

1. Proiect nr. **44/2019**

**Elaborare PUZ –Reglementare zona mixta pentru
functiune turistica – Apartamente/Camere in regim
hotelier**

Alba -Iulia, Str. LUCIAN BLAGA nr.10A, jud. Alba

faza: **P.U.Z.**

VOL.1 – Memoriu de prezentare

Beneficiar : **Sc LINZEN SPEDITION SRL**
Localitatea Garbova, str. Ion Creanga, nr. 459, jud. Alba

Proiectant general: **S.c. LEF Architects S.R.L.**
Alba Iulia, Str. George Cosbuc, nr.25 , jud. Alba
tel. / fax : 004 0258 811959 ; tel. mobil : 0040 0728194410 ;
e- mail : lancrajan_radu@yahoo.com;

Decembrie 2019

FOAIE DE SEMNATURI

Proiectant general:

S.c. LEF Architects S.R.L.

arh. **Radu LANCRAJAN FRANCHINI**

Membru – Ordinul Arhitecților din România – atestat nr.
5457

Sef proiect:

arh. **Gheorghe Corneliu LANCRAJAN FRANCHINI**

Membru – Ordinul Arhitecților din România – atestat nr.
2307

– Registrul Urbanistilor din Romania

- certificat seria e nr. 0539 / 29.12.2005. – plan urbanistic de detaliu
- certificat seria d nr. 0512 / 29.12.2005 – plan urbanistic zonal si plan urbanistic general

Arhitectura:

arh. **Gheorghe Corneliu LANCRAJAN FRANCHINI**

arh. **Radu LANCRAJAN FRANCHINI**

arh. **Cristian MORAR**

Redactare :

Ing. **Petronela VASIU**

A. PIESE SCRISE

Conținut-cadru al documentației de de urbanism PUZ conform Ordin Nr. 176/N/16 aug.2000

1. Introducere

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul P.U.Z.
- 1.3. Surse documentare

2. Stadiul actual al dezvoltarii

- 2.1. Evolutia zonei
- 2.2. Incadrarea 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 P.U.G.
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulatiei
- 3.5. Zonificarea functionala- reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7. Protectia mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publica

4. Concluzii- Masuri in continuare

B. PIESE DESENATE

- | | | |
|--------------------------------------|----|----------|
| 1. Plan de incadrare in localitate | A0 | 1 : 5000 |
| 2. Situatia existenta | A1 | 1 : 500 |
| 3. Reglementari urbanistice | A2 | 1 : 500 |
| 4. Reglementari – echipare edilitara | A3 | 1 : 500 |
| 5. Proprietati asupra terenului | A4 | 1 : 500 |

1.

Introducere

1.1 Date de recunoastere a documentatiei:

- Denumirea proiectului:

**„Elaborare PUZ –Reglementare zona mixta pentru functiune turistica –
Apartamente/Camere in regim hotelier”
Alba -Iulia, Str. LUCIAN BLAGA nr.10A, jud. Alba**

- Beneficiar:

Sc LINZEN SPEDITION SRL
Localitatea Garbova, str. Ion Creanga, nr. 459, jud. Alba

- Proiectant general:

S.c. LEF Architects S.R.L.
Alba Iulia, Str. George Cosbuc, nr.25 , jud. Alba
tel. / fax : 004 0258 811959 ; tel. mobil : 0040 0728194410 ;
e- mail : lancrajan_radu@yahoo.com;

1.2 Obiectul P.U.Z.:

Prezenta documentatie isi propune sistematizarea unei suprafete de teren aflate in intravilanul municipiului Alba-Iulia, cu scopul reglementarii conditiilor urbanistice pentru construirea unui imobil cu functiuni turistice - apartamente/camere in regim hotelier.

Zona studiata se afla in intravilanul Municipiului Alba Iulia in zona centrala a acestuia.

Suprafata de teren, obiect a prezentei documentatii, este alcatuita dintr-o singura parcela:

- **Proprietatea Sc LINZEN Spedition Srl**
 - Suprafata de teren – 451 mp
 - CF.nr 110580
 - Folosinta: Arabil/intravilan

Conform Planului Urbanistic General a Municipiului Alba Iulia, suprafata de teren studiata se afla in UTR-L3A, la limita cu UTR DA.

1.3. Surse documentare:

In elaborarea prezentei documentatii au fost folosite urmatoarele surse de documentare:

- certificatul de urbanism in care este prezentat regimul tehnic si juridic al terenurilor – **C.U. nr.1632 din 08.10.2019**
- documentatii de urbanism in vigoare sau in curs de aprobare:
 - P.U.G. Municipiul Alba Iulia in vigoare, aprobat cu H.C.L. 158/2014

2. Studiul actual al dezvoltării

2.1. Evolutia zonei :

- **Date privind evolutia zonei, caracteristici semnificative ai zonei, relationarea cu evolutia localitatii, potential de dezvoltare.**

In ultimii 9-10 ani zona a cunoscut o puternica dezvoltare din punct de vedere a investitiilor realizate in zona. Avand in vedere faptul ca terenul este in intravilanului municipiului Alba Iulia, zona prezinta in momentul de fata un real interes pentru piata imobiliara.

2.2. Incadrarea in localitate :

- **Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii:**

Zona studiata se afla in intravilanul Municipiului Alba Iulia in zona centrala a acestuia.

Amplasamentul



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

Vecinatati la nivelul intregii suprafece obiect al documentatiei.

- La N – Domeniul public – strada Basarabiei

- La E – Domeniul public – strada Lucian Blaga
- La S – Proprietate privata – Sc Linzen Spedition Srl
- La V – Proprietate privata – Sc Linzen Spedition Srl

2.3. Elemente ale cadrului natural

• **Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistica: relieful, rețeaua hidrologică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale.**

Terenul în zona este plat, condițiile geotehnice sunt prielnice construirii, deci nu putem discuta de elemente ale cadrului natural care influențează negativ sistematizarea zonei.

2.4. Circulația

• **Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere.**

Terenul are deschidere la două străzi, strada Basarabiei și str. Lucian Blaga. Accesul în incinta proprietății se va face atât pietonal cât și auto din strada Lucian Blaga. Având în vedere că ambele străzi ce delimitează parcela sunt modernizate (carosabil cu îmbracaminte asfaltică de calitate bună și trotuare pavate relativ recent) iar secțiunile transversale ale acestora satisfac traficul existent în zona și necesarul de locuri de parcare, nu identificăm aspecte critice privind circulația în zona.

2.5. Ocuparea terenurilor

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Alba Iulia, suprafața de teren studiată se află în UTR-L3A, la limita cu UTR DA.

L3 A - Subzona locuințelor individuale și semicolective cu maxim P+1+M niveluri situate în afara ariilor protejate, în regim de construire înșiruit , cuplat și izolat.

2.6. Echiparea edilitară

Stadiul echipării edilitare a zonei :

Utilități existente : curent electric, gaz, apă, canalizare

2.7. Probleme de mediu

Nu este cazul

2.8. Oportunități ale populației

Documentația trece prin procedura de consultare a populației, cu etapele ei specifice în care cei interesați își pot exprima punctul de vedere. Punctele de vedere exprimate în cadrul procesului de informare vor fi analizate și vor constitui repere pentru deciziile finale ce urmează a fi impuse.

Se propune informarea si consultarea publicului folosind regulamentul *Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism – publicat in Monitorul Oficial nr. 47/19.01.2011*

In etapa elaborării propunerilor :

- se propune identificarea si notificarea proprietarilor ale căror proprietăți vor fi direct afectate de propunerile PUZ;
- initiator al PUZ va afisea anuntul pe panouri rezistente la intemperii, cu caracteristici stabilite prin procedurile specifice, în loc vizibil la parcela care a generat intentia elaborării PUZ;
- informarea în scris a proprietarilor ale căror imobile sunt direct afectate de propunerile PUZ si care au trimis opinii, cu privire la observatiile primite si răspunsul argumentat la acestea.

Etapa aprobării PUZ :

Informarea si consultarea publicului în etapa aprobării fiecărei categorii de plan în parte se face conform Legii nr. 52/2003 privind transparenta decizională în administratia publică, cu completările ulterioare, si conform Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informatiile de interes public, cu modificările si completările

3. Propuneri de dezvoltare urbanistica

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiile fundamentare facute duc la urmatoarele concluzii :

Prevederile UTR-L3A nu permit o astfel de functiune. Avand in vedere faptul ca zona studiata este adiacenta zonei centrale a municipiului si faptul ca in vecinatatea amplasamentului, respectiv pe strada Basarabiei, cladirile existente au functiuni variate, incepand cu functiuni identice cu cea propusa, cu functiuni administrative, functiuni de prestari servicii si birouri, consideram oportun demersul pentru modificarea prevederile Planului Urbanistic General si instituirea unui nou regulament de urbanism pentru zona studiata.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Prevederile regulamentului local de urbanism aferent PUG Alba Iulia:

L3 A - Subzona locuintelor individuale si semicolective cu maxim P+1+M niveluri situate in afara ariilor protejate, în regim de construire înșiruit , cuplat si izolat.

UTILIZARI ADMISE

-locuinte individuale si semicolective cu maxim P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat.

-anexe gospodaresti – bucatarie de vara, garaje, sere, piscine, chioscuri de gradina, pergole.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admite mansardarea cladirilor existente si construirea unor noi cladiri cu mansarda numai cu respectarea pantelor acoperisului de 30-40° ; la locuintele existente suprafata utila de planseu a mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent ;

- se admit spatii comerciale si servicii la parterul locuintelor situate in intersectii de strazi, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 200 mp.ADC, sa aiba o raza de servire de 250 metri, sa nu aiba program peste ora 22.00 si sa nu genereze transporturi grele;

- pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice in vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a masurilor de stabilizare a terenului si a conditiilor de realizare a constructiilor, infrastructurii, amenajarilor si plantatiilor.

- la cladirile insiruite (cu doua fatade) extremitatile spre intersectii sau spre interspatii vor fi obligatoriu realizate din tipul cuplat (cu trei fatade) pentru a nu avea calcane pe linia de proprietate vizibile din strada;

UTILIZARI INTERZISE

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicole mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice si din Cetate;
- spalatorii chimice cu exceptia punctelor de primire-predare;
- statii de benzina si statii de intretinere auto (spalatorii auto);
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- inaltimea maxima admisibila este **P+1+M** in cazul parcelarilor noi; este admis subsol sau demisol cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca **9,0m** de la cota terenului;
- inaltimea maxima admisibila este **P+1+M** in cazul insertiilor in parcelari existente; este admis subsol sau demisol cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca **9,0m** de la cota terenului;
- pentru constructiile la care inaltimea este **P+M**, este admis subsol sau demisol cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca **6,0m** de la cota terenului;
- se admit depasiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire insiruit sau cuplat;

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- **POT maxim = 40%** ; fac exceptie terenurile care au PUZ-uri aprobate anterior

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- **CUT maxim pentru inaltime P = 0,4 mp.ADC/mp.teren**
- **CUT maxim pentru inaltime P+1 +M = 1,2 mp.ADC/mp.teren**

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

(1) – suprafata si dimensiunea minima a parcelei:

regimul de construire	dimensiune minima conform RGU	
	suprafata mp.	front metri
insiruit	150	8
cuplat	200	12
izolat	200	12

(2) – proportia intre latimea si adancimea parcelei:

- adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia;
- pentru parcela care nu are 12m front la strada si se afla intre doua loturi construite, poate devenii construibila prin aprobarea unei documentatii urbanistice- PUD;
- parcelele ale caror suprafete, forme si dimensiuni nu se incadreaza in cerintele minime cerute prin regulamentul general de urbanism, pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele invecinate.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- conform caracterului fronturilor existente si vecinatatilor imediate:
- cladirile se vor retrage de la aliniament cu distanta dominanta pe fronturile strazii (se recomanda retrageri de minim **4.0** metri pe strazi de categoria III si de **5.0** metri pe strazi de categoria II), cu conditia ca aceste retrageri sa nu lase vizibile calcanele de pe parcelele adiacente;
- in noile extinderi cu cladiri izolate sau cuplate se recomanda retragerea cladirilor fata de aliniament cu o distanta de minim **5.0** metri pentru a permite in viitor parcare a celei de a doua masini si pentru a permite plantarea unor arbori in gradina de fatada fara riscul de deteriorare a gardurilor si trotuarelor de protectie;
- cladirile care alcatuiesc fronturi continue, cuplate sau izolate vor avea o adancime fata de aliniament care nu va depasi **20.0** metri (aliniament posterior)
- in cazul parcelelor de colt nu se admit decat cladiri cu fatade pe ambele strazi (semi-cuplate sau izolate)
- garajele se vor retrage cu minim **6,0m** de la aliniament, pentru a permite parcare in fata a unui autoturism.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

-In cazul in care pe o parcela se amplasează o singură constructie, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri si distante minime obligatorii față de proprietățile vecine:

pentru locuinta izolată

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina si picatura stresinii;
- distanta intre fadada nevitrată a constructiei si limita laterală a parcelei va fi **0,60m** pentru intretinere si interventie sau $h/2$ dar nu mai putin de **3,0m** față de fatada vitrată a constructiei de pe parcela alaturată;
- jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de **3,0m**, față de cealaltă limită laterală a parcelei si față de limita posterioară a parcelei;

pentru locuinta cuplată

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii;
- jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei, masurată in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de **3,0m**, față de limita laterală a parcelei pe care nu se realizează cuplarea si față de limita posterioară a parcelei;

pentru locuinta insiruită

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii;
- jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de **3,0m**, față de limita posterioară a parcelei;

- garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu conditia ca inaltimea calcanului rezultat sa nu depaseasca **3,0m**, iar lungimea calcanului rezultat sa nu depaseasca **6,0m** si se vor retrage cu cel putin **5,0m** de la limitele posterioare ale parcelei.

PROPUNEREA :

Scopul documentatie : Se propune construirea unui corp de cladire cu functiune turistica – Apartamente/Camere in regim hotelier

Prevederile UTR-L3A nu permit o astfel de functiune. Avand in vedere faptul ca zona studiata este adiacenta zonei centrale a municipiului si faptul ca in vecinatatea amplasamentului, respectiv pe strada Basarabiei, cladirile existente au functiuni variate, incepand cu functiuni identice cu cea propusa, cu functiuni administrative, functiuni de prestari servicii si birouri, consideram oportun demersul pentru modificarea prevederile Planului Urbanistic General si instituirea unui nou regulament de urbanism pentru zona studiata.

Propuneri de modificarea regulamentului de urbanism pentru zona studiata.

UTILIZARI ADMISE

- Functiuni turistice
- Functiuni pentru alimentatie publica
- Functiuni pentru birouri

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

• Schimbarea destinatiei initiale a imobilului se va putea realiza doar dupa intocmirea unui plan urbanistic de detaliu care va studia relatia noii functiuni cu imprejurimile si asigurarea cerintelor functionale.

UTILIZARI INTERZISE

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicole mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice si din Cetate;
- spalatorii chimice cu exceptia punctelor de primire-predare;
- statii de benzina si statii de intretinere auto (spalatorii auto);
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;

- ori ce lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- S+P+2
- H.max. la cornisa 15m

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim = 70% ;

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim = 2,1 mp.ADC/mp.teren

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Se impune retragerea cladirii fata de aliniamentul strazii Basarabiei cu 1m, realizandu-se o aliniere cu cladirea invecinata la V.

Pe latura de Est, cladirea poate fi amplasata retrasa cu 3m de la acesta.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Se impune o retragere de minim 1m fata de limita posterioara (de V)
- Se impune o retragere de minim 3m fata de limita laterala (de S)

CIRCULATII SI ACCESE

Accesul in incinta proprietatii se va face atat pietonal cat si auto din strada Lucian Blaga.

Asigurarea parcajelor :

Se estimeaza un numar maxim de 15 unitati de cazare. Parcarile destinate viitorilor utilizatori vor fi asigurate atat in incinta proprietatii, respectiv 5 locuri de parcare conform plansei A2, cat si pe domeniul public. Pe strada Basarabiei exista amenajate locuri de parcare adiacente zonei carosabile. Se propune concesionarea sau inchirierea celor 4 locuri de parcare marcate in plansa A2, acestea fiind amplasate in dreptul proprietatii studiate, fiind justificat sa deserveasca functiunea propusa pe aceasta.

ASIGURAREA UTILITATILOR :

- asigurarea apei – prin racord la reseaua de distributie din zona
- asigurarea curentului electric – prin racord la reseaua de distributie din zona
- asigurarea alimentarii cu gaz – prin racord la reseaua de distributie din zona

IMPREJMUIRI

- împrejuririle spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 2.00 metri din care un soclu de 0.60 m. și vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2.50 metri distanță, cu un al doilea gard transparent de 2.50 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;

- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

3.3. Valorificarea cadrului natural

NU ESTE CAZUL

3.4. Modernizarea circulației

- - Nu este cazul

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

Se propun următoarele tipuri de zone :

- **UTR M – Zona mixta**

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Zona studiată dispune de toate rețele edilitare, se propune dezvoltarea echipării edilitare astfel : bransamente la rețelele existente în zona după cum urmează :

- alimentarea cu apă din rețeaua de alimentare cu apă existentă în strada Lucian Blaga.
- Racordarea la rețeaua de canalizare existentă în strada Lucian Blaga.
- alimentarea cu energie electrică pentru asigurarea necesarului de consum electric se propune prin bransament în strada Lucian Blaga.
- pentru telecomunicații se propune extinderea liniilor de telecomunicații din zona
- pentru încălzirea se propune dotarea cu centrală termică proprie cu funcționare pe combustibil gazos
- pentru alimentarea cu gaze naturale se propune bransamentul la rețeaua existentă în strada Lucian Blaga.
- pentru colectarea deșeurilor menajere se propune un punct de colectare sau contract individual cu o firmă specializată de colectare, transport și depozitare

3.7. Protecția mediului

Asigurarea zonei verzi necesare se va realiza în interiorul proprietății.

3.8 .Obiective de utilitate publica

Nu este cazul

4. Concluzii

CONCLUZII

Avand in vedere faptul ca zona studiata este adiacenta zonei centrale a municipiului si faptul ca in vecinatatea amplasamentului, respectiv pe strada Basarabiei, cladirile existente au functiuni variate, incepand cu functiuni identice cu cea propusa, cu functiuni administrative, functiuni de prestari servicii si birouri, consideram oportun demersul pentru modificarea prevederile Planului Urbanistic General si instituirea unui nou regulament de urbanism pentru zona studiata.

In ultimii ani una din activitatile spre care se reorienteaza intreaga zona este asigurarea serviciilor in domeniul turismului. Diversificarea si imbunatatirea serviciilor oferite turistilor sporeste atractivitatea zonei si implicit imbunatateste nivelul de trai a localnicilor.

Se propune conformarea din punct de vedere a libajului arhitectural folosit si a materialelor folosite la noua constructie cu caracterul fondului construit din zona.

Relationarea constructiei propuse cu cele existente in zona va avea in vedere respectarea normelor de igiena sanitara, respectiv dispantele minime obligatorii si normele de insorire.

Intocmit,
Arh. **Lancrajan Franchini Radu**

Sef proiect,
Arh. **Lancrajan Franchini Gheorghe
Corneliu**

Proiect nr. **44/2019**

**Elaborare PUZ –Reglementare zona mixta pentru
functiune turistica – Apartamente/Camere in regim
hotelier**

Alba -Iulia, Str. LUCIAN BLAGA nr.10A, jud. Alba

faza:

P.U.Z.

VOL.2 – Regulament local de urbanism

Beneficiar :

Sc LINZEN SPEDITION SRL

Localitatea Garbova, str. Ion Creanga, nr. 459, jud. Alba

Proiectant general:

S.c. LEF Architects S.R.L.

Alba Iulia, Str. George Cosbuc, nr.25 , jud. Alba
tel. / fax : 004 0258 811959 ; tel. mobil : 0040 0728194410 ;
e- mail : lancrajan_radu@yahoo.com;

Decembrie 2019

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

„Elaborare PUZ -Reglementare zona mixta pentru functiune turistica - Apartamente/Camere în regim hotelier”

Alba-Iulia, Str. LUCIAN BLAGA nr.10A, jud. Alba

Cap.I - Prescriptii generale

1.1.Rolul regulamentului local de urbanism este de a sustine si explicita solutiile de sistematizare concepute pentru amplasamentul studiat, fiind un instrument de lucru pentru administratia locala prin intermediul caruia se stabilesc concret si restrictiv in conformitate cu legislatia specifica in vigoare parametrii de dezvoltare a zonei.

1.2.Regulamentul zonal de urbanism constituie un act de autoritate al administratiei publice locale si se aproba de catre consiliul local pe baza a avizelor obtinute in conformitate cu prevederile legii nr.50/1991 republicata si in concordanta cu regulamentul general de urbanism, aprobat prin H.G.R.nr.525/1996

1.3.Actualul regulament va fi cuprins in regulamentul planului urbanistic general

1.4.Prevederile actualului regulament local de urbanism pot fi completate de catre planurile urbanistice de detaliu

1.5.Constructiile cu caracter militar si special nu se supun prevederilor actualului regulament,fiind autorizate in conditiile prevazute de lege.

2. Baza legala a elaborarii

La baza elaborarii regulamentului stau in principal:

- Legea nr. 50 / 1991 privind autorizarea executarii constructiilor (republicată);
- Ordinul m.l.p.a.t. nr. 91 / 1991 privind formularele, procedura de autorizare și continutul documentatiilor;
- Legea nr. 18 / 1991 privind fondul funciar;
- Legea nr. 69 / 1991 privind administrația publică locală;
- H.G.R. nr. 51 / 1992 privind unele masuri pentru imbunatatirea activitatii de prevenire si stingere a incendiilor cu modificari prin h.g.r. nr. 616/1993 si h.g.r nr. 71/1996;
- H.G.R. nr. 486 / 1993 privind cresterea sigurantei in exploatare a constructiilor si instalatiilor ce reprezinta surse de mare risc;
- Legea nr. 33 / 1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica;
- Legea nr. 137 / 1995 privind protectia mediului;
- Legea nr. 10 / 1995 privind calitatea in constructii;
- Legea nr. 41 / 1995 privind aprobarea ordonantei guvernului nr .68 / 1994 pentru protejarea patrimoniului cultural national;

- Legea nr. 7 / 1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara;
- Legea nr. 84 / 1996 privind imbunatatirile funciare;
- Legea nr. 107 / 1996 privind apele;
- Legea nr. 114 / 1996 a locuintelor;
- H.G.R. nr. 525 / 1996 pt. Aprobarea regulamentului general de urbanism;
- H.G.R. nr. 36 / 1996 privind drumurile;
- Ordinul ministerului sanatatii nr. 119 / 2014 cu normele de igiena privind modul de viata al populatiei;
- Ordinul MAPPM nr. 125 / 1996 pt. Aprobarea procedurii de reglementare a activitatilor economice si sociale asupra mediului;
- Ordinul Ministerului Mediului nr. 298 / 1991 privind dreptul de acces la cursuri de apa si lacuri a autoritatii de gospodarire a apelor;
- H.G.R. nr. 31/ 1996 pt. Aprobarea metodologiei de avizare a documentatiilor de urbanism privind constructiile din domeniul turismului.
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;
- Lege nr. 350 din 6 iulie 2001
- Privind amenajarea teritoriului si urbanismul
- Publicat in monitorul oficial, partea I nr. 373 din 10 iulie 2001
- emitent parlamentul
- *** modificata prin legea 289/ 2006

- Ordinul nr. 90n/911- cp din 2 iunie 1997
- omlpat90/n/911-cp/1997
- pentru aprobarea metodologiei privind executarea lucrarilor de introducere a cadastrului imobiliar in localitati si amenajarii
- teritoriului geodezie si cartografie
- publicat in monitorul oficial, partea i, nr. 110 din 3 iunie 1997
- emitent ministerul lucrarilor publice si amenajarii teritoriului, oficiul national de cadastru, geodezie si cartografie

- Ordinul nr. 91n/911- cp din 2 iunie 1997 OMLPAT91/n/911-cp/1997
- pentru aprobarea metodologiei privind executarea lucrarilor de introducere a cadastrului iretelelor edilitare in localitati si amenajarii teritoriului geodezie si cartografie publicat in monitorul oficial, partea i, nr. 110 din 3 iunie 1997 emitent ministerul lucrarilor publice si amenajarii teritoriului, oficiul national de cadastru , geodezie si cartografie
- Hotarare nr. 456/1994 privind organizarea si functionarea ministerului lucrarilor publice si amenajarii teritoriului republicata in monitorul oficial , partea i, nr. 81 din 19 februarie 1998 emitent guvernul Romaniei

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

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. include prevederile urmatoarelor documentatii de urbanism:

- Planul urbanistic general aprobat cu H.C.L.158/2014

3. Domeniul de aplicare

Regulamentul stabileste conditiile obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor noi pentru zona studiata.

Sistematizarea zonei studiate propune urmatoarea zonificare functionala, monitorizate si gestionate pe baza reglementarilor urbanistice conform unitatilor teritoriale(UTR) delimitate grafic in plansa A2– “Reglementari urbanistice”.

- **UTR M. – Zona Mixta**

Cap.II - Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

UTR A1- Zona activitati productive

DELIMITARE – conform plansei A2. Reglementari urbanistice

UTILIZARI ADMISE

- Functiuni turistice
- Functiuni pentru alimentatie publica
- Functiuni pentru birouri
- Locuire

UTILIZARI PERMISE CU CONDITIONARI

• Schimbarea destinatiei initiale a imobilului se va putea realiza doar dupa intocmirea unui plan urbanistic de detaliu care va studia relatia noii functiuni cu imprejurimile si asigurarea cerintelor functionale.

UTILIZARI INTERZISE

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicole mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice si din Cetate;
- spalatorii chimice cu exceptia punctelor de primire-predare;
- statii de benzina si statii de intretinere auto (spalatorii auto);
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Se impune retragerea cladirii fata de aliniamentul strazii Basarabiei cu 1m, realizandu-se o aliniere cu cladirea invecinata la V.

Pe latura de Est, cladirea poate fi amplasata pe aliniament sau retrasa cu 3m de la acesta.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Se impune o retragere de minim 1m fata de limita posterioara (de V)
- Se impune o retragere de minim 3m fata de limita laterala (de S)

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Pe parcela se va amplasa doar o singura constructie.

CIRCULATII SI ACCESE

Accesul in incinta proprietatii se va face atat pietonal cat si auto din strada Lucian Blaga.

Asigurarea parcajelor :

Se estimeaza un numar maxim de 15 unitati de cazare. Parcarile destinate viitorilor utilizatori vor fi asigurate atat in incinta proprietatii, respectiv 5 locuri de parcare conform plansei A2, cat si pe domeniul public. Pe strada Basarabiei exista amenajate locuri de parcare adiacente zonei carosabile. Se propune concesionarea sau inchirierea celor 4 locuri de parcare marcate in plansa A2, acestea fiind amplasate in dreptul proprietatii studiate, fiind justificat sa deserveasca functiunea propusa pe aceasta.

STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

Stationarea autovehiculelor se va face doar pe locurile de parcare amenajate in cadrul proprietatii sau pe locurile concesionate/inchiriate de la Primaria Alba Iulia din strada Basarabiei. Locurile propuse pentru concesionare/inciriere sunt marcate in plansa A2.Reglementari urbanistice.

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- S+P+2
- H.max. la cornisa 15m

IMPREJMUIRI

- împrejuririle spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 2.00 metri din care un soclu de 0.60 m. și vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții

suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2.50 metri distanță, cu un al doilea gard transparent de 2.50 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;

- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 70% ;

- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 2,1 mp.ADC/mp.teren

Cap.III - Dispozitii finale:

- **Proiectare / executie infrastructura**

- Se vor elabora proiectele pentru drumuri si retele

- **Concesionare sau vanzarea de loturi**

- Contractele de concesionare sau *vinzare* a loturilor / zonelor vor avea anexa extrasele din regulamentul local de urbanism cu insusirea de catre concesionari / *cumparatori* a respectarii conditiilor impuse de acesta
- Autorizatia de construire se va obtine de la consiliul local al municipiului Alba Iulia pe baza unui proiect de autorizare construire faza D.t.a.c., inclusiv proiectele de amenajare peisagistica si iluminat general si artistic
- Modificarile prezentului regulament local de urbanism se vor efectua in concordanta cu legislatia in vigoare.

- **Intretinerea spatiilor publice**

- amenajari curente de curs de apa, curatenia si ordinea publica vor fi asigurate de catre concesionari / *cumparatori*
- Intretinerea si amenajarea drumurilor vor fi asigurate prin contractele de catre consiliul local al municipiului Alba Iulia

Intocmit,
arh. **Lancrajan Franchini Radu**

Sef proiect,
arh. **Lancrajan Franchini Gheorghe
Corneliu**

1. Raport de specialitate

SCHELL THOMAS pentru SC LINZEN SPEDITION SRL solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **avizarea** documentatiei PUZ – REGLEMENTARE ZONA MIXTA PENTRU FUNCTIUNE TURISTICA – APARTAMENTE/CAMERE IN REGIM HOTELIER, STR. LUCIAN BLAGA, NR. 10A.

Documentatia a fost intocmita de: LEF ARCHITECTS SRL

OBIECTUL P.U.Z.-ului: Documentatia propune reglementarea zonei functionale pe terenul studiat, in vederea construirii unui corp de cladire cu functiune turistica – apartamente/camere in regim hotelier.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilan localitatii Alba Iulia.

Natura proprietatii: privata a persoanelor juridice.

Imobilul este inclus in listele monumentelor istorice – sit arheologic de categoria A.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: curti constructii, casa pentru care s-a solicitat CU de desfiintare = 451mp.

Funciunea aprobata/reglementata – conform PUG aprobat, UTR = L3A – subzona locuintelor individuale si semicolective cu P, P+1 si P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat si izolat situate in afara ariilor protejate. UTR reglementat – M = Zona Mixta.

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat.

Regimul de aliniere a terenului fata de strada - la str. Basarabiei si la str. Lucian Blaga.

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada – la casele vecine, conform regulamentului local de urbanism aferent PUZ si plansei de reglementari urbanistice.

Retrageri fata de proprietatile vecine: conform regulamentului local de urbanism aferent PUZ, plansei de reglementari urbanistice, cod civil si pompieri.

Regim maxim de inaltime aprobat/propus: S+P+2 niveluri

POT max. existent/propus = 40% / 70%

CUT max. existent/propus = 1.2 / 2.1

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul se realizeaza din str. Lucian Blaga. Se propune un numar de 16 camere si 3 locuri de parcare care se vor realiza in incinta proprie si se propune concesionarea sau inchirierea celor 5 locuri de parcare adiacente zonei carosabile de pe strada Basarabiei.

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

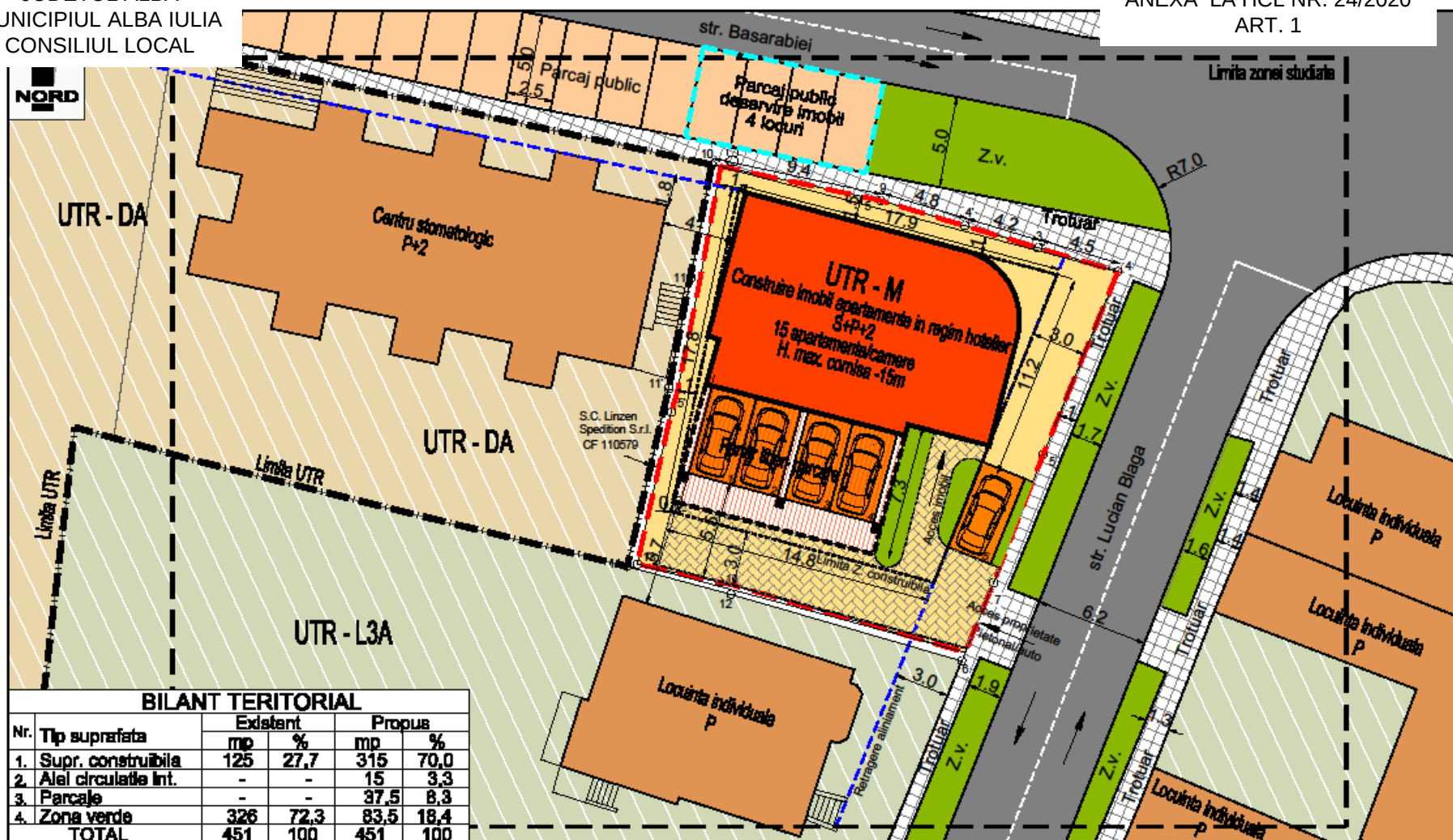
*Punctul de vedere al serviciului de urbanism privind **Raportul informarii si consultarii publicului:** Documentatia care atesta parcurgerea etapei de informare si consultare a publicului va fi prezentata la aprobare conform legislatiei in vigoare; documentatia intruneste conditiile de avizare.*

In sedinta Comisiei de organizare si dezvoltare urbanistica si in sedinta Comisiei tehnice de urbanism, ambele din data de 14.01.2020, s-a primit aviz favorabil, cu conditii conform avizului comisiei de urbanism.

Alba Iulia, 15.01.2020

*p. Arhitect Sef,
Alexandru Romanitan*

*Intocmit,
Adriana Gheorghescu*



BILANT TERITORIAL

Nr.	Tip suprafață	Existent mp	%	Propus mp	%
1.	Supr. constructibilă	125	27,7	315	70,0
2.	Alai circulație int.	-	-	15	3,3
3.	Parcaje	-	-	37,5	8,3
4.	Zona verde	326	72,3	83,5	18,4
TOTAL		451	100	451	100

Legenda	
	Limita de proprietate
	Limita zonei studiate
	Limita delimitare UTR
	Perimetrul constructibil propus
	UTR-DA Subzona: Institutii, servicii si echipamentelor publice dislocate in afara zonei protejate si semicolective
	Construcție propusă
	Parcaje
	Caroșabil - îmbrăcăminte estetică
	Circulație pietonală-pavaj
	Zona verde
	Parcare publică care deservește imobilul propus

Suprafața teren - 451 mp CF 110580

P.O.T. max. - 70% C.U.T. max. - 2,1
Regim de înălțime mediu - P+2
H. max. com. - 15m

Verificator Expert	Nume	Semnatura	Carința	Referat / Experiza Nr. / Data	
	Birou de arhitectură Alba Iulia, str. George Costescu, nr. 25, Jud. Alba JH4618017 CLF 5247962			Beneficiar: Sc LINZEN SPEDITION S.R.L. loc. Garbova, str. Ion Creanga, nr. 459, Jud. Alba	
	Titlu proiect: Elaborare PUZ-Reglementare zona mixta pentru funcțiune turistică-apartamente/ camere în regim turistic			Proiect nr. 44/2019	
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara: 1:200	Alba Iulia	
Șef Proiect	Arh. Lăcrășan Fr. Gh.			Don. Planșă:	
Proiectat	Arh. Lăcrășan Fr. R.		DATA: Dec. 2019	REGLE	
clar	Ing. Vasile Petronela			CONTRASEMNEAZA, SECRETAR GENERAL MARCEL JELER	

PRESEDINTELE SEDINTEI,
CONSILIER
ANGELA MOLDOVAN

ALBA IULIA 28.01.2020