialelor precum și paza acestora prin organizarea de șantier pe care o realizează în apropierea lucrării.

Materialele vor fi transportate la lucrare pe măsura utilizării lor și se vor depozita în ambalajele originale, respectându-se instrucțiunile prevăzute în Fișele tehnice de securitate, astfel încât să se elimine posibilitatea scurgerii acestora pe sol.

Materialele 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.

O posibilă sursă de poluare a solului și subsolului sunt produsele petroliere folosite la alimentarea utilajelor.

Se remarcă necesitatea ca utilajele de lucru să nu aibă pierderi de ulei sau carburanți, iar schimburile de lubrifianți să se efectueze la stațiile de carburanți, astfel evitându-se poluarea solului în zonă și a apelor subterane.

Gospodărirea deșeurilor și măsuri de încadrare în prevederile Directivei Consiliului nr. 96/ 61/ CE, armonizată în legislația românească cu Ordonanța de Urgență nr. 152/ 10.11.2005

Gestiunea deșeurilor

Deșeurile se tratează astfel:

- molozul se transportă la groapa de gunoi;
- fierul se predă la centrele de colectare;
- uleiurile uzate sunt refolosite în parte ca uleiuri hidraulice la alte agregate, restul se predau la centrele specializate de distrugere;
- bateriile și acumulatorii se predau la centrele de colectare.

În baza HG 865/2002, se urmărește și se ține evidența următoarelor tipuri de deșeuri:

Beneficiarul este obligat să aibă amenajat în interiorul parcelei sale un spațiu pentru containerele de colectare selectivă a deșeurilor de tip menajer.

Este necesar ca spațiile exterioare utilizate de personal și vizitatori să fie dotate cu coșuri de gunoi pentru colectare selectivă.

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

După implementare, proiectul va respecta cerințele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental. Proiectul nu generează vibrații și zgomot, de aceea nu sunt necesare planuri de acțiune speciale.

Protecția împotriva radiațiilor

Lucrările propuse nu produc, respectiv nu folosesc radiații, deci nu necesită luare de măsuri împotriva radiațiilor.

Caracteristicile zonei posibil a fi afectate cu privire în special la:

- Probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor - *nu este cazul*.
- Natura cumulativă a efectelor – *nu este cazul*.
- Natura transfrontalieră a efectelor – *nu este cazul*.
- Riscul pentru sănătatea umană

În vederea asigurării protecției mediului și a sănătății oamenilor, în cadrul prezentei documentații se prevăd toate măsurile ce se impun a fi luate pentru lucrările de alimentare cu apă, canalizare și gestionarea controlată a deșeurilor.

Lucrările proiectate nu influențează negativ zonele rezidențiale adiacente.

- Marimea și spațialitatea efectelor – *nu este cazul*.
- Valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat de:

o Caracteristicile naturale speciale sau de patrimoniu cultural

În conformitate cu „Planul de amenajare a teritoriului, secțiunea III- zone protejate”, și anexele sale publicate în MO 152/12.04.2000, nu există zone ecologice de interes, desemnate în vecinătatea amplasamentului. În apropierea perimetrului studiat nu se află nici o arie de protecție avifaunistică sau arii speciale de conservare reglementate conform OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare.

o Depășirea standardelor sau a valorilor-limită de calitate a mediului – *se vor respecta limitele impuse prin legislația din domeniu.*

o Folosirea terenului în mod intensiv - *nu este cazul*

Terenul are forma neregulată, suprafața totală a terenului fiind de 430 mp. Reglementările din prezentul proiect permit un POT maxim de 75% și un CUT de 10,5mp ADC/mp teren, permițându-se realizarea de construcții cu regim de înălțime maxim: P+2+1 retras.

g) Efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional. – *nu e cazul.*

Organizarea sistemelor de spații verzi

Nu se propun spații verzi

3.8. Obiective de utilitate publică și proprietatea asupra terenurilor

Parcela pentru care se realizează prezentul PUZ:

- Proprietari: Oancea Mihai și Oancea Liana
- Suprafața totală: 430 mp (250 + 180 mp)
- Amplasament: intravilanul localității Alba Iulia
- Imobilul este inclus în listele monumentelor istorice - sit arheologic de categoria A - Așezare civilă) Canabae Municipium Septimium Aulense Praetorium consularis) din preajma castrului roman din sec.II-IV p.Chr. epoca română cu COD LMI AB-I-m-A-00001.02, iar cod RAN - 1026.01.02.

3.9. Cadrul legal

La baza elaborării documentației de față stau în principiu:

- Legea 350/2001, republicată cu modificările și completările ulterioare;
- Ordin 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001;
- Reglementările tehnice ale Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism - indicativ GM-007-2000 aprobat cu ORDIN 21/N/04.2000
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HG 525/1996
- Hotărârea nr. 571 din 10 august 2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/ sau autorizării privind securitatea la incendiu;
- Hotărârea nr. 447 din 10 aprilie 2003 pentru aprobarea normelor metodologice privind modul de elaborare și conținutul hărților de risc natural la alunecări de teren, al hărților de hazard la inundații și al hărților de risc la inundații;
- Legea nr. 59 din 11 aprilie 2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase;
- Ordinul nr. 163 din 28 februarie 2007 pentru aprobarea Normelor generale de apărare împotriva incendiilor.

4.CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Propunerile conturate prin prezentul proiect trasează o bază de implementare pentru un proiect de complexitate medie, cu un impact major pentru localitate, care este necesar a fi bine organizat și etapizat, pentru a permite realizarea lui cât mai facilă.

Din punct de vedere funcțional, propunerea este compatibilă cu teritoriile învecinate, și vine să sporească calitatea vieții în zona de studiu.

Intervențiile în zonă nu se vor face decât prin respectarea reglementărilor din prezentul proiect, atât din partea scrisă (RLU și MG) cât și din planșele desenate, care fac parte integrantă din prezenta documentație. Atât părțile desenate cât și cele scrise nu sunt valabile decât cu ștampilele și semnăturile în original.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

aferent Planului Urbanistic Zonal

Construire cladire birouri

Conform certificat de urbanism nr. 101 din 03.02.2020



PUZ

Str. Andrei Muresanu, nr. 7A, judetul Alba

iunie 2020

Cuprinsul Regulamentului Local de Urbanism

I. Dispozitii generale

ARTICOLUL 1 Rolul Regulamentului Local de Urbanism

ARTICOLUL 2 Baza legala a Regulamentului Local de Urbanism

ARTICOLUL 3 Domeniul de aplicare

II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

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

ARTICOLUL 5 Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

ARTICOLUL 6 Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

ARTICOLUL 7 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

ARTICOLUL 8 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

ARTICOLUL 9 Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

ARTICOLUL 10 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi, imprejuriri

III. Zonificarea functionala

IV. Unitati teritoriale de referinta

V. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Număr proiect:	5 / 2020
Număr contract:	.../03.02.2020
Denumirea lucrării:	Plan Urbanistic Zonal “Construire Cladire Birouri”
Amplasament:	Intravilan, municipiul Alba Iulia, jud. Alba, str. Andrei Muresanu, nr. 7A, fiind în proprietatea privata a lui Oancea Mihai si Oancea Liana
Carte Funciară:	CF 71096, 71099, UAT - Alba Iulia
Certificat de Urbanism:	101/ 03.02.2020
Titular / Beneficiar:	Oancea Mihai Oancea Liana
Faza de proiectare:	Plan Urbanistic Zonal – <i>realizat conform Legii 350/2001</i>
Proiectant general:	ARHITECT MAGDA SRL Str. Florilor, nr. 13, Alba Iulia, jud. Alba Nr. inreg: J01/1174/205, CUI RO 18069810 E-mail: sorinmagda@yahoo.com Web: www.atelier-magda.com Tel: +40 724 243 939 <i>arh. Sorin MAGDA</i> <i>arh. Oana BULGARU</i> <i>ing. Calin ROMAN</i>
Proiectant de specialitate:	ARHITECT MAGDA SRL (arh. Sorin Magda) - arhitectura Iulian Ilie Mirea B.I. (arh.urb. Iulian Ilie Mirea) - urbanism
Data elaborării:	iunie 2020

I. DISPOZITII GENERALE

ARTICOLUL 1

ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

(1) Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal, cuprinde și detaliază prevederile Planului Urbanistic General referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996.

(2) a. Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe suprafața PUZ-ului.

b. Fac excepție de la prevederile de mai sus construcțiile cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.

(3) Perioada de valabilitate a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism se stabilește de către autoritatea administrației publice locale abilitată să aprobe documentația, în conformitate cu gradul de complexitate și cu prevederile acesteia.

(4) Prin prezentul regulament se stabilesc clar zonele care pot fi construite.

(5) Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în condițiile în care modificările nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și implicit ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

(6) Prezentul Regulament Local de Urbanism, aferent Planului Urbanistic Zonal, conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construire. Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament avizat conform legii.

(7) Dacă prin prevederile unor documentații pentru părți componente ale zonei se schimbă concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal și Regulamentului Local de Urbanism aprobat, este necesară elaborarea din nou a acestei documentații, conform prevederilor legale.

(8) Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.

(9) Aplicarea prevederilor prezentului Regulament de Urbanism trebuie să asigure corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

ARTICOLUL 2

BAZA LEGALA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

La baza elaborării Regulamentului stau în principal:

- Legea nr. 50/1991 (republicată) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Legea nr. 453/2001 privind modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea și executarea lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru reactualizarea locuințelor;
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor;
- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar;
- Legea nr. 69/1991 privind administrația publică locală;
- H.G.R. nr. 51/1992 privind unele măsuri pentru îmbunătățirea activității de prevenire și stingere a incendiilor cu modificări prin H.G.R. nr. 616 / 1993 și H.G.R nr. 71/1996;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară;
- Legea nr. 84/1996 privind îmbunătățirile funciare;
- Legea nr. 107/1996 privind apele;
- Legea nr. 114/1996 a locuințelor;
- H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- H.G.R. nr. 36/1996 privind drumurile;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 981/1994 cu normele de igienă privind modul de viață al populației;
- Ordinul MAPPM nr.125/1996 pentru aprobarea procedurii de reglementare a activităților economice și sociale asupra mediului;
- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- H.G.R. nr. 31/1996 pentru aprobarea Metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind construcțiile;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- OG nr. 27/2008 - modificarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- Ordin 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Legea 204/2008 privind protejarea exploatațiilor agricole;
- Lege 426/2001 pt aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 78/2000 privind regimul deșeurilor;
- Ordin 951/2007 privind aprobarea Metodologiei de elaborare a planurilor regionale și județene de gestionare a deșeurilor;
- HG 349/2005 privind depozitarea deșeurilor;

- Ordin 757/2004 al ministrului Mediului și Gospodăririi Apelor privind aprobarea Normativului tehnic privind depozitarea deșeurilor ;
- Lege 506/2003 privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 65/2003 pentru modificarea Legii serviciilor publice de gospodărie comunală nr. 326/2001;

ARTICOLUL 3

DOMENIUL DE APLICARE

- 1) Planul Urbanistic Zonal, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de teren în limitele zonei de implementare PUZ aprobat prin lege.
- (2) La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.
- (3) La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății populației, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale, pentru protejarea și conservarea patrimoniului natural și construit, și a vestigiilor arheologice.
- (4) Suprafața totală a terenului care a general elaborarea Planului Urbanistic Zonal este de **430 mp**.
- (5) Zonificarea funcțională a terenului s-a stabilit, în funcție de categoriile de activități solicitate prin tema de proiectare de către inițiatorul PUZ și este evidențiată în planșa de *Reglementări Urbanistice*. Pe baza acestei zonificări și a UTR-urilor s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare ale construcțiilor ce se vor aplica în cadrul fiecărei zone funcționale.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 4

REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

Se interzice amplasarea in zona a unor activitati generatoare de poluare de orice fel: a solului, subsolului, apelor si aerului.

Nu se admite amplasarea constructiilor generatoare de risc tehnologic (incendii, explozii). De asemenea sunt interzise activitatile ce necesita un volum de transport de peste 50,00mc/ saptamana.

Asigurarea compatibilitatii actiunilor

Autorizarea executarii lucrarilor de reparati, modernizari, re compartimentari functionala se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre functiunile din aceeasi cladire si din cladirile invecinate.

ARTICOLUL 5

REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Materialele si tehnicile de lucru utilizate la constructii noi si la lucrarile de supraetajare si modernizare.

Constructiile vor fi realizate din materiale durabile, incombustibile.

Finisajele interioare si exterioare vor putea fi realizate din materiale traditionale cat si din materiale moderne cu conditia executarii cu materiale de buna calitate si cu executie de calitate.

Siguranta si stabilitatea constructiilor

Se interzice demolarea de pereti chiar si subtiri, creerea de goluri in zidurile interioare si exterioare, demolarea unor elemente din structura sarpantei sau orice alte modificari ce ar putea afecta stabilitatea constructiilor.

Oricare din modificarile enumerate mai sus se pot autoriza si executa doar pe baza unei documentatii avizate de catre Inspectoratul de Stat pentru Calitatea in Constructii.

Lucrari de organizare de santier

Lucrarile de organizare de santier vor fi rezolvate pe terenul proprietarului. Constructorul va fi amendat pentru depozitarea de materiale pe domeniul public, pentru murdarirea sau degradarea domeniului public.

Pe perioada cat se foloseste trotuarul sau strada pentru lucrari de organizare de santier, constructorul va obtine autorizatie de la Primarie si va fi obligat la plata unei taxe de autorizare de utilizare a domeniului public.

Lucrari ce se pot executa fara autorizatie de constructie:

1. reparatii la imprejmui, acoperisuri, terase, invelitori atunci cand nu se schimba forma acestora si materialele din care sunt executate;
1. reparatii si inlocuiri de tamplarie interioare si exterioare daca se pastreaza forma golurilor si a tamplariei;
2. zugraveli si vopsitorii interioare;
3. zugraveli si vopsitorii exterioare daca nu se modifica elementele de fatada si culorile cladirilor situate pe artera principala de circulatie;
4. reparatii si modificari de pardoseli;
5. reparatii si inlocuiri la finisajele interioare si exterioare: tencuieli, placeje si altele asemenea, fara modificarea calitatii si aspectul elementelor constructive;
6. montarea aparatelor individuale de climatizare sau contarizarea consumurilor de utilitati.

Cerinte privind izolare fonica

In cazul care in acelasi imobil se afla spatii cu destinatie diferita se vor lua masuri de protectie fonica a diverselor activitati. Aceleasi masuri se vor lua in cazul separarii intre spatii cu alta destinatie si locuinte si intre locuinte.

Masurile de protectie fonica vizeaza elementele de planseu, pereti de separatie intre functiuni sau intre locuinte diferite, cat si izolarea spatiilor comune ce ar putea transmite zgomotul

Este interzisa amplasarea de constructii private pe domeniul public sau realizarea de iesituri ale constructiilor in domeniul public mai mult decat prevede Codul Civil.

ARTICOLUL 6

REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Amplasarea fata de aliniament

In sensul prezentului Regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

Se va studia si respecta aliniamentul construit in zona.

Pentru constructiile exceptate de la intocmirea PUD se va evidentia in cadrul proiectelor de autorizatie de constructie, in planul de situatie, aliniamentul existent pe toata strada. De asemenea, pentru constructiile la care este obligatorie intocmirea unui plan urbanistic de detaliu, aliniamentul se va evidentia in planșa de reglementari urbanistice.

Vederea directa

Ferestrele nu pot fi amplasate direct catre vecin decat daca este asigurata o distanta de 2.00m in axul geamului.

Inaltimea constructiilor

Constructia va avea un regim de inaltime maxim de: **P+2+1 retras**.

Aceste inaltimi sunt limitative, putandu-se oricand autoriza si executa cladiri cu inaltimi sub aceste cote.

Pot fi autorizate constructiile avand frontoane, lucarne ce depasesc inaltimea cornisei cu conditia ca acestea sa nu ocupe mai mult de 1/3 din suprafata acoperisului.

Retragerile fata de limitele laterale vor fi conform planșei de reglementari urbanistice.

ARTICOLUL 7

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute.

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.

ARTICOLUL 8

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

Autorizarea executarii constructiei este permisa in urmatoarele conditii:

o la toate constructiile se va realiza o solutie de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectia mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum si prevederile Codului Civil;

o in momentul executarii sistemelor centralizate de alimentare cu apa si canalizare in zona, proprietarul se obliga sa racordeze constructia conform regulilor impuse de Consiliul Local;

o amplasarea fantanilor (daca este cazul), se va face la cel putin 15,00 m de orice sursa posibila de poluare;

ARTICOLUL 9

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI ALE CONSTRUCTIILOR

Se va proceda la unificare celor doua parcele in studiu.

Documentatia de unificare care se va executa de catre un topograf autorizat, se avizeaza de catre O.C.P.I si de catre Primaria Alba Iulia.

ARTICOLUL 10

REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

Imprejmuirile - generalitati

Imprejmuirile vor fi realizate de fiecare proprietar pentru jumatate din lungimea gardurilor comune la buna intelegere cu vecinul. In cazul divergentelor se aplica prevederile Codului Civil.

Parcaje, garaje

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 evidentia numarul 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.

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 metrii.

Numarul de locuri de parcare minim necesar este:

- se va asigura minim un loc de parcare-garare pentru fiecare birou

Suprafetele ocupate la sol de parcaje nu se iau in calcul la stabilirea procentului de ocupare a terenului.

Spatii plantate

Se vor identifica, pastra si proteja in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4,0 metrii inaltime si diametrul tulpinii peste 15cm; 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 minim 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 trotiarele avand peste 3,0m. a plantatiilor de aliniament sau a jardinierei cu arbusti la intrarea in constructiile publice comerciale.

Terenurile ramase libere pana la construirea obiectivelor vor fi inierbate.

Fiecare parcela va dispune de o platforma sau de un spatiu interior desinate colectarii deseurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectiva a deseurilor si accesibile dintr-un drum public.

Depozitarea si colectarea gunoiului

In incinta fiecarui birou trebuie sa existe un spatiu amenajat pentru pastrarea pubelei de gunoi. Nu se admite folosirea altor corpuri de depozitare a gunoiului decat pubelele autorizate de catre firmele de salubritate.

In cazul in care se opteaza pentru colectarea deseurilor menajere in eurocontainere, acestea vor deservii mai multe birouri, iar locul de amplasare va fi ales astfel incat sa nu se produca disconfort vecinilor, sa nu contamineze sursele locale de apa si sa fie la cel putin 15,00 m de ferestrele locuintelor din zona.

Anexe gospodaresti

In zona studiata este interzisa cresterea animalelor.

Nu se permit construirea de anexe gospodaresti.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Unitati si subunitati functionale

In cadrul UTR = **ZCA1 - ZONA CENTRALA CONSTRUITA** - in care regulamentul urmareste sa mentina si intareasca statutul de zona reprezentativa

PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Continutul Regulamentului Local de Urbanism

Pentru fiecare zona functionala prevederile R.L.U. cuprind reglementari specifice, grupate in trei capitole:

- Generalitati
- Utilizare functionala
- Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

Generalitati

1. Tipurile de zone functionale;
 2. Functiunea dominanta a zonei;
 3. Functiuni complementare admise zonei.
- o Utilizare functionala
4. Utilizari permise;
 5. Utilizari permise cu conditii;
 6. Utilizari interzise.
- o Conditii de amplasare si conformare a constructiilor
7. Reguli cu privire la amplasare si retrageri minime obligatorii
 8. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii;
 9. Reguli cu privire la echiparea edilitara;

10. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii;
11. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui.

IV. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Plansele care cuprind delimitarea si repartitia unitatilor teritoriale de referinta in teritoriu fac parte integrala din Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z.-ului.

Stabilirea U.T.R.-urilor s-a facut in cadrul P.U.G. municipiul Alba Iulia si se preiau ca atare, dar se detaliaza pe unitati si subunitati functionale.

V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Unitatea teritoriala de referinta actuala:

U.T.R. CA1 - ZONA CENTRALA CONSTRUITA

Generalitati

- Tipurile de zone functionale:

CA - ZONA CENTRALA SITUATA IN EXTERIORUL ARIEI PROTEJATE

CR – zona cailor de comunicatie rutiera.

- Functiunea dominanta a zonei

CA - ZONA CENTRALA SITUATA IN EXTERIORUL ARIEI PROTEJATE Functiuni complementare admise zonei:

o Utilizare functionala

Utilizari permise

Conform Certificatului de urbanism, se admit urmatoarele utilizari:

- 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-mEDIATECA;
- 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.

Utilizari permise cu conditii

- 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 locuințe 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.
- se admite utilizarea parcelelor ramase libere pentru construirea de cladiri noi, doar in baza unor documentatii de urbanism PUD cu scopul de a evidentia relatia cu fondul construit existent;
- Exceptie de la obligativitatea intocmirii documentatiei PUD fac:
 1. locuintele individuale
 2. locuintele individuale avand o alta functiune la parter si care nu depasesc 30% din ADC a cladirii
 3. birouri de proiectare si cabinetele de avocaturaAcestea putand fi autorizate direct, daca parcela are o suprafata de minim 350 mp si un front la strada de minim 12 m.
- Regimul de aliniere a terenului este la strada Andrei Muresanu.

o CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Amplasarea cladirilor fata de aliniament

In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul public si domeniul privat. Cladirea vor forma front stradal la strada Andrei Muresanu.

Se va studia si respecta aliniamentul continuu in zona.

Pentru constructiile exceptate de la intocmirea PUD se va evidentia in cadrul proiectelor de autorizare al constructiiei, in planul de situatie, aliniamentul existent pe toata strad. Deasemenea, pentru constructiile in care este obligatorie intocmirea unui PUD, aliniamentul se va evidentia pe plansa de reglementari urbanistice.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

In cazul constructiilor amplasate izolat, acestea se vor retrage fata de limitele laterale cu $h/2$ din inaltimea cladirii, dar nu mai putin de 3 m.

- 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 3.0 metri;
- se interzice construirea pe limita laterala a parcelei daca aceasta este si limita de separatie a subzonei centrale fata de subzona preponderent rezidentiala precum si daca este limita care separa orice functiune de o parcela rezervata echipamentelor publice sau unei biderici ortodoxe, se admite numai realizarea cu o retragere fata de limitele parcelei egala cu jumatate din inaltimea la cornise dar nu mai putin de 4,0 metri
- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea la cornisa masurata la cornise dar nu mai putin de 5,0 metri.
- Z.C.A.1. Penru constructii de locuinte individuale:
- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina si picatura streasinii: distanta intre fatada nevitrata a constructiei si limita laterala a parcelei va fi 0,60m pentru intretinere si interventie sau $h/2$ dar nu mai putin de 3,0m fata de fatada vitrat a constructiei de pe parcela alaturata;
- jumatate din inaltimea la cornisa a constructiei, masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai putin de 3,0m fata de cealalta limita laterala a parcelei si fata de limita posterioara a parcelei.

Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

ZCA1 - se va stabili prin PUD, cu conditia sa nu depaseasca regimul maxim in zona

- inaltimea maxima va fi de maxim P+2+1 retras. Aceste inaltimei sunt limitative, putandu-se oricand autoriza si executa cladiri cu inaltimei sub aceste cote.

Aspectul exterior al cladirilor

- aspectul cladirilor, reclamelor si elementelor de mobilier urban va fi subordonat exigențelor 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.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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.

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 evidenta 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;

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 metrii.

Reguli cu privire la echiparea edilitara:

- ZCA - cladirea va fi racordata 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.

1.Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii:

Constructia si amenajarile necesare se vor realiza in limita teritoriului propus pentru zona de birouri, conform propunerilor din P.U.Z., cu rezolvarea regimului juridic conform prevederilor legale.

-POT maxim pentru locuinte: **40%**

-POT maxim pentru restul functiunilor: **75%**

-CUT maxim pentru alte functiuni: max. 10,5mp.ADC/mp teren

-CUT maxim pentru locuinte: max. 1,2mp.ADC/mp teren

Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri.

Spatii verzi

- 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 plantatiilor de aliniament sau a jardiniereleor 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;

2. Raport de specialitate

OANCEA MIHAI SI OANCEA LIANA solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **avizarea** documentatiei PUZ – CONSTRUIRE CLADIRE BIROURI, ALBA IULIA, STR. ANDREI MURESANU, NR. 7A.

Documentatia a fost intocmita de: SC ARHITECT MAGDA SRL

OBIECTUL P.U.Z.-ului: Documentatia propune studierea posibilitatii realizarii unei cladiri de birouri, tinand seama de caracterul general al zonei.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilan localitatii Alba Iulia.

Natura proprietatii: privata a persoanelor fizice.

Imobilul este inclus in listele monumentelor istorice sau in zona de protectie a acestora – sit arheologic de categoria A – Asezare civila (Canabae Municipium Septimium Apulense Praetorium 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: curti constructii si constructii de locuinte = 430 m².

Funciunea aprobata/reglementata – conform PUZ aprobat, UTR = ZCA1 – zona centrala construita in care regulamentul urmareste sa mentina si intareasca statutul de zona reprezentativa/ UTR = ZCA1.1 – zona centrala construita in care regulamentul urmareste sa mentina si intareasca statutul de zona reprezentativa

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat.

Regimul de aliniere a terenului fata de strada: la strada Andrei Muresanu.

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada: front la strada Andrei Muresanu.

Retrageri fata de proprietatile vecine: se va respecta regulamentul local de urbanism aferent PUZ, planşa de reglementari urbanistice aferenta PUZ, cod civil si pompieri.

Regim maxim de inaltime aprobat/propus: P+1+M/P+2+1R

POT max. existent/propus = 40% locuinte; 75% restul functiunilor/40% locuinte; 75% restul functiunilor

CUT max. existent/propus = 1.2 locuinte; 10.5 alte functiuni / 1.2 locuinte 10.5 alte functiuni.

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Se propune acces auto si pietonal din str. Andrei Muresanu. Se propune un acces in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehicolelor de stingere a incendiilor. In interiorul parcelei se propun un numat de 6 locuri de parcare.

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

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

In sedinta Comisiei de organizare si dezvoltare urbanistica si in sedinta Comisiei tehnice de urbanism, ambele din data de 12.06.2020, s-a primit aviz favorabil, fara conditii.

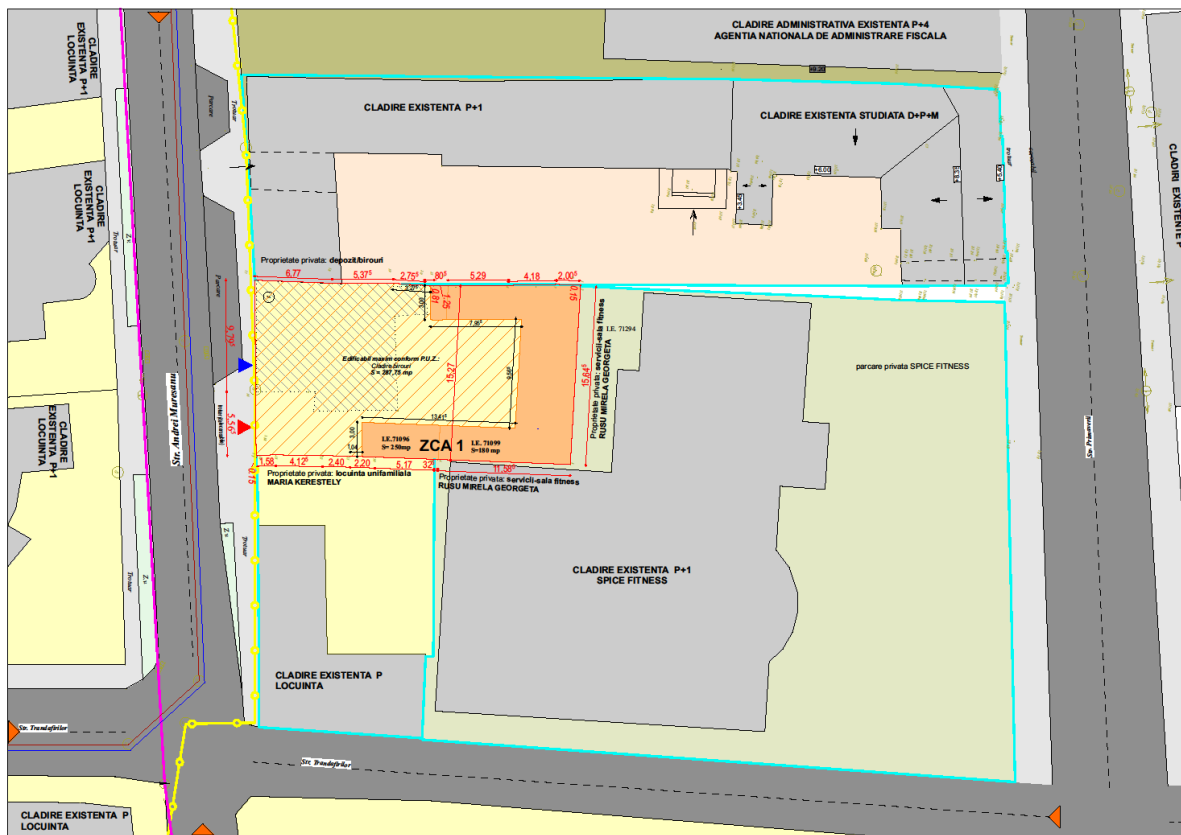
Alba Iulia, 23.06.2020

p. Arhitect Sef,
Alexandru Romanitan



Intocmit,
Adriana Gheorghescu





LEGENDA	
Limiti	
	Limiti termici su general PUZ
	Perimetri delle aree di protezione
	Limiti termici adiacenti PUZ
	Caselli esistenti
Funzioni esistenti	
	Bariletti
	Bariletti
	Zone verdi, parchi, verde pubblico
	Zone verdi pubblici: protezione luci
Reti Esistenti	
	Reti elettrica
	Reti acqua
	Reti gas
	Reti fognaria
Zonificare	
	PUZ 1
Circulazioni	
	Accessi carrellabili ai terminali in zona
	Accessi carrellabili per parovela
	Accessi pedonali per parovela
	Circulazioni carrellabili
	Circulazioni pedonali
	Trasporti
Regolamentazioni	
	Estensione massima conformi PUZ
	Classificazione spazio demarcato
	Ammonizioni esterne
BALNEO TERITORIAL	
	Superficie portuali (200m x 180m)
	Superficie portuali (180m x 180m)
	Superficie portuali (180m x 180m)
	Regime di gestione portuale
	Superficie massima conformi PUZ
	Ammonizioni interne
INDICI URBANISTICI MASSIMI	
	CUT max.
	CUT max.



PERSPECTIVA LA NIVELUL OCHILUI DINSPRE INTERSECȚIA CU STR. TRANDAFIRILOR



PERSPECTIVA LA NIVELUL OCHIULUI ÎN PRE INTERSECȚIA CU STR. TRANDAFIRILOR



FORMULAR RAPORT	NOME	SEMNATURA	CONTESTA	RESTAT / EXPIRATA ML / DATA	
	S.C. ARHITECT MAGDA S.R.L. J 01 / 1174 / 05			04/2020	
	NUME	SEMNATURA	1200	ELABORARE PROIECT PENTRU CONSTRUIRE CLADIRE BIROURI	P2
sef proiect proiectat:	arh Sorin Magda arh Liana Mina		06/2020	scrierea proiect ALIARUSIA, srl Andreea Muresanu, nr 75, lat ALIARUSIA, srl REGLEMENTUL URBANISTIC	03

CONTRASEMNEAZA,
SECRETAR GENERAL
MARCEL JELER