

1. INTRODUCERE

□ 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

▪ DENUMIRE LUCRARE

Plan Urbanistic Zonal – **CONSTRUIRE CENTRU BALNEO MEDICAL, SALA FITNESS, RESTAURANT SI HOTEL**

▪ BENEFICIAR

S.C. GAMMA AXIAL S.R.L.

▪ PROIECTANT GENERAL

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA LAURA IOANA BAURDA

▪ COLECTIV ELABORARE, SUBPROIECTANTII, COLABORATORI

ARH. LAURA IOANA BAURDA

TH. ADRIAN GOTA

▪ DATA ELABORARII

NOIEMBRIE 2022

▪ NR. PROIECT

05-22

▪ ADRESA OBIECTIV

JUDETUL ALBA, LOC. ALBA IULIA, STRADA FABRICILOR. Nr. 22

□ 1.2. OBIECTUL P.U.Z.

▪ Solicitari ale temei program

Prin tema-program se solicita intocmirea unui P.U.Z. Se stabilesc conditiile de amplasare a unui corp de cladire cu functiune combinata de centru balneo medical, sala fitness si restaurant, si a unui corp de cladire cu functiunea hotel, impreuna cu alei de acces, parcaje si spatii verzi plantate.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata

Planul Urbanistic Zonal va detalia modul de dezvoltare a acestui teritoriu, in corelare cu prevederile P.U.G aprobat, P.U.G. in curs de avizare si cu necesitatile actuale ale localitatii, stabilind obiectivele, prioritatile si reglementarile de urbanism ce vor fi aplicate in utilizarea terenurilor din teritoriul analizat.

In cadrul P.U.Z. s-au elaborat urmatoarele lucrari de proiectare:

- aducerea la zi a suportului topografic si a datelor cadastrale;
- elaborarea P.U.Z., ca lucrare de proiectare de urbanism ce va reanaliza si detalia prevederile P.U.G. aprobat, in toate domeniile, mod de ocupare a terenurilor, circulatie, dotare tehnico-edilitara, protectia mediului, obiective de interes public, circulatia terenurilor;
- elaborarea Regulamentului Local de Urbanism, prin care sa se stabileasca cu precizie conditiile de constructibilitate astfel incat pe baza lui sa poata fi eliberate Certificate de Urbanism.

Documentatia P.U.Z. se va elabora conform cadrului continut prevazut in "Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal", indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul nr. 176N/16.08.2000.

Regulamentul Local de Urbanism va fi intocmit in corelare cu Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al R.G.U. aprobat prin Ordinul MLPTL nr. 21/N/10.04.2000.

□ 1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

- **Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z**

P.U.G. municipiul Alba Iulia

- **Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.**

Ridicare topografica a terenului studiat.

- **Date statistice**

Terenul se invecineaza:

- Strada Fabricilor, la EST, dezvoltata conform documentatiilor de urbanism anterioare
- proprietati private pe celelalte laturi

Terenul este liber de orice constructie.

Terenul studiat are o suprafata de 4703 mp si se afla in proprietatea S.C. GAMMA AXIAL S.R.L., conform CF 116543.

- **Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei**

Pentru terenurile din zona s-a solicitat Primariei Mun. Alba Iulia, eliberarea unui certificat de urbanism in vederea obtinerii de autorizatii de constructie pentru centru balneo medical, sala fitness si restaurant, si a unui corp de cladire cu functiunea hotel.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

□ 2.1. EVOLUTIA ZONEI

- **Date privind evolutia zonei**

Pana in prezent, folosinta actuala este teren arabil.

- **Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii**

Zona in care urmeaza sa fie amplasat obiectivul face parte din teritoriul municipiului Alba Iulia, fiind situata in intravilanul acestuia.

- **Potential de dezvoltare**

Pe terenurile invecinate s-au elaborat documentatii de urbanism pentru dezvoltarea zonei de servicii.

□ 2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

- **Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii**

Terenul studiat, aflat in intravilanul municipiului Alba Iulia este amplasat in partea de Nord-Vest a localitatii si este incadrat conform P.U.G. Alba Iulia in zona industriala – servicii, comert/activitati de productie, UTR = MI zona mixta.

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

Amplasarea in limita intravilanului localitatii, permite accesul la infrastructura existenta (accese auto si pietonale, retele tehnico-edilitare).

□ 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

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

Morfologia zonei – din punct de vedere al geomorfologiei majore, amplasamentul incadreaza in zona "culoarului depresionar al Muresului (sector Alba Iulia –Turda)" în zona de pod a a terasei a II-a a raului Mures, situata altimetric in jurul cotelor de 250,00-260,00m (altimetrie relativa cca. 25.00m). Amplasamentul prezinta a suprafata cvasi-plana si usor sub-orientala cu o buna stabilitate din punct de vedere al potentialului de degradare prin declansarea de alunecari de teren sau altor fenomene geodinamice distructive.

Geologia perimetrului – din punct de vedere geologic, amplasamentul in cauza se incadreaza in sectorul extrem sud-vestic al Bazinului (Depresiunea) Transilvaniei.

Seismicitatea – in conformitate cu prevederile Normativului P 100-1/2006, amplasamentul in cauza se caracterizeaza prin valoarea $a_g = 0.08g$ (valoarea de varf a acceleratiei terenului pentru proiectare - pentru cutremure avand intervalul mediu de recurenta $IMR=100ani$); din punct de vedere al perioadelor de colt, caracteristica este valoarea $T_c=0.7sec$.

Adincimea de inghet – conf. STAS 6054/1977, este de circa 0,80–0,90m de la nivelul terenului natural sau sistematizat.

Hidrografia si hidrogeologia zonei – cel mai important curs de apa din zona este raul Mures care prin intermediul principalilor sai afluenti, raurile Ampoi si Sebes, dreneaza intreaga retea hidrografica cu caracter permanent si/sau semipermanent-torential.

□ 2.4. CIRCULATIA

- **Aspecte critice privind desfasurarea , in cadrul zonei, a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene, dupa caz**

Strada Fbricilor, a fost dezvoltata conform documentatiilor de urbanism anterioare.

- **Capacitati de transport, greutate in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie , precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi , capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati**

Terenul se invecineaza cu strada Fabricilor, dezvoltata conform documentatiilor de urbanism anterioare.

□ 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

- **Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata**

In prezent terenul este folosit ca teren arabil, pe teren nu exista nici o constructie.

- **Relationari intre functiuni**

Se doreste ca intreaga zona sa aiba un caracter pentru servicii.

- **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

Folosinta actuala a terenului studiat fiind agricol, prin P.U.Z. se propune schimbarea destinatiei in teren pentru constructii.

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

Constructiile invecinate au functiunea servicii, alimentatie publica, comert/activitati de productie

- **Asigurarea cu servicii a zonei in corelare cu zonele vecine**

In zona exista deja dotari pentru zona servicii.

- **Asigurarea cu spatii verzi**

Se vor realiza spatii plantate conform plansei de reglementari urbanistice.

- **Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine**

Zona nu este afectata de riscuri naturale.

- **Principalele disfunctionalitati**

Sunt necesare dotari de interes local in aceasta zona care sa permita dezvoltarea unei zone pentru servicii.

- **2.6. ECHIPAREA EDILITARA**

- **Stadiul echiparii edilitare a zonei in corelare cu infrastructura localitatii**

- 2.6.1. **Alimentarea cu apa, canalizare si gaze naturale**

Alimentare cu apa, canalizarea si alimentarea cu gaze naturale va fi asigurata din reseaua oraseneasca existenta.

Alimentarea cu energie electrica se va face prin racordarea la reseaua de joasa tensiune existenta in vecinatatea zonei studiate pe cheltuiala proprie a beneficiarului.

- **Principalele disfunctionalitati**

Nu este cazul

- **2.7. PROBLEME DE MEDIU**

Conform Ordinului comun al M.A.P.P.M. (nr. 214/RT/1999) – M.L.P.A.T. (nr. 16/NN/1999) si ghidului sau de aplicare, problemele de mediu se trateaza in cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului si planurilor de urbanism.

- **Relatia cadrul natural - cadrul construit**

Propunerea se incadreaza in functiunea zonei.

- **Evidentierea riscurilor naturale si antropice**

Nu sunt suprafete supuse unor astfel de riscuri

- **Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii tehnico edilitare, ce prezinta riscuri in zona**

Nu este cazul

- **Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie**

Nu sunt prezente valori de patrimoniu pe terenul studiat.

- **Evidentierea potentialului balnear si turistic – dupa caz**

Nu este cazul

- **2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI**

- **Puncte de vedere ale populatiei**

Se va face consultarea populatiei conform regulamentului privind procesul de informare si consultare a publicului, aprobat de Consiliul local al Municipiului Alba Iulia.

- **Puncte de vedere ale administratiei publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistica a zonei**

Conform avizului de oportunitate

- **Punct de vedere al elaboratorului documentatiei privind solicitarile beneficiarului si felul cum urmeaza a fi solutionate acestea in cadrul PUZ.**

Solicitarea beneficiarului se incadreaza in practica urbanistica si nu creaza disfunctionalitati pentru zonele invecinate

3. PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICA

Prin aceasta documentatie se stabilesc conditiile de amplasare a unui corp de cladire cu functiune combinata de centru balneo medical, sala fitness si restaurant, si a unui corp de cladire cu functiunea hotel, impreuna cu alei de acces, parcaje si spatii verzi plantate.

Conform PUG terenul studiat se afla in zona – servicii, comert/activitati de productie, UTR = MI zona mixta. In aceasta zona au mai fost elaborate si aprobate o serie de documentatii de urbanism pentru activitati de productie si servicii, dezvoltare retea de strazi.

Se propune schimbarea zonei functionale in UTR=MA3a zona de servicii, care va cuprinde centru balneo medical, sala fitness, restaurant si hotel.

Accesul se face din strada Fabricilor a carei profil va ramane neschimbat, dezvoltata conform documentatiilor de urbanism aprobate anterior, Terenul a fost parcelat deja conform acestor documentatii (CF 11654).

Regimul de inaltime propus este maxim P+3, regim de construire izolat, POT 40% si CUT 1.6. Aliniamentul la strada Fbricilor este de 10.00m iar retragerile fata de limitele laterale si posterioare de 6.00m.

Terenul studiat are o suprafata de 4703 mp si se afla in proprietatea SC GAMMA AXIAL SRL, conform CF 116543.

REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilan

Natura proprietatii: privata

Imobilul nu este inclus in listele monumentelor istorice sau in zonele de protectie a acestora

Servituti care greveaza asupra imobilelor: nu exista

REGIMUL ECONOMIC

Functiunea dominanta : Zona industriala-servicii, comert/activitati de productie UTR=MI

Alte functiuni reglementate : Zona cailor de comunicatie rutiera (UTR = Cr)

REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire : izolat

Regim maxim de inaltime admis : P+3 pentru Hotel si P+2 pentru complexul balneo medical si restaurant.

Regimul de aliniere a constructiilor

retrageri minime fata de aliniament: 10 m la strada Fabricilor.

Retrageri fata de proprietatile vecine: Cod Civil si Pompieri fata de limitele laterale ale parcelei :

- retragerile obligatorii fata de limitele laterale ale parcelei sunt de 3m, respectiv 6m fata de limita posterioara.

POT max. admis =40%, CUT max.admis = 1.6.

Organizarea circulatiei : Accesul se face din strada Fabricilor.

La strada imprejmuirea va avea partea inferioara opaca pe o inaltime de 0.6m iar partea superioara transparenta pina la o inaltime de 1.60m. Gardurile dintre proprietati vor avea inaltimea maxima de 2.00 m.

□ **3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

In preambulul elaborarii prezentului P.U.Z. au fost realizate lucrari topografice, insotite de o lucrare de identificare a proprietarilor actuali si respectiv a limitelor de proprietate, astfel incat propunerile P.U.Z. sa asigure o cat mai adecvata abordare a investitiilor in conditiile unor cat mai reduse miscari in regimul proprietatii.

In studiul de impact asupra mediului, elaborat pentru aprobarea P.U.G. municipiul Alba Iulia, au fost identificate urmatoarele surse de poluare care afecteaza calitatea mediului: traficul auto prin emisiile de gazele de esapament si poluarea fonica, precum si colectarea si depozitarea defectuasa a deseurilor.

□ **3.2. PREVEDERI ALE PUG**

P.U.G. aprobat stabileste ca suprafata studiata se afla in perimetrul intravilan, zona industriala – servicii, comert/activitati de productie, UTR = MI zona mixta.

□ **3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Se propune un regim de inaltime al constructiilor maxim P+3 pentru Hotel si P+2 pentru complexul balneo medical si restaurant si un procent de ocupare al terenului de maxim 40%.

Prin plastica arhitecturala adoptata, prin materialele folosite si prin volumul acesteia, constructiile se vor armoniza si integra in zona.

□ **3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI**

▪ **Organizarea circulatiei si a transportului in comun**

Accesul se face din strada Fabricilor a carei profil va ramane neschimbat, dezvoltata conform documentatiilor de urbanism aprobate anterior, Terenul a fost parcelat deja conform acestor documentatii (CF 11654).

▪ **Organizarea circulatiei feroviare**

Nu este cazul

▪ **Organizarea circulatiei navale**

Nu este cazul

▪ **Organizarea circulatiei aeriene**

Nu este cazul

▪ **Organizarea circulatiei pietonale**

Accesul la locuinta se va realiza pe o alee auto si pietonala, parcarile vor fi rezolvate in interiorul proprietatii.

□ **3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

Principalele functiuni propuse ale zonei, grupate pe unitati si subunitati teritoriale, delimitarea zonelor

Se propune crearea unei zone rezidentiale destinata construirii de locuinte.

Bilant teritorial

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA ZONEI STUDIATE	4703	100	4703	100
ZONA SERVICII	4703	100	4703	100
CONSTRUCTII	-	-	1881.20	40.00
ALEI PIETONALE SI PARCARI	-	-	1881.20	40.00
ZONA VERDE	-	-	940.60	20.00

POT max. admis =40%, CUT max.admis = 1.6

□ 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

▪ Alimentarea cu apa

Se va rezolva in sistem centralizat prin racordarea la reseaua de alimentare cu apa existenta in zona.

▪ Canalizarea apelor uzate menajere

Se va realiza prin racordarea la reseaua existenta in zona

▪ Alimentarea cu energie electrica

Se va face prin racordarea la reseaua existenta in zona.

▪ Telecomunicatii

Nu sunt retele in zona studiata, conectarea la acest tip de retele se va face in functie de viitoarele solicitari.

▪ Incalzirea

Energia termica pentru incalzirea spatiilor si prepararea apei calde va fi produsa in centralele proprii ale fiecarei constructii.

▪ Alimentarea cu gaze naturale

Prin extinderea retelei de gaz.

▪ Salubritate

Colectarea si evacuarea deseurilor menajere se va face de catre serviciile de salubritate, cu respectarea normelor sanitare in vigoare.

□ 3.7. PROTECTIA MEDIULUI

▪ Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare

Singura sursa de poluare din zona este circulatia auto din zona, pentru care se are in vedere crearea de perdele plantate de protectie, precum si amenajarea unui procent cat mai mare din spatiile verzi.

▪ Prevenirea producerii riscurilor naturale

Nu este cazul

▪ Epurarea si preepurarea apelor uzate

Apele uzate colectate de catre reseaua de canalizare a zonei, vor fi preepurate si epurate inaintea deversarii lor in emisar

▪ Depozitarea controlata a deseurilor

Depozitarea deșeurilor menajere se va face în puștele individuale sau în containere colective, colectarea lor făcându-se de către o firmă de salubritate.

▪ **Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc.**

În zona studiată nu există terenuri degradate sau maluri care să necesite lucrări de consolidare

▪ **Organizarea sistemelor de spații verzi**

În cadrul zonei s-a prevăzut ca un procent semnificativ din suprafața totală să fie ocupat de spații verzi și plantații

▪ **Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate**

Nu există elemente de patrimoniu care să necesite instituirea de zone protejate

▪ **Refacerea peisagistică și reabilitare urbană**

Nu este cazul

▪ **Valorificarea potențialului turistic și balnear după caz**

În zona studiată s-a prevăzut construirea a unui corp de clădire cu funcțiune combinată de centru balneo medical, sală fitness și restaurant, și a unui corp de clădire cu funcțiunea hotel.

▪ **Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și a rețelelor edilitare majore**

În momentul de față nu există disfuncționalități, la proiectarea infrastructurii se va ține cont de toți factorii care pot duce la apariția acestora.

□ **3.8. Obiective de utilitate publică**

Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil

S-au identificat următoarele tipuri de proprietate:

- terenuri aflate în proprietate publică de interes local (domeniul public) constituite din terenul ocupat de căile de circulație;
- terenuri aflate în proprietate privată a persoanelor fizice și juridice constituite din terenul ocupat de construcții.

Circulația terenurilor între detinatori

Se vor crea parcele distincte pentru dezvoltarea strazilor conform planșei de reglementări.

4. CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE

Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G.

Conform prevederilor P.U.G., zona studiată va fi cuprinsă în intravilanul localității. Prin prezentul P.U.Z. se propune configurarea unei zone de servicii

Categoriile principale de intervenție

Schimbarea ponderii între funcțiuni prin schimbarea caracterului funcțional a întregii zone studiate.

Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor avansate, eventuale restricții.

Nu este necesară realizarea de P.U.D.-uri pentru detalieri.

**INTOCMIT
ARH. LAURA BAURDA**

MA3a - ZONA SERVICII

GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. insoteste, expliciteaza si reglementeaza modul de aplicare a prevederilor P.U.Z. referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor si amenajarilor aferente zonei studiate pentru "PUZ – **CONSTRUIRE CENTRU BALNEO MEDICAL, SALA FITNESS, RESTAURANT SI HOTEL**", amplasata in intravilanul municipiului Alba Iulia, strada Fabricilor.

R.L.U. constituie un act de autoritate al administratiei publice locale care cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor, indiferent de proprietarul sau beneficiarul acestora si se aproba de catre Consiliul Local pe baza avizelor obtinute in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicata.

Prevederile prezentului R.L.U. aplica conceptia generala care a stat la baza P.U.Z. cu respectarea avizelor si aprobarilor la care a fost supus P.U.G. municipiul Alba Iulia.

Modificarea R.L.U. aprobat se va face numai in conformitate cu prevederile R.G.U. Aprobarea unor modificari ale P.U.Z. si implicit ale R.L.U. se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare, pe care a urmat-o si documentatia initiala.

Prin aceasta documentatie se stabilesc conditiile de amplasare a unui corp de cladire cu functiune combinata de centru balneo medical, sala fitness si restaurant, si a unui corp de cladire cu functiunea hotel, impreuna cu alei de acces, parcaje si spatii verzi plantate.

Se propune schimbarea zonei functionale in UTR=MA3a zona de servicii, care va cuprinde centru balneo medical, sala fitness, restaurant si hotel.

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

MA3a - sunt admise urmatoarele utilizari:

- Restaurant
- Sala fitness
- Centru balneo-spa
- Hotel
- Parcaje, circulatii auto si pietonale, spatii verzi

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

MA3a

- Functiuni compatibile cu zona de servicii.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

MA3a - se interzic urmatoarele utilizari:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- activitati comerciale si servicii poluante sau cu risc de incendiu ,constructii provizorii de orice natura;
- statii de benzina
- statii de intretinere auto-moto;
- curatorii chimice cu exceptia punctelor de primire-predare;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- depozitare en gros;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- 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 apelor meteorice.

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

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

MA3a

- se va mentine parcelarul existent

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

MA3a:

Retragerile fata de accesul din strada Fabricilor vor fi de minim 10m, iar fata de limita din spate terenului vor fi de 6m.

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

MA3a:

Retragerile fata de limitele laterale ale parcelelor vor fi 6m.

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

MA3a:

- cladirile vor fi amplasate unele fata de altele la 23.60m.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

MA3a:

Se vor autoriza doar constructiile ce au accesul direct sau prin servitute la drumul public.
Accese carosabile – toate cladirile vor avea prevazute accese carosabile care sa respecte normele tehnice; in interiorul parcelelor se vor prevedea spatiile de parcare necesare, pentru a evita parcare a autovehiculelor pe drumurile publice; accesele vor fi directe.
Prin amplasarea si functionarea, constructiile nu vor afecta buna desfasurare a circulatiilor pe caile rutiere in conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta.
Se interzice realizarea oricarei constructii care prin amplasare, configuratie sau exploatare impieteaza asupra bunei desfasurari, organizari si dirijari a traficului de pe drumuri si vor prezenta riscuri de accidente. Acestea vor fi interzise in zona de siguranta si protectie a drumului cu exceptia celor care le deservesc.
Accese pietonale – se vor prevedea la toate cladirile; se vor prevedea facilitati pentru circulatia persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare unde este cazul.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

MA3a:

Accese carosabile – toate cladirile vor avea prevazute accese carosabile care sa respecte normele tehnice; in interiorul parcelelor se vor prevedea spatiile de parcare necesare, pentru a evita parcare a autovehiculelor pe drumurile publice; accesele vor fi directe.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

MA3a:

Constructiile vor avea un regim de inaltime maxim P+3 pentru Hotel si P+2 pentru complexul balneo medical si restaurant, Hmax = 12.00m, respectand art 3 alin 1 din ordinul 119/2014.
Aceste inaltime sunt limitative, putandu-se oricand autoriza si executa cladiri cu inaltime sub aceste cote.
Pot fi autorizate constructiile avand frontoane, lucarne ce depasesc inaltimea cornisei cu conditia ca acestea sa nu ocupe mai mult de 1/3 din suprafata acoperisului. (respectand in acelasi timp art 3 alin 1 din ordinul 119/2014.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

MA3a:

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.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

MA3a:

- Pentru racordarea la rețeaua de apă și canalizare se va realiza bransament la rețeaua existentă.
Trebuie să se respecte zonele de protecție a rețelelor care sunt în perimetrul intravilan.
- Unde nu este posibilă racordarea, la toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem individual care să respecte art 34 din Ordinul nr. 119/2014 cu completările ulterioare, (fosa septică se amplasează la 10m față de orice construcție), precum și prevederile Codului Civil;
- 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;

ARTICOLUL 13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

MA3a:

- Zonele verzi (minim 20%), din jurul clădirilor vor putea fi plantate cu arbori și pomi fructiferi, care vor trebui să aibă coroana în întregime în curtea proprietarului. Proprietarul este obligat să taie crengile ce depășesc limita proprietății;

ARTICOLUL 14. IMPREJMUIRI

MA3a

- Imprejmuirile vor fi realizate de fiecare proprietar pentru jumătate din lungimea gardurilor comune la bună înțelegere cu vecinul. În cazul divergențelor se aplică prevederile Codului Civil.
La strada împrejmuirea va avea partea inferioară opacă pe o înălțime de 0.6m iar partea superioară transparentă până la o înălțime de 1.60m. Gardurile dintre proprietăți vor avea înălțimea maximă de 2.00 m.

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

MA3a;

POT maxim = 40%

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

MA3a;

CUT max = 1.6 mp.ADC/mp.teren

**INTOCMIT
ARH. LAURA IOANA BAURDA**