

MEMORIU GENERAL

Construire pensiune turistica

Conform certificat de urbanism nr. 1755 din 20.10.2020



PUZ

Str. Mircea Eliade, nr. 2A, 2B, Alba Iulia, judetul Alba

februarie 2021

Borderou general

A. PARTE SCRISA

1. Memoriu general

B. PARTE DESENATA

1. Plan de incadrare in zona
2. Situatia existenta
3. Reglementari urbanistice
 - 3'. Reglementari urbanistice cu drum reglementat prin PUG
4. Retele edilitare
5. Regim juridic si obiective de utilitate publica
6. Perspective volumetrice
7. Studiu de insorire: solstitiu decembrie

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:	32/ 2020
Număr contract:	31/26.10.2020
Denumirea lucrării:	Plan Urbanistic Zonal “Construire Pensiune turistica”
Amplasament:	Intravilan, municipiul Alba Iulia, jud. Alba, str. Mircea Eliade, nr. 2A, 2B, fiind în proprietatea privata a lui SC BARELI SRL, respectiv Bacila Razvan
Carte Funciară:	CF 95029,103447 UAT - Alba Iulia
Certificat de Urbanism:	1755/ 20.10.2020
Titular / Beneficiar:	Bacila Razvan, SC BARELI SRL
Faza de proiectare:	Plan Urbanistic Zonal – <i>realizat conform Legii 350/2001</i>
Proiectant general:	ARHITECT MAGDA SRL Str. Tudor Vladimirescu, nr. 57, 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 SC URBAN SYNAPSE SRL (urb. Alexandru Damian) - urbanism
Data elaborării:	februarie 2021

1.2.Obiectul lucrării

Solicitari ale temei-program

Amplasamentul pentru care este necesar avizul de oportunitate este reprezentat de o suprafață totală de teren de 1402 mp, formată din 2 parcele cu suprafețe de 677 și respectiv 725 mp, situate în intravilanul Municipiului Alba Iulia, în zona de locuințe individuale și semicolective, cu maxim P+1+M niveluri situate în afara ariilor protejate, în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat.

Conform extraselor de carte funciara anexate, terenul are categoria de folosință “curți construcții și arabil”.

Se vor corela reglementările propuse cu cele din PUG aprobat și cu concluziile investigațiilor de specialitate.

Soluția înaintată de elaboratorul documentației va ține seama de propunerile inițiate de beneficiar.

Etapele realizării PUZ:

- 1.Actualizare suport topografic
- 2.Analiza situației existente în zona, zone de risc, relația cu vecinătățile, probleme de mediu natural și construit, potențial, dotări tehnico-edilitare, circulații
- 3.Propuneri pentru dezvoltarea urbanistică și consultarea beneficiarului și a populației
- 4.Intocmirea Regulamentului Local de Urbanism
- 4.Obținerea acordurilor și avizelor, cu introducerea observațiilor acceptate de beneficiar în documentație.
- 6.Aprobare PUZ.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

Extras din PLANUL URBANISTIC GENERAL în vigoare:

Se dorește realizarea unei clădiri pensiune turistică, ținând seama de caracterul general al zonei și de aspectul clădirilor din vecinătate cu care se află în realități de co-vizibilitate.

În urma studiului și a propunerilor de soluționare a categoriilor de probleme, este necesară elaborarea unui PUZ, care trebuie să ofere instrumente de lucru necesare în domeniul precum: proiectare, agenți economici, colectivități sau persoane beneficiare.

Prin elementele de reglementare, proiectul ce urmează a fi elaborat favorizează creșterea calității vieții prin protejarea mediului urban valoros și ameliorarea acestuia, promovarea calității dezvoltării, protejarea peisajului atractiv, natural și construit.

Pentru realizarea investiției descrisă mai sus se propune scoaterea parcelei studiate din UTR L3A și crearea unei subzone noi L3A.1 - zona de locuințe individuale și semicolective, cu maxim P+1+M niveluri situate în afara ariilor protejate, în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat și servicii turistice.

1.3.Surse documentare

- Certificat de urbanism nr.1755 din 20.10.2020
- Extrasuri de carte funciara

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ

- Plan Urbanistic General al Municipiului Alba Iulia

Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ

- studiu geotehnic

2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1.Evolutia zonei

Date privind evolutia zonei

Zona studiata are o istorie legata de prezenta unei culturi de vita de vie, dezafectata incepand cu anii '90. In deceniile ce urmeaza acestei perioade, zona s-a dezvoltat considerabil, primind cladiri cu caracter rezidential. Aceasta dezvoltare a fost, intr-un final, reglementata prin PUG aprobat cu HCL 158/2014.

Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Parcela, identificata prin CF nr. 95029 si nr. 103447, UAT - Alba Iulia, nu este inclusa in listele monumentelor istorice su in zona de protectie a acestora.

Terenul se afla intr-o zona cu caracter mixt constituita din locuinte dispuse izolat, din cladiri pentru activitati legate de culte si cladiri destinate serviciilor turistice. Functiunea de pensiune tursitica este prezenta chiar pe parcela studiata, intr-o cladire autorizata prin autorizatia de construire nr. 838 din 17.11.2016. Accesul se face din strada Mircea Eliade si printr-un acces provizoriu din Bd. Transilvaniei, avizat de Comisia tehnica de urbanism a Primariei Municipiului Alba Iulia, prin avizul cu nr. 143 din 14.08.2018. In prezent strada Mircea Eliade prezinta circulatie auto cu sens unic, trotuar pe o singura latura, inasa prin PUG aprobat cu HCL 158/2014, este prevazut un profil stradal cu 4 benzi si doua sensuri de circulatie auto, despartite printr-o fasie de vegetatie.

Potential de dezvoltare

Datorita distantei mici fata de Cetatea Alba Carolina si zona de agrement Mamut, aceasta zona poate primi functiuni turistice care sa sprijine economia si dezvoltarea locala. Acest caracter va fi amplificat de implementarea reglementarilor prevazute prin PUG aprobat referitoare la circulatia din aceasta zona.

Regimul juridic

Conform Certificatului de Urbanism nr. 1755 din 20.10.2020

Regimul economic

Conform Certificatului de Urbanism nr. 1755 din 20.10.2020

Regimul tehnic

Conform Certificatului de Urbanism nr. 1755 din 20.10.2020

2.2.Incadrarea in localitate

Din punct de vedere teritorial si administrativ, terenul studiat este amplasat in intravilan, pe strada Mircea Eliade, nr. 2A, 2B, pe teritoriul administrativ al Municipiului Alba Iulia.

Terenul se invecineaza:

- **la nord:** - Proprietate privata: RUS CORNEL VASILE;
- **la sud:** - Domeniu public: proprietate Primaria Alba Iulia;

- **la vest:** - Domeniu public: strada Mircea Eliade;
- **la est:** - Proprietatea privata: ARHIEPISCOPIA ORTODOXA ROMANA-ALBA IULIA

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 Mircea Eliade si printr-un acces provizoriu din Bd. Transilvaniei, avizat de Comisia tehnica de urbanism a Primariei Municipiului Alba Iulia, prin avizul cu nr. 143 din 14.08.2018.

Terenul este o parcela de colt, iar investitia propusa vine sa completeze functional o zona cu un mare potential de dezvoltare turistica pentru oras.

Din punct de vedere al accesului la retele de utilitati, terenul are acces la toate retelele tehnico edilitare din zona.

2.3.Elemente ale cadrului natural

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 denivelări de relief, ce vor fi tratate în proiectele tehnice de specialitate.

Hidrografie

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

La 2 km distanţă 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 oraşului la confluența Mureşului cu Ampoiul și Sebeşul 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 Mircea Eliade si printr-un acces provizoriu din Bd. Transilvaniei, avizat de Comisia tehnica de urbanism a Primariei Municipiului Alba Iulia, prin avizul cu nr. 143 din 14.08.2018.

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.

Investitia propusa va beneficia de o mai mare accesibilitate in momentul modernizarii strazii Mircea Eliade, asa cum este reglementat prin PUG aprobat.

2.5.Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

Terenul studiat are categoria de folosinta curti constructii si arabil (intravilan - conform extras CF) si prezinta o constructie cu regim de inaltime D+P+M, in suprafata construita de 248,10 mp si desfasurata de 665,10 mp. Restul de suprafata o reprezinta amenajare circulatii auto si pietonale si spatii verzi. Cladirea existenta pe terenul studiat se pastreaza.

Relationari intre functiuni

Deoarece terenul are in vecinatate directa si indirecta zone urbane mixte, formate din locuire individuala, birouri, educatie vocationala si activitati destinate cultelor, 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 D+P+M, in suprafata construita de 248,10 mp si desfasurata de 665,10 mp.. Terenul se invecineaza la est cu terenuri construite, iar la nord, vest si sud cu terenuri neconstruite proprietate ale persoanelor fizice si administratiei locale si circulatii publice administrate de municipiul Alba Iulia.

Aspecte calitative ale fondului construit

Imobilul nu este inclus in zona de protectie a monumentelor istorice sau in zona de protectie a acestora. Cladirea existenta pe parcela NU este monument istoric.

Zona studiata prezinta cladiri izolate in stare buna sau foarte buna. Cladirea vecina in partea de est cu parcela studiata se afla intr-o stare de buna (biserica ortodoxa si seminar teologic).

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 pericentralitate, in plina dezvoltare.

Asigurarea cu spatii verzi

Terenul ramas liber dupa realizarea constructiei si a circulatiilor din incinta se va amenaja peisager.

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

Stadiul echiparii edilitare a zonei in corelare cu infrastructura localitatii

Terenul este amplasat intr-o zona cu utilitati, in consecinta, noua investitie se va racorda la retelele existente in zona, conform studiilor tehnice de specialitate avizate conform legii.

Terenul este amplasat in zona de protectie (partial) si de siguranta a magistralei de gaz.

Principalele disfunctionalitati

Nu exista disfunctionalitati care sa afecteze investitia propusa.

Dintre riscurile antropice se pot mentiona nerespectarea, in timpul intereventiilor in zona, a efectuării manuale a sapaturilor in zona de intersectie cu retelele de apa si canalizare sau in zona de protectie a retelei de gaze naturale.

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 Mircea Eliade, unde este amplasat terenul studiat, este o strada orientata nord-sud, avand fronturi discontinue.

Cadrul natural este dat de vegetatia salbatica crescuta pe frontul de vest al strazii Mircea Eliade, dar si de amenjarea peisagera a proprietatilor private existente inspre strada..

Ampranta antropica este reprezentata de cladiri construite dupa anii '90, cu precadere in decada anilor 2000.

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

Terenul este amplasat in zona de protectie (partial) si de siguranta a magistralei de gaz.

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

Nu este cazul.

Evidentierea potentialului balnear si turistic- dupa caz

Datorita distantei mici fata de Cetatea Alba Carolina si zona de agrement Mamut, aceasta zona poate primi functiuni turistice care sa sprijine economia si dezvoltarea locala. Acest caracter va fi amplificat de implementarea reglementarilor prevazute prin PUG aprobat referitoare la circulatia din aceasta zona.

2.8. Optiuni ale populatiei

Nu este cazul la faza de aviz de oportunitate.

3.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1.Concluzii ale studiilor de fundamenare

Nu este cazul.

3.2.Prevederi ale Planului Urbanistic General

Conform PUG, parcela studiata face parte din UTR L3 – Zona locuintelor individuale și semicolective cu P, P+1, P+1+M niveluri, subzona L3A- Subzona locuintelor individuale si semicolective cu maxim P+1+M niveluri situate in afara zonei protejate in regim de construire înșiruit, cuplat si izolat.

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

L3 A

- locuinte individuale cu maxim P+1+M in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat;
- anexe gospodaresti – bucatarie de vara, garaje, sere, piscine, chioscuri de gradina, pergole

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

L3 P+ L3 A

- 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.

L3A

- 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;

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

L3 P+ L3 A se interzic urmatoarele utilizari:

- 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.

SECTIUNEA II CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

L3A

- se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

(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.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

L3A – 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.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

L3 P + L3 A

- 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.

L3 A

-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 puțin de 3,0m față de fatada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;
- jumătate din înălțimea la cornisă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de cealaltă limită laterală a parcelei și față de limita posterioară a parcelei;
pentru locuința cuplată
- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii;
- jumătate din înălțimea la cornisă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de limita laterală a parcelei pe care nu se realizează cuplarea și față de limita posterioară a parcelei;
pentru locuința insiruită
- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii;
- jumătate din înălțimea la cornisă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de limita posterioară a parcelei;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FAȚA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

L3 A

-In cazul în care pe o parcelă construibilă se amplasează 2 locuințe, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri și distanțe minime obligatorii față de proprietățile vecine:

pentru 2 locuințe izolate una față de alta

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii;
- distanța între fațada nevitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru întreținere și intervenție sau h/2, dar nu mai puțin de 3m, față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;
- distanța între fațada vitrată a construcției și limita laterală și posterioară a parcelei va fi jumătate din înălțimea la cornisă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m;
- jumătate din înălțimea la cornisă a construcției celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de cealaltă construcție.

pentru 2 locuințe cuplate una față de alta, cu fațadele laterale

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii;;
- jumătate din înălțimea la cornisă a fiecărei construcții, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de limitele laterale ale parcelei și față de limita posterioară a parcelei;

Cele 2 locuințe vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, cu acces direct din stradă și aliniate una față de alta sau decalate cu o valoare ce reprezintă jumătate din cota (în adâncime) a construcției celei mai avansate la stradă.

pentru 2 locuințe cuplate una față de alta, la fațada posterioară a primei locuințe - respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii;;

- distanța între fațada nevitrată a construcțiilor și limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru întreținere și intervenție sau jumătate din înălțimea la cornisă a construcției celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;
- distanța față de cealaltă limită laterală a parcelei va fi de min. 5,5m;
- jumătate din înălțimea la cornisă a construcției din spate, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de limita posterioară a parcelei;

- în cazul în care pe o parcelă construibilă se amplasează mai multe locuințe, se va solicita întocmirea și aprobarea unei documentații de urbanism:

- - PUD pentru detalierea amplasării în parcelă și a relației cu vecinătățile, ale căror prevederi să respecte reglementările și RLU – aliniament, funcțiune dominantă, regim de înălțime, suprafața parcelei, front minim, POT, CUT
- - PUZ când rezolvarea urbanistică modifică caracterul zonei prin realizarea unor accese pietonale și carosabile.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

L3 P + L3 A – cu următoarea condiționare:

-parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,5 metri lățime dintr-o circulație publică

-pentru emiterea autorizației de construire, se vor prezenta acte care să ateste rezolvarea juridică a accesului la parcelă conform documentației de urbanism aprobate;

-categoria de folosință în „drum”. Parcela se va dona Municipiului Alba Iulia sau se va institui în favoarea Municipiului Alba Iulia servitute de utilitate publică. Indicii urbanistici (POT, CUT) se calculează pe parcela rămasă după dezmembrare.

- in cazul unei parcelari pe doua randuri, pentru locuintele unifamiliale cu acces si lot propriu, accesele din spate se vor realiza prin alei de deservire locala (fundaturi):

a) – cele cu o lungime de 30m o singura banda de 3,5m latime

b)– cele cu o lungime de max. 100m - minim 2 benzi (total 7,0m), cu trotuar cel

putin pe o latura; supralargiri pentru manevre de intoarcere la capat In acest caz, se elaboreaza si se supune aprobarii PUZ.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR L3 P + L3 A – cu urmatoarea conditionare:

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

-unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale inierbate, avand un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare.

-autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea realizarii a cel putin un loc de parcare pentru fiecare locuinta individuala, pe terenul propriu.

-se va avea in vedere realizarea pe lot a garajelor, fie izolat, fie in cadrul locuintei (la parter, demisol sau subsol) sau a parcajelor la domiciliu.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

L3 A

- inaltimea maxima admisibila este P+I+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+I+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;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- LA 3 A– cu urmatoarele conditionari:**

- aspectul cladirilor va tine seama de caracterul zonei si se va armoniza cu vecinatatile imediate;

- se va acorda atentie modului de tratare a fatadelor, acoperisurilor si amenajarilor din curti, perceptibile intr-o perspectiva descendenta din Cetate

garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca arhitectura si finisaje cu cladirea principala;

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

L3 P + L3 A - toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;

- la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la rigole sau la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;

- se va asigura in mod special evacuarea rapida a apelor meteorice;

- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV, a aparatelor de aer conditionat si a ventilatiilor turbo de la centrala termica;

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

L3 P + L3 A

- spatiile libere din interiorul parcelei, vizibile fie din Cetate, fie din circulatiile publice vor fi tratate peisagistic;

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.;

- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

- in zonele cu denivelari de peste 5% se recomanda plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale caror radacini contribuie la stabilizarea terenurilor;

- se va pastra imaginea terenului in panta, nu se va face sistematizarea terenului cu ziduri inalte de sprijin.

- pentru locuintele semicolective vor fi prevazute spatii verzi si plantate de cel putin 2,0 mp/ locuitor ; loc de joaca pentru copii in functie de dimensiunile locuintei semicolective si punct de colectare a deseurilor.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

L3 A

- la autorizarea imprejmuirilor, se va cere acordul (nelegalizat) al vecinului pentru recunoasterea limitelor de proprietate ;
imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de maxim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.60m si o parte transparenta dublata sau cu gard viu;
gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace cu inaltime de maxim 2.20 metri.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

L3 A - - POT maxim = 40% ; fac exceptie terenurile care au PUZ-uri aprobate anterior

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

L3 A

- CUT maxim pentru inaltime $P = 0,4 \text{ mp.ADC/mp.teren}$
- CUT maxim pentru inaltime $P+I +M = 1,2 \text{ mp.ADC/mp.teren}$

3.3.Valorificarea cadrului natural

Relationarea cu formele de relief si cadrul natural

Terenul in cauza este optim pentru realizarea functiunilor dorite.

Construibilitate si spatii libere de constructii

Se propune realizarea unei cladiri de servicii turistice (pensiuine turistica).

Astfel, s-a propus ca procentul maxim de ocupare a terenului sa ramana 40% si coeficientul maxim de utilizare a terenului de maxim 1,2mpADC/mp teren. Regimul maxim de inaltime propus este de $D+P+I+M$.

Suprafata totala a edificabilului, 1042,00 mp (**zona in interiorul careia se permite amplasarea constructiilor**), va respecta contururile desenate si suprafetele scrise pe plansele desenate.

Propunerea de mobilare urbanistica, care se incadreaza in indicii urbanistici propusi, este o cladire cu suprafata construita de 205,55mp si suprafata desfasurata de 740,90mp.

Conditii de fundare

Nu este cazul in faza de aviz de oportunitate.

3.4.Modernizarea circulatiei

Organizarea circulatiei si a transportului in comun

Zona este accesibila prin intermediul strazii Mircea Eliade si printr-un acces provizoriu din Bd. Transilvaniei, avizat de Comisia tehnica de urbanism a Primariei Municipiului Alba Iulia, prin avizul cu nr. 143 din 14.08.2018.

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.

Accesul la locurile de parcare prevazute este propus pe toata latimea parcarii, zona de parcare si circulatiile interioare fiind executate cu marcaj.

Zona prevazuta cu locuri de parcare va fi amenajata astfel: lungimea unui loc de parcare de 5.00 m si latimea de 2.50 m. Totalul locurilor de parcare amenajate va fi de 13 locuri.

Pentru structura rutiera a accesului la locurile de parcare la faza D.T.A.C. se va avea in vedere studiul geotehnic si calculul de dimensionare a structurii rutiere.

Accesul si zonele de parcare vor fi prevazute cu imbracaminte rigida.

Scurgerea apelor de pe zona de parcare se va face prin intermediul pantelor transversale si longitudinale spre guri de scurgere proiectate, care se vor deversa in canalizarea orasului.

Pentru functionarea investitiei propuse nu va fi necesara dezvoltarea suplimentara a circulatiilor publice existente.

Organizarea circulatiei feroviare

Nu este cazul

Organizarea circulatiei navale

Nu este cazul

Organizarea circulatiei aeriene

Nu este cazul

Organizatia circulatiei pietonale

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

In urma analizei situatiei existente si a prevederilor PUGaprobat cu HCL 158/2014, precum si a tendintelor de dezvoltare, s-a concluzionat ca optima realizarea in zona a unei functiuni turistice, in completarea pensiunii existente pe parcela studiata.

BILANT TERITORIAL PROPUS

EDIFICABIL MAXIM: 1042,40 mp, DIN CARE SE PROPUNE CONSTRUIREA A 453,65mp

AMENAJARE PARCARI SI CIRCULATIE MIXTA: 522,00 mp

AMENAJARE SPATII VERZI: 426,35 mp

TOTAL SUPRAFATA TEREN STUDIAT.: 1402,00mp

INDICI URBANISTICI

Procent de ocupare a terenului (POT) maxim: 40%

Coeficient de utilizare a terenului (CUT) maxim: 1,2mp ADC/mp teren

Regim de inaltime maxim: D+P+I+M

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

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

Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa rece a obiectivului se va realiza printr-un racord in retea existenta in vecinatatea obiectivului conform avizului tehnic de racordare emis de operatorul de retele.

Canalizarea apelor uzate si menajere

Apele menajere vor fi colectate si deversate in caminul de racord existent. Toate lucrarile vor fi executate in baza unui proiect tehnic de specialitate.

Apele pluviale vor fi colectate si deversate in canalizarea orasului.

Toate lucrarile se vor executa in urma elaborarii si aprobarii unui proiect tehnic de specialitate.

Alimentarea cu energie electrica

Lucrarea se va executa de catre instalatori electricieni autorizati, pe baza unui proiect tehnic de specialitate.

Punerea în functiune a instalatiilor electrice se va realiza dupa ce s-au efectuat toate masuratorile și încercările prevazute de normativul I7-2011 „Normativ pentru proiectarea, executia si exploatarea instalatiilor electrice aferente cladirilor ” si Normativul C56-2000 „Normativ pentru verificarea calitatii lucrarilor de constructii si a instalatiilor aferente”.

Telecomunicatii

Cladirea va fi racordata la retelele de telecomunicatii in urma unui proiect tehnic de specialitate.

Incalzirea

Cladirea va functiona cu incalzire centrala pe gaz, asigurata de un sistem centralizat.

Alimentarea cu gaze naturale

Racordul la reseaua de gaz si proiectul de distributie in claidrea propusa se va realiza in urma elaborarii proiectelor tehnice de specialitate.

Salubritate

Parcela va dispune de o platforma gospodareasca pentru depozitarea selectiva a deseurilor, urmand a fi colectate de o firma specializata, pe baza unui contract de prestari servicii.

3.7.Protectia mediului

Propunerea se incadreaza functional in teritoriul studiat.

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

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

Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare

Lucrarile propuse nu influenteaza obiectivele existente in zona, ca atare nu necesita masuri pentru evitarea pagubelor sau masuri de refacere a lucrarilor afectate.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

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

Epurarea și preepurarea apelor uzate (APĂ)

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

Apele pluviale de pe clădiri, carosabile, parcaje și platformele circulabile vor fi colectate și direcționate spre deversarea 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 și 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 lubrifianti 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

Depozitarea controlata a desurilor

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.

Organizarea sistemelor de spații verzi

Terenul ramas liber dupa realizarea constructiei si a circulatiilor din incinta se va amenaja peisager.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul.

Refacerea peisagistica si reabilitare urbana

In prezent terenul nu este degradat si lucrarile nu interfereaza cu nici o amenajare peisagistica existenta, astfel ca propunerile nu sunt de natura a genera refaceri peisagistice sau reabilitari urbane.

Atat constructia propusa cat si amenajarea curtii vor fi amenjate conform unui proiect tehnic realizat de catre specialisti in domeniu si intretinute pe toata durata de viata a acestora.

Valorificarea potentialului turistic si balnear dupa caz

Datorita distantei mici fata de Cetatea Alba Carolina si zona de agrement Mamut, aceasta zona poate primi functiuni turistice care sa sprijine economia si dezvoltarea locala. Acest caracter va fi amplificat de implementarea reglementarilor prevazute prin PUG aprobat referitoare la circulatia din aceasta zona.

Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si a retelelor edilitare majore

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, seciunea 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 1402 mp. Reglementările din prezentul proiect permit un POT maxim de 40% și un CUT de 1,2mp ADC/mp teren, permițându-se realizarea de construcții cu regim de înălțime maxim: D+P+1+M.

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

3.8. Obiective de utilitate publica si proprietatea asupra terenurilor

- Proprietari: Bacila Razvan, SC BARELI SRL
- Suprafata totala: 1402 mp (677 + 725 mp)
- Amplasament: intravilanul localitatii Alba Iulia
- Imobilul nu este inclus in listele monumentelor istorice sau in zona de protectie a acestora

3.9. Cadrul legal

La baza elaborarii documentatiei de fata stau in principiu:

- Legea 350/2001, republicata cu modificarile si completarile 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, 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 Planul Urbanistic Zonal ulterior acestui studiu.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

aferent Planului Urbanistic Zonal

Construire pensiune turistica

Conform certificat de urbanism nr. 1755 din 20.10.2020



PUZ

Str. Mircea Eliade, nr. 2A, 2B, Alba Iulia, judetul Alba

februarie 2021

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, imprejmui

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:	32/ 2020
Număr contract:	31/26.10.2020
Denumirea lucrării:	Plan Urbanistic Zonal “Construire Pensiune turistica”
Amplasament:	Intravilan, municipiul Alba Iulia, jud. Alba, str. Mircea Eliade, nr. 2A, 2B, fiind în proprietatea privata a lui SC BARELI SRL, respectiv Bacila Razvan
Carte Funciară:	CF 95029,103447 UAT - Alba Iulia
Certificat de Urbanism:	1755/ 20.10.2020
Titular / Beneficiar:	Bacila Razvan, SC BARELI SRL
Faza de proiectare:	Plan Urbanistic Zonal – <i>realizat conform Legii 350/2001</i>
Proiectant general:	ARHITECT MAGDA SRL Str. Tudor Vladimirescu, nr. 57, 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 SC URBAN SYNAPSE SRL (urb. Alexandru Damian) - urbanism
Data elaborării:	februarie 2021

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.

4.1 Terenuri Agricole in extravilan

Nu este cazul.

4.2 Terenuri Agricole in intravilan

Nu este cazul deoarece in zona exista terenuri avand categoria de folosinta “drum” si “curti constructii”.

4.3 Suprafete impadurite

Nu este cazul.

4.4 Resursele subsolului

În cazul identificării de zone cu resurse pe teritoriul ce face obiectul prezentului P.U.Z., modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

4.5 Resurse de apa si platforme meteorologice

Autorizarea executării lucrărilor pentru construcțiile premise în acest Regulament este permisă numai cu avizul autorităților de gospodărire a apelor, după caz și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectarea zonelor de protecție față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor (dacă e cazul).

4.6 Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

Nu este cazul.

4.7 Zone construite protejate

Nu este cazul.

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.

5.1 Expunerea la riscuri naturale

In zona nu exista riscuri naturale. La faza DTAC construcția și amenajările propuse prin prezentul proiect, se vor amplasa pe terenuri pe care au fost luate măsuri de prevenire a riscurilor naturale (efectele excesului de umiditate, drenarea apelor pluviale, etc.).

5.2 Expunerea la riscuri tehnologice

Lucrarile propuse se vor amplasa in zone neexpuse la riscuri tehnologice, asa cum va reiesi din avizele de amplasament eliberate de companiile de furnizare a utilitatilor urbane.

5.3 Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

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

5.4 Asigurarea echiparii edilitare

Cladirea va fi echipata cu toate utilitatile urbane existente in zona.

5.5 Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunile admise în prezentul Plan Urbanistic Zonal.

Sunt admise:

Plan Urbanistic Zonal / Regulament local de urbanism

- locuințe individuale cu maxim P+1+M în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat;
- anexe gospodărești – bucatărie de vară, garaje, sere, piscine, chioscuri de grădina, pergole
- funcțiuni turistice;

Utilizări admise cu condiționări:

- se admite mansardarea clădirilor existente și construirea unor noi clădiri cu mansarda numai cu respectarea pantelor acoperisului de 30-40° ; la locuințele existente suprafața utilă de planșeu a mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent ;
- se admit spații comerciale și servicii la parterul locuințelor situate în intersecții de străzi, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp.ADC, să aibă o rază de servire de 250 metri, să nu aibă program peste ora 22.00 și să nu genereze transporturi grele;
- pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de stabilizare a terenului și a condițiilor de realizare a construcțiilor, infrastructurii, amenajărilor și plantațiilor.
- la clădirile înșiruite (cu două fațade) extremitățile spre intersecții sau spre interspații vor fi obligatoriu realizate din tipul cuplat (cu trei fațade) pentru a nu avea calcane pe linia de proprietate vizibile din stradă;-lucrări pentru săpături arheologice (cu condiția îndepărtării materialelor degajate);-săpături pentru crearea de echipamente publice sau private;
- reamenajări de spații verzi publice (în limitele existente ale unor terenuri cu aceeași destinație). Reamenajările se vor face în baza unui proiect ce va fi supus spre aprobare comisiei de urbanism.

Tipuri interzise de ocupare și utilizare a terenului

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deseuri produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice și din Cetate;
- spalatorii chimice cu excepția punctelor de primire-predare;
- stații de benzină și stații de întreținere auto (spalatorii auto);
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

Lucrări ce se pot executa fără autorizație de construcție:

1. reparații la înțepmuri, acoperisuri, terase, înveliuri atunci când nu se schimbă forma acestora și 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, placaje si altele asemenea, fara modificarea calitatii si aspectul elementelor constructive.

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 murdărirea 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.

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.

5.6 Procentul de ocupare a terenului

Nu se admit depasiri de POT fata de cele specificate in prezentul Plan Urbanistic Zonal.

5.7 Lucrari de utilitate publica

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în vederea cedării domeniului public prin prezentul Plan Urbanistic Zonal este interzisă.

ARTICOLUL 6

REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

6.1. Orientarea fata de punctele cardinale

Amplasarea clădirii se va face cu respectarea reglementărilor în ceea ce privește însorirea conform normelor și recomandărilor cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996 și Ordinului Ministrului Sănătății privind normele de igienă nr.536/1997.

Se recomandă ca în cladirea in care se desfășoară o activitate zilnică să fie asigurată iluminarea naturală a spațiilor atat cele pentru personal, cât și a celor pentru public.

Amplasarea construcției se va face cu asigurarea condițiilor de respectare a duratei minime zilnice de însorire de 1 oră și 1 oră și 1/2, potrivit Ordinului Ministrului Sănătății nr.536/1997 pentru aprobarea normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației.

6.2. Amplasarea fata de drumurile publice

Construcția poate fi autorizată în zona care face obiectul Planului Urbanistic Zonal doar în condițiile în care are asigurat accesul la drumul public, direct sau prin servitute de trecere.

6.3. Amplasarea fata de cai navigabile existente si cursuri de apa navigabile

Nu este cazul.

6.4. Amplasarea fata de cai ferate din administratia Companiei Nationale de Cai Ferate „CFR” -SA

Nu este cazul.

6.5. Amplasarea fata de aeroporturi

Nu este cazul.

6.6. Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei de stat

Nu este cazul.

6.7. Amplasarea fata de aliniament

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

Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor cuprinse în prezentul regulament.

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

Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterrane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament.

6.8. Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei

În cazul în care pe o parcelă construibilă se amplasează 2 locuințe, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri și distanțe minime obligatorii față de proprietățile vecine:

Respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii:

Distanța între fațada nevitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru întreținere și intervenție sau $h/2$, dar nu mai puțin de 3m, față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;

Distanța între fațada vitrată a construcției și limita laterală și posterioară a parcelei va fi jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m;

Jumătate din înălțimea la cornișă a construcției celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de cealaltă construcție.

Pentru 2 locuințe cuplate una față de alta, cu fațadele laterale:

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii;
- jumătate din înălțimea la cornișă a fiecărei construcții, măsurată în punctul cel mai înalt față de

teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de limitele laterale ale parcelei și față de limita posterioară a parcelei;

- ele 2 locuințe vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, cu acces direct din stradă și aliniate una față de alta sau decalate cu o valoare ce reprezintă jumătate din cota (în adâncime) a construcției celei mai avansate la stradă.

Pentru 2 locuințe cuplate una față de alta, la fațada posterioară a primei locuințe:

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii;

- distanța între fațada nevitrată a construcțiilor și limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru întreținere și intervenție sau jumătate din înălțimea la cornișă a construcției celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;

- distanța față de cealaltă limită laterală a parcelei va fi de min. 5,5m;

- jumătate din înălțimea la cornișă a construcției din spate, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de limita posterioară a parcelei;

- în cazul în care pe o parcelă construibilă se amplasează mai multe locuințe, se va solicita întocmirea și aprobarea unei documentații de urbanism:

- - PUD pentru detalierea amplasării în parcelă și a relației cu vecinătățile, ale căror prevederi să respecte reglementările și RLU – aliniament, funcțiune dominantă, regim de înălțime, suprafața parcelei, front minim, POT, CUT
- - PUZ când rezolvarea urbanistică modifică caracterul zonei prin realizarea unor accese pietonale și carosabile.

Retragerile față de limitele laterale:

- garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 3,0m, iar lungimea calcanului rezultat să nu depășească 6,0m și se vor retrage cu cel puțin 5,0m de la limitele posterioare ale parcelei.

- În cazul în care pe o parcelă se amplasează o singură construcție, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri și distanțe minime obligatorii față de proprietățile vecine:

Pentru clădirea izolată:

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii;

- distanța între fațada nevitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru întreținere și intervenție sau $h/2$ dar nu mai puțin de 3,0m față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;

- jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de cealaltă limită laterală a parcelei și față de limita posterioară a parcelei;

Pentru clădirile cuplate:

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii;

- jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de limita laterală a parcelei pe care nu se realizează cuplarea și față de limita posterioară a parcelei;

Pentru locuințe înșiruite:

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura

stresinii:

- jumătate din înălțimea la cornisă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de limita posterioară a parcelei.

ARTICOLUL 7

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

7.1. Accese carosabile

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,5 metri lățime dintr-o circulație publică.

Pentru emiterea autorizației de construire, se vor prezenta acte care să ateste rezolvarea juridică a accesului la parcelă conform documentației de urbanism aprobate;

Pentru terenul aferent dezvoltării străzii se va crea parcelă distinctă, se va schimba categoria de folosință în „drum”. Parcela se va dona Municipiului Alba Iulia sau se va institui în favoarea Municipiului Alba Iulia servitute de utilitate publică. Indicii urbanistici (POT, CUT) se calculează pe parcela ramasă după dezmembrare.

7.2. Accese pietonale

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la clădiri.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi : trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică.

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

ARTICOLUL 8

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

8.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele tehnico-edilitare existente ale localității.

De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga cu avizul organelor administrației publice competente în situația în care rețelele publice de echipare edilitară nu există, astfel:

- se vor realiza soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecția mediului, urmând ca beneficiarul să racordeze construcția (potrivit regulilor impuse de Consiliul Local) la rețelele existente.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă doar după asigurarea echipării tehnico-edilitare în condițiile alineatului precedent și conform planului de acțiune semnat de către investitor.

La clădirile dispuse pe aliniament, racordarea burlanelor la rigole sau la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă a apelor meteorice.

Toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat.

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV, a aparatelor de aer condiționat și a ventilațiilor turbo de la centrala termică.

8.2. Realizarea de rețele edilitare

Autorizarea executării construcției este permisă în următoarele condiții:

- o la toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecția mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum și prevederile Codului Civil;
- o în momentul executării sistemelor centralizate de alimentare cu apă și canalizare în zonă, proprietarul se obligă să racordeze construcția conform regulilor impuse de Consiliul Local;
- o amplasarea fantanilor (dacă este cazul), se va face la cel puțin 15,00 m de orice sursă posibilă de poluare.

8.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a localității sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele de alimentare cu gaze, energie electrică și de telecomunicații aflate în serviciul public, sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

ARTICOLUL 9

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

9.1. Parcelarea

Se va proceda la unificare celor două parcele în studiu.

Documentația de unificare care se va executa de către un topograf autorizat, se avizează de către O.C.P.I și de către Primăria Alba Iulia.

9.2. Înălțimea construcțiilor

La stabilirea înălțimii construcției se va avea în vedere:

- protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
- respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr. 536 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.
- înălțimea maximă admisibilă este P+1+M în cazul parcelărilor noi; este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maximă la streșină să nu depășească 10,60m de la cota terenului;
 - înălțimea maximă admisibilă este P+1+M în cazul inserțiilor în parcelări existente; este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească 10,60m de la cota terenului;
 - pentru construcțiile la care înălțimea este P+M, este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească 6,0m de la cota terenului;
 - se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișă clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat;

Orice neîncadrare în acești parametri se va studia printr-un Plan Urbanistic de Detaliu.

9.3. Aspect exterior al construcțiilor

Autorizația de Construire nu se va emite dacă o construcție prin situare, arhitectură, dimensiuni și aspect exterior este în măsură să aducă prejudicii caracterului și intereselor vecinătăților, peisajului urban.

- aspectul cladirilor va tine seama de caracterul zonei si se va armoniza cu vecinatatile imediate;

- se va acorda atentie modului de tratare a fatadelor, acoperisurilor si amenajarilor din curti, perceptibile intr-o perspectiva descendenta din Cetate

- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca arhitectura si finisaje cu cladirea principala.

ARTICOLUL 10

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

10.1.Parcaje, garaje

Stationarea autovehicolelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;

Unde se poate, parcajele vor fi realizate cu dale inierbate, avand un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea realizarii a cel putin un loc de parcare pentru fiecare locuinta individuala, pe terenul propriu.

Se va avea in vedere realizarea pe lot a garajelor, fie izolat, fie in cadrul cladirii (la parter , demisol sau subsol) sau a parcajelor la domiciliu.

Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare

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

10.2. Spatii plantate

Spatiile libere din interiorul parcelei, vizibile fie din Cetate, fie din circulatiile publice vor fi tratate peisagistic;

Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.;

Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

In zonele cu denivelari de peste 5% se recomanda plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale caror radacini contribuie la stabilizarea terenurilor;

Se va pastra imaginea terenului in panta, nu se va face sistematizarea terenului cu ziduri inalte de sprijin.

Pentru locuintele semicolective vor fi prevazute spatii verzi si plantate de cel putin 2,0 mp/ locuitor si loc de joaca pentru copii in functie de dimensiunile locuintei semicolective si punct de colectare a deseurilor.

Pentru construcții de turism vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.

10.3. Imprejmuirile

La autorizarea imprejmuirilor, se va cere acordul (nelegalizat) al vecinului pentru recunoasterea limitelor de proprietate ;

Imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de maxim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.60m si o parte transparenta dublata sau cu gard viu;

Gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace cu inaltime de maxim 2.20 metri.

Depozitarea si colectarea gunoiului

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.

Anexe gospodaresti

Nu permite construirea de anexe gospodaresti precum: bucatarie de vara, garaje, sere, piscine, chioscuri de gradina, pergole .

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Unitati si subunitati functionale

In cadrul UTR = L3 - Zona locuintelor individuale și semicolective cu P, P+1, P+1+M niveluri, subzona L3A- Subzona locuintelor individuale si semicolective cu maxim P+1+M niveluri situate in afara zonei protejate in regim de construire înșiruit, cuplat si izolat.

- **L3A1 - Subzona locuintelor individuale si semicolective cu maxim P+1+M niveluri situate in afara zonei protejate in regim de construire înșiruit, cuplat si izolat si servicii turistice.**

IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Unitatea teritoriala de referinta actuala:

U.T.R. L3A1 - Subzona locuintelor individuale si semicolective cu maxim P+1+M niveluri situate in afara zonei protejate in regim de construire înșiruit, cuplat si izolat si servicii turistice.

L3A1 - Subzona locuintelor individuale si semicolective cu maxim P+1+M niveluri situate in afara zonei protejate in regim de construire înșiruit, cuplat si izolat si servicii turistice.

Generalitati

Parcela, identificata prin CF nr. 95029 si nr. 103447, UAT - Alba Iulia, nu este inclusa in listele monumentelor istorice su in zona de protectie a acestora.

Terenul se afla intr-o zona cu caracter mixt constituita din locuinte dispuse izolat, din cladiri pentru activitati legate de culte si cladiri destinate serviciilor turistice. Functiunea de pensiune turistica este prezenta chiar pe parcela studiata, intr-o cladire autorizata prin autorizatia de construire nr. 838 din 17.11.2016. Accesul se face din strada Mircea Eliade si printr-un acces

provizoriu din Bd. Transilvaniei, avizat de Comisia tehnica de urbanism a Primariei Municipiului Alba Iulia, prin avizul cu nr. 143 din 14.08.2018. In prezent strada Mircea Eliade prezinta circulatie auto cu sens unic, trotuar pe o singura latura, insa prin PUG aprobat cu HCL 158/2014, este prevazut un profil stradal cu 4 benzi si doua sensuri de circulatie auto, despartite printr-o fasie de vegetatie.

I. UTILIZARE FUNCTIONALA

Utilizari permise

- locuinte individuale cu maxim P+1+M in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat;
- anexe gospodaresti – bucatarie de vara, garaje, sere, piscine, chioscuri de gradina, pergole
- functiuni turistice.

Utilizări admise cu condiționări:

- se admite mansardarea cladirilor existente si construirea unor noi cladiri cu mansarda numai cu respectarea pantelor acoperisului de 30-40o ; 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;-lucrări pentru săpături arheologice (cu condiția îndepărtării materialelor degajate);-săpături pentru crearea de echipamente publice sau private;
- reamenajări de spații verzi publice (în limitele existente ale unor terenuri cu aceeași destinație). Reamenajarile se vor face in baza unui proiect ce va fi supus spre aprobare comisiei de urbanism.

Tipuri interzise de ocupare și utilizare a terenului

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule 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;

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

II. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

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)
- garaje 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

- garaje 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.
- 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 cladirea izolată:

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina si picatura stresinii;
- distanta intre fatada 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 cladirile cuplate:

- 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 locuinte insiruite:

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii;

- jumătate din înălțimea la cornisă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de limita posterioară a parcelei.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

În cazul în care pe o parcelă construibilă se amplasează 2 clădiri, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri și distanțe minime obligatorii față de proprietățile vecine:

Respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii:

Distanța între fațada nevitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru întreținere și intervenție sau $h/2$, dar nu mai puțin de 3m, față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;

Distanța între fațada vitrată a construcției și limita laterală și posterioară a parcelei va fi jumătate din înălțimea la cornisă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m;

Jumătate din înălțimea la cornisă a construcției celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de cealaltă construcție.

Pentru 2 locuințe cuplate una față de alta, cu fațadele laterale:

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii;;
- jumătate din înălțimea la cornisă a fiecărei construcții, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de limitele laterale ale parcelei și față de limita posterioară a parcelei;
- cele 2 locuințe vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, cu acces direct din stradă și aliniate una față de alta sau decalate cu o valoare ce reprezintă jumătate din cota (în adâncime) a construcției celei mai avansate la stradă.

Pentru 2 locuințe cuplate una față de alta, la fațada posterioară a primei locuințe:

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii;;
- distanța între fațada nevitrată a construcțiilor și limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru întreținere și intervenție sau jumătate din înălțimea la cornisă a construcției celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;
- distanța față de cealaltă limita laterală a parcelei va fi de min. 5,5m;
- jumătate din înălțimea la cornisă a construcției din spate, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de limita posterioară a parcelei;
- în cazul în care pe o parcelă construibilă se amplasează mai multe clădiri, se va solicita întocmirea și aprobarea unei documentații de urbanism:
 - - PUD pentru detalierea amplasării în parcelă și a relației cu vecinătățile, ale căror prevederi să respecte reglementările și RLU – aliniament, funcțiune dominantă, regim de înălțime, suprafața parcelei, front minim, POT, CUT
 - - PUZ când rezolvarea urbanistică modifică caracterul zonei prin realizarea unor accese pietonale și carosabile

Înălțimea maximă admisibilă a cladirilor

- înălțimea maximă admisibilă este P+1+M în cazul parcelarilor noi; este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maximă la streșină să nu depășească 10,60m 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 streasina sa nu depaseasca 10,60m 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;

Aspectul exterior al cladirilor

- aspectul cladirilor va tine seama de caracterul zonei si se va armoniza cu vecinatatile imediate;

- se va acorda atentie modului de tratare a fatadelor, acoperisurilor si amenajarilor din curti, perceptibile intr-o perspectiva descendenta din Cetate

- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca arhitectura si finisaje cu cladirea principala.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 3,5 metri latime dintr-o circulatie publica.

Pentru emiterea autorizatiei de construire, se vor prezenta acte care sa ateste rezolvarea juridica a accesului la parcela conform documentatiei de urbanism aprobate;

Pentru terenul aferent dezvoltarii strazii se va crea parcela distincta, se va schimba categoria de folosinta in „drum”. Parcela se va dona Municipiului Alba Iulia sau se va institui in favoarea Municipiului Alba Iulia servitute de utilitate publica. Indicii urbanistici (POT,CUT) se calculeaza pe parcela ramasa dupa dezmembrare.

Stationarea autovehicolelor

Stationarea autovehicolelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;

Unde se poate, parcajele vor fi realizate cu dale inierbate, avand un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea realizarii a cel putin un loc de parcare pentru fiecare locuinta individuala, pe terenul propriu.

Se va avea in vedere realizarea pe lot a garajelor, fie izolat, fie in cadrul cladirii (la parter , demisol sau subsol) sau a parcajelor la domiciliu.

Pentru toate categoriile de constructii de turism vor fi prevazute locuri de parcare, in functie de tipul de cladire si de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare

Reguli cu privire la echiparea edilitara

- cladirea va fi racordata la retelele tehnico-edilitare publice;

- la cladirile dispuse pe aliniament, racordarea burlanelor la rigole sau la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii.

- Se va asigura in mod special evacuarea rapida a apelor meteorice.

- Toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat.

- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV, a aparatelor de aer conditionat si a ventilatiilor turbo de la centrala termica.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

- se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

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

- (1) – suprafata si dimensiunea minima a parcelei;
 - (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.

Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejuriri

Spatii verzi

Spatiile libere din interiorul parcelei, vizibile fie din Cetate, fie din circulatiile publice vor fi tratate peisagistic;

Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.;

Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

In zonele cu denivelari de peste 5% se recomanda plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale caror radacini contribuie la stabilizarea terenurilor;

Se va pastra imaginea terenului in panta, nu se va face sistematizarea terenului cu ziduri inalte de sprijin.

Pentru locuintele semicolective vor fi prevazute spatii verzi si plantate de cel putin 2,0 mp/ locuitor si loc de joaca pentru copii in functie de dimensiunile locuintei semicolective si punct de colectare a deseurilor.

Pentru constructii de turism vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de destinatie si de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafata totala a terenului.

Imprejmuiri

La autorizarea imprejmuirilor, se va cere acordul (nelegalizat) al vecinului pentru recunoasterea limitelor de proprietate ;

Imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de maxim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.60m si o parte transparenta dublata sau cu gard viu;

Gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace cu inaltimi de maxim 2.20 metri.

III.CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

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 inaltimi $P = 0,4 \text{ mp.ADC/mp.teren}$
- CUT maxim pentru inaltimi $P+1+M = 1,2 \text{ mp.ADC/mp.teren}$

V. 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 PUZ aprobat cu HCL 402/2018 si se preiau ca atare, dar se detaliaza pe unitati si subunitati functionale.

4. Raport de specialitate

Beneficiar: BACILA RAZVAN, SC BARELI SRL

Solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia:

Avizarea Documentatiei de urbanism faza **PUZ**: CONSTRUIRE PENSIUNE TURISTICA

Adresa: ALBA IULIA, STR. MIRCEA ELIADE, NR. 2A, 2B

Proiectant: SC ARHITECT MAGDA SRL

Obiectul documentatiei de urbanism: prin prezentul PUZ se propune modificarea functionalitatii zonificarii **L3A** - zona de locuinte individuale si semicolective, cu maxim P+1+M niveluri, cu regim de construire cuplat si izolat, in **L3A.1** - zona de locuinte individuale si semicolective, cu maxim P+1+M niveluri situate in afara ariilor protejate, in regim de construire insiruit, cuplat si izolat si servicii turistice.

REGLEMENTARI URBANISTICE EXISTENTE (IN VIGOARE):

1. Regimul juridic

Amplasament: intravilanul municipiului Alba Iulia

Natura proprietatii: privata a persoanelor fizice si juridice

Situri arheologice/monumente istorice: Imobilul nu este inclus in listele monumentelor istorice sau in zona de protectie a acestora.

Alte observatii relevante: Terenul este amplasat in zona de protectie(partial) si de siguranta a magistralei de gaz.

2. Regimul economic

Folosinta actuala: arabil, S= 1402 m²

U.T.R.: **L3A** – zona de locuinte individuale si semicolective, cu maxim P+1+M niveluri, situate in afara ariilor protejate, in regim de construire insiruit, cuplat si izolat.

Utilizari admise principale: locuire

3. Regimul tehnic

Caracteristici ale parcelelor: se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

- min 12 m pentru regimul de construire izolat si cuplat, iar suprafata min 200 m
- min 8 m pentru regimul de construire insiruit, iar suprafata minima 150 m/fiecare locuinta

Amplasarea cladirilor fata de aliniament: cladirile se vor retrage de la aliniament cu distanta dominanta pe fronturile strazii: retrageri de minim 5.0 metri, 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:

Pentru locuinta izolată :

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina si picatura stresinii;
- distanta intre fatada nevitrată a constructiei si limita laterală a parcelei va fi 0,60 m pentru intretinere si interventie sau $h/2$ dar nu mai putin de 3,0 m 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 3,0 m, 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 3,0 m, 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.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela:

Pentru 2 locuinte izolate una față de alta :

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii;
- distanta intre fatada nevitrată a constructiei si limita laterală a parcelei va fi 0,60 m pentru intretinere si interventie sau $h/2$, dar nu mai putin de 3 m, față de fatada vitrată a constructiei de pe parcela alaturată;

- distanta intre fatada vitrată a constructiei si limita laterală si posterioara a parcelei va fi jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei, măsurată in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de 3,0m;

- jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei celei mai inalte, masurată in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de 3,0 m, față de cealaltă constructie.

Pentru 2 locuinte cuplate una fata de alta, cu fatadele laterale :

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

Cele 2 locuinte vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, cu acces direct din stradă si aliniate una față de alta sau decalate cu o valoare ce reprezinta jumătate din cota (in adancime) a constructiei celei mai avansate la stradă.

Pentru 2 locuinte cuplate una fata de alta, la fatada posterioara a primei locuinte :

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii;
- distanta intre fatada nevitrată a constructiilor si limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru intretinere si interventie sau jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei celei mai inalte, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de 3,0 m, față de fatada vitrată a constructiei de pe parcela alaturată;

- distanta față de cealalta limita laterala a parcelei va fi de min. 5,5 m;

- jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei din spate, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de 3,0m, față de limita posterioară a parcelei;

Circulatii si accese:

- accesul se face din strazile reglementate.
- parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 3,5 metri latime dintr-o circulatie publica
- pentru emiterea autorizatiei de construire, se vor prezenta acte care sa ateste rezolvarea juridica a accesului la parcela conform documentatiei de urbanism aprobate;
- pentru terenul aferent dezvoltarii strazii se va crea parcela distincta, se va schimba categoria de folosinta in „drum”.

Stationarea autovehiculelor:

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
- unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale inierbate, avand un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare.
- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea realizarii a cel putin un loc de parcare pentru fiecare locuinta individuala, pe terenul propriu.
- se va avea in vedere realizarea pe lot a garajelor, fie izolat, fie in cadrul locuintei (la parter , demisol sau subsol) sau a parcajelor la domiciliu.

Inaltimea maxima admisibila a cladirilor: P+1+M

- 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;

Conditii de echipare edilitara: toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;

- la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la rigole sau la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida a apelor meteorice;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV, a aparatelor de aer conditionat si a ventilatiilor turbo de la centrala termica;

Spatii libere si plantate:

- spatiile libere din interiorul parcelei, vizibile fie din Cetate, fie din circulatiile publice vor fi tratate peisagistic;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- in zonele cu denivelari de peste 5% se recomanda plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale caror radacini contribuie la stabilizarea terenurilor;
- se va pastra imaginea terenului in panta, nu se va face sistematizarea terenului cu ziduri inalte de sprijin.
- pentru locuintele semicolective vor fi prevazute spatii verzi si plantate de cel putin 2,0 mp/ locuitor ; loc de joaca pentru copii in functie de dimensiunile locuintei semicolective si punct de colectare a deseurilor.

POT max: 40%

CUT max: pentru inaltimi P = 0,4 ; Pentru inaltimi P+1 +M = 1,2 mp.

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE PRIN DOCUMENTATIE:

4. Regimul juridic

Amplasament: intravilanul municipiului Alba Iulia

Natura proprietatii: privata a persoanelor fizice si juridice

Situri arheologice/monumente istorice: Imobilul nu este inclus in listele monumentelor istorice sau in zona de protectie a acestora.

Alte observatii relevante: Terenul este amplasat in zona de protectie(partial) si de siguranta a magistralei de gaz.

5. Regimul economic

Folosinta actuala: arabil, S= 1402 m²

U.T.R.: L3A.1 - zona de locuinte individuale si semicolective, cu maxim P+1+M niveluri situate in afara ariilor protejate, in regim de construire insiruit, cuplat si izolat si servicii turistice.

Utilizari admise principale: locuire, servicii turistice.

1. Regimul tehnic

Caracteristici ale parcelelor: se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

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

Amplasarea cladirilor fata de aliniament:

- 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:

Pentru locuinta izolata:

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina si picatura stresinii: - distanta intre fatada 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 cuplata:

- 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 locuinte insiruite: - 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 3,0m de la limitele posterioare ale parcelei.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela:

Pentru 2 cladiri izolate, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri si distante minime obligatorii: Jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei celei mai inalte, masurată in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de 3,0m, față de cealaltă constructie.

Pentru 2 cladiri cuplate una fata de alta, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri si distante minime obligatorii: - alinierea una față de alta sau decalarea cu o valoare ce reprezinta jumătate din cota (in adancime) a constructiei celei mai avansate la stradă.

In cazul in care pe o parcelă construibilă se amplasează mai multe cladiri, se va solicita intocmirea si aprobarea unei documentatii de urbanism:

- PUD pentru detalierea amplasării in parcelă si a relatiei cu vecinătățile, ale căror prevederi să respecte reglementările si RLU – aliniament, functiune dominantă, regim de înălțime, suprafata parcelei, front minim, POT, CUT

- PUZ cand rezolvarea urbanistica modifica caracterul zonei prin realizarea unor accese pietonale si carosabile Inaltimea

Circulatii si accese: Parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 3,5 metri latime dintr-o circulatie publica. Pentru emiterea autorizatiei de construire, se vor prezenta acte care sa ateste rezolvarea juridica a accesului la parcela conform documentatiei de urbanism aprobate; Pentru terenul aferent dezvoltarii strazii se va crea parcela distincta, se va schimba categoria de folosinta in „drum”. Parcela se va dona Municipiului Alba Iulia sau se va institui in favoarea Municipiului Alba Iulia servitute de utilitate publica. Indicii urbanistici (POT,CUT) se calculeaza pe parcela ramasa dupa dezmembrare.

Stationarea autovehiculelor: Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice; Unde se poate, parcajele vor fi realizate cu dale inierbate, avand un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea realizarii a cel putin un loc de parcare pentru fiecare locuinta individuala, pe terenul propriu. Se va avea in vedere realizarea pe lot a garajelor, fie izolat, fie in cadrul cladirii (la parter , demisol sau subsol) sau a parcajelor la domiciliu. Pentru toate categoriile de constructii de turism vor fi prevazute locuri de parcare, in functie de tipul de cladire si de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare

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 streasina sa nu depaseasca 10,60m de la cota terenului, iar inaltimea maxima la coama sa nu depaseasca 12,50m; - inaltimea maxima admisibila este P+1+M in cazul insertiilor in parcelari existente; este admis subsol sau demisol cu conditia ca inaltimea maxima la streasina sa nu depaseasca 10,60m de la cota terenului, iar inaltimea maxima la coama sa nu depaseasca 12,50m; - 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, iar inaltimea maxima la coama sa nu depaseasca 8,5m; - se admit depasiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire insiruit sau cuplat;

Conditii de echipare edilitara: - cladirea va fi racordata la retelele tehnico-edilitare publice;

- la cladirile dispuse pe aliniament, racordarea burlanelor la rigole sau la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii.

- Se va asigura in mod special evacuarea rapida a apelor meteorice.

- Toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat.

- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV, a aparatelor de aer conditionat si a ventilatiilor turbo de la centrala termica.

Spatii libere si plantate: Spatiile libere din interiorul parcelei, vor fi tratate peisagistic; Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.; Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese; In zonele cu denivelari de peste 5% se recomanda plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale caror radacini contribuie la stabilizarea terenurilor; Se va pastra imaginea terenului in panta, nu se va face sistematizarea terenului cu ziduri inalte de sprijin. Pentru locuintele semicolective vor fi prevazute spatii verzi si plantate de cel putin 2,0 mp/ locuitor si loc de joaca pentru copii in functie de dimensiunile locuintei semicolective si punct de colectare a deseurilor. Pentru constructii de turism vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de destinatie si de gradul de confort, dar nu mai putin de 25% din suprafata totala a terenului.

POT max: 40%

CUT max: 1.2

*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.*

AVIZ Comisia de organizare si dezvoltare urbanistica: FAVORABIL CU CONDITII

Data: 15.02.2021

Conditii: a) pastrarea distantei legale fata de cladirile invecinate construite, b) realizarea numarului de parcare aferente numarului de locuri de cazare ce urmeaza a se construi.

AVIZ Comisia tehnica de urbanism: FAVORABIL CU CONDITII

Data: 11.02.2021

Conditii: rezolvarea juridica/urbanistica a accesului suplimentar figurat pe planse.

Alba Iulia, 19.02.2021

*p. Arhitect Sef,
Alexandru Romanitan*

*Intocmit,
Andrei Szakacs*

