BIROU DE PROIECTARE LEF ARCHITECTS
AdresaL Alba-Iulia,str.George Cosbuc, nr.25, jud. Alba, Romania
tel./fax :0358 566238 ; MOBIL : 0040 0728194410 email:office.lefarchitects@gmail.com

1. Proiect nr. **184/2024**

Elaborare PUZ pentru modificare reglementari urbanistice zona DA in vederea extinderii pe verticala si orizontala Hotel Cetate

Alba -Iulia, strada UNIRII, nr.3, jud. Alba

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

VOL.2 – Regulament local de urbanism

Beneficiar : **S.C. CETATE ALBA SRL**
Alba-Iulia, strada UNIRII, nr.3, jud. Alba

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

Noiembrie 2024

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Elaborare PUZ pentru modificare reglementari urbanistice zona DA in vederea extinderii pe verticala si orizontala Hotel Cetate

CAPITOL I - PRESCRIPTII GENERALE

1.Rolul R.L.U.

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

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

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

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

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

2. Baza legala a elaborarii

La baza elaborarii regulamentului stau in principal:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată;
- Ordinul M.D.R.A.P. nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- Ordinul M.D.R.T. nr. 2.701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicată;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, republicată;
- Legea nr. 107/1996 – Legea apelor;
- O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului;

- O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată;
- O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Legea nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor;
- Legea nr. 481/2004 privind protecția civilă, republicată;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată – în situația în care amplasamentul se află în zona de protecție a unui monument istoric sau într-o zonă construită protejată;
- O.G. nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, republicată – după caz;
- H.G. nr. 31/1996 pentru aprobarea Metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcții din domeniul turismului – după caz;
- reglementările tehnice, standardele, normativele și prescripțiile tehnice în vigoare aplicabile construcțiilor, echipării edilitare și funcțiunilor propuse prin documentație.

La elaborarea documentației se vor respecta, de asemenea, prevederile documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate care produc efecte asupra amplasamentului, prevederile Regulamentului Local de Urbanism în vigoare, precum și condițiile stabilite prin avizele și acordurile solicitate prin certificatul de urbanism.

3. Domeniul de aplicare

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

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

UTR – DA1 – subzona servicilor in afara zonei protejate.

4. Valabilitate și modificări

Prezentul plan urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism aferent este valabil până la apariția unor reglementări echivalente cu prevederi diferite, cu respectarea filierei de avizare pe care a urmat-o și documentația inițială în condițiile legii. Derogările de la prevederile prezentului Regulament se admit în cazuri justificate datorate naturii terenului, unor descoperiri arheologice sau de altă natură. Prevederile regulamentului au caracter obligatoriu la nivelul U.T.R-urilor.

CAPITOL II - REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

5. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural

5.1. Compatibilitatea funcțiunilor

Autorizarea construcțiilor și schimbărilor de destinație este permisă numai în condițiile asigurării compatibilității funcțiunilor propuse cu funcțiunea dominantă și caracterul zonei.

Sunt interzise activitățile care, prin natura lor, traficul generat, zgomot, vibrații, emisii, mirosuri, riscuri tehnologice sau alte efecte, pot produce disconfort ori pot afecta siguranța, sănătatea populației sau funcționarea normală a construcțiilor și proprietăților învecinate.

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).

5.2. Autorizarea executarii constructiilor se poate face numai cu conditia asigurarii dotarilor tehnico-edilitare obligatorii: alimentare cu energie electrica, alimentare cu apa potabila, canalizare, gaz si telecomunicatii. Imobilul este racordat la toate utilitatile.

5.3. Autorizarea executarii lucrarilor de reparatii, modernizari, recompartimentari functionale se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre functiunile din aceasi cladire si din cladirile invecinate.

5.4. Asigurarea accesului pentru intervenții/ Protejarea domeniului public și a lucrărilor de utilitate publică

Amplasarea și conformarea construcțiilor, precum și organizarea circulațiilor în incintă vor asigura posibilitatea accesului mijloacelor de intervenție, salvare și stingere a incendiilor, în conformitate cu reglementările tehnice în vigoare.

Căile de acces, platformele și spațiile necesare intervenției vor fi menținute permanent libere și funcționale.

Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decat cele prevazute in PUZ a terenurilor libere rezervate pentru lucrari de utilitate publica precum carosabilul, parcarile, trotuarele si zonele verzi.

5.5. Siguranța construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor se va realiza cu respectarea cerințelor fundamentale aplicabile construcțiilor, a reglementărilor tehnice în vigoare și a condițiilor specifice amplasamentului, astfel încât să fie asigurate siguranța utilizatorilor, stabilitatea și rezistența construcțiilor, securitatea la incendiu, siguranța în exploatare și protecția construcțiilor și proprietăților învecinate.

La proiectarea, autorizarea și executarea intervențiilor asupra construcțiilor existente, precum și a construcțiilor noi, se vor avea în vedere caracteristicile terenului de fundare,

condițiile geotehnice, riscul seismic, eventualele riscuri naturale și tehnologice, precum și influența lucrărilor propuse asupra construcțiilor și amenajărilor existente în vecinătate.

Nu se admit construcții, instalații sau activități care, prin natura lor, pot genera riscuri tehnologice incompatibile cu caracterul zonei, respectiv pericol de incendiu, explozie, poluare, vibrații sau alte efecte susceptibile să afecteze siguranța persoanelor, construcțiilor ori proprietăților învecinate.

5.6. Expunerea la riscuri:

- naturale - pentru zona studiata nu au fost indentificate riscuri naturale.

In cazul identificării unor riscuri naturale, autorizarea construcțiilor se va condiționa de realizarea măsurilor necesare pentru prevenirea și limitarea efectelor acestora. RGU enumeră aici, între altele, alunecările de teren, terenurile mlăștinoase, scurgerile torențiale, eroziunile și zonele inundabile.

- Tehnologice - pentru zona studiata nu au fost indentificate riscuri tehnologice medii sau majore. Riscurile tehnologice ca riscurile de poluare sau alte riscuri asociate infrastructurilor și activităților existente sunt inexistente.

5.7. Protecția față de riscurile naturale și tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor în zone expuse la riscuri naturale sau tehnologice se va face numai cu respectarea condițiilor și măsurilor de prevenire și diminuare a riscurilor stabilite prin studiile de specialitate, avizele și reglementările tehnice aplicabile.

Se vor respecta zonele de protecție și de siguranță aferente rețelelor tehnico-edilitare, căilor de comunicație și celorlalte infrastructuri existente sau propuse, conform reglementărilor specifice fiecărei categorii de infrastructură.

5.8.Apărarea interesului public

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor se va realiza cu respectarea interesului public privind organizarea și dezvoltarea coerentă a zonei, asigurarea accesibilității și circulațiilor, echiparea tehnico-edilitară, protecția mediului, protejarea patrimoniului construit și a cadrului urban, precum și asigurarea condițiilor de siguranță și sănătate pentru populație.

Realizarea investițiilor private nu va putea afecta funcționarea domeniului public, accesul la infrastructurile și rețelele de utilitate publică și nici posibilitatea realizării lucrărilor de interes public prevăzute prin documentațiile de urbanism aprobate.

5.9. Respectarea indicatorilor urbanistici

Autorizarea construcțiilor se va face numai cu respectarea regimului de construire, a retragerilor, regimului de înălțime, procentului de ocupare a terenului (POT), coeficientului de utilizare a terenului (CUT) și a celorlalte reglementări stabilite prin PUZ și prezentul RLU.

Pentru UTR DA1, RLU-ul stabilește în prezent POT maxim 75% și CUT maxim 3,00.

6. Reguli de amplasare a construcţiilor şi retrageri minime obligatorii

6.1.Orientarea faţă de punctele cardinale.

Autorizarea executării construcţiilor se face cu respectarea condiţiilor şi recomandărilor de orientare faţă de punctele cardinale prevăzute în Normele de igienă aprobate cu Ord. Min. Sănătăţii 119/2014 şi în STAS 6221 – iliminatul natural al încăperilor.

Orientarea construcţiilor faţă de punctele cardinale va asigura însorirea, iluminatul natural, perceperea mediului ambiental din spaţiile închise şi asigurarea cerinţelor specifice legate de funcţiunea clădirii.

Asigurarea duratei minime de însorire se face prin orientarea şi dimensionarea clădirilor, prin dimensionarea clădirilor şi prin asigurarea distanţelor optime şi normale.

În cazul extinderilor construcției existente, orientarea noilor spații va ține seama de configurația construcției existente, de orientarea fațadelor, de relația cu spațiul public și de construcțiile învecinate.

6.3. Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile

Nu este cazul.

În zona reglementată prin PUZ nu sunt identificate căi navigabile sau cursuri de apă potențial navigabile care să genereze condiționări privind amplasarea construcțiilor.

6.4. Amplasarea față de căi ferate din administrația infrastructurii feroviare

Nu este cazul, zona reglementată nu se află în zona de protecție sau de siguranță a infrastructurii feroviare.

6.5. Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

6.6. Retragerea față de fâșia de protecție a frontierei de stat

Nu este cazul.

6.7.Amplasarea faţă de aliniament

Autorizarea executării construcţiilor se face în condiţiile respectării regimului de aliniere prevăzut în PUZ si prevederile înscrise în planşa – "Reglementări urbanistice".

Aliniamentul este linia de demarcaţie între terenurile aparţinând domeniului public şi cele aparţinând domeniului privat. Regimul de aliniere a construcţiilor este linia convenţională care uneşte fronturile construcţiilor. Regimul de aliniere se stabileşte prin PUZ şi RLU prin stabilirea unei distanţe între frontul clădirilor şi un reper fix: aliniamentul stradal, axul străzii, aliniamentul trotuarelor.

Faţă de aliniament construcţiile pot fi amplasate:

- Retrase de la aliniament, pentru următoarele cazuri:
  - înscrierea în regimul de aliniere existent
  - regim de aliniere liber – peisager
  - din raţiuni funcţionale

Este obligatoriu ca prin C.U. să se expliciteze modul de înscriere a aliniamentului, al regimului de aliniere, şi al regimului de înălţime. Pentru zona studiată regimul de aliniere este stabilit şi în planşa Reglementări.

Se vor menține aliniamentele existente ale construcției principale.

Extinderile pe orizontală ale construcției existente se vor putea realiza în limitele edificabilului stabilit prin planșa de reglementări și cu respectarea relației existente dintre construcție și domeniul public.

Amplasarea construcțiilor și a extinderilor acestora nu va afecta circulația pietonală sau carosabilă, vizibilitatea, accesul la rețelele edilitare și nici posibilitatea executării lucrărilor de interes public.

6.8. Amplasarea în interiorul parcelei

Pe parcela reglementată există construcția Hotel Cetate, amplasarea actuală a acesteia în raport cu limitele parcelei și cu domeniul public fiind o situație existentă care se menține prin prezenta documentație.

Intervențiile propuse asupra construcției existente, inclusiv extinderile pe orizontală și pe verticală, se vor realiza în limitele edificabilului stabilit prin planșa **A2 – Reglementări urbanistice**, cu respectarea regimului de construire și a celorlalte reglementări stabilite prin PUZ și prezentul RLU.

Pentru porțiunile construcției existente asupra cărora nu se intervine, se menține amplasarea existentă.

7.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1.Accese carosabile

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilitatea asigurării accesului din drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinaţiei construcţiei. Caracteristicile accesului trebuie sa permită intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor.

Gabaritele recomandabile de trecere a autospecialelor de intervenţie la incendiu vor fi de 3,80 m lăţime şi 4,20 m înălţime (minim 3,0 x 3,5 m). Accesul pietonal al personalului de intervenţie şi de salvare va avea gabaritul minim 1,5 m lăţime şi 1,90 m înălţime. Nu este obligatorie asigurarea unor accese carosabile amenajate din drumurile publice atunci când condiţiile locale sau funcţionale nu permit sau nu justifică realizarea acestora, caz în care se va obţine avizul prealabil al unităţii de pompieri.

7.2.Accese pietonale

Autorizarea executării construcţiilor şi amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, dintr-un drum public, potrivit importanţei şi destinaţiei construcţiilor în conditii de confort şi siguranţă. Accese pietonale din drum public şi până la uşa de acces în clădirile publice, va fi astfel conformat încât să permită circulaţia persoanelor cu handicap şi care folosesc mijloace specifice de deplasare, indiferent de anotimp (vezi Normativ CPH 193). Asigurarea acceselor pietonale se admite şi prin servitute de trecere obţinută în condiţiile legii, printr-o proprietate vecină.

7.3. Staționarea autovehiculelor

Pentru unitatea hotelieră, având o capacitate maximă reglementată de 110 spatii de cazare, necesarul de parcaje se va asigura conform prevederilor legale aplicabile construcțiilor de turism, în raport cu tipul unității și categoria de confort.

Funcțiunile de alimentație publică, comerț și servicii sunt funcțiuni conexe și complementare cazării, destinate exclusiv deservirii persoanelor cazate și funcționării unității hoteliere, fără acces independent pentru publicul exterior. Acestea nu generează un necesar suplimentar distinct de locuri de parcare.

Pentru 110 spatii de cazare, HG 525/1996 – Anexa 5 pct. 5.10.1 stabilește pentru construcțiile de turism minim 1 loc de parcare la 10 locuri de cazare, în funcție de tipul clădirii și categoria de confort.

Se admite utilizarea locurilor de parcare de pe domeniul public, prin concesiune sau inchiriere. Distanta intre obiectiv si respectivul parcaj, nu va depasi 250m.

Soluția propusă urmărește astfel valorificarea capacității de parcare existente în zona Hotelului Cetate și evitarea ocupării suplimentare nejustificate a terenului, în condițiile în care amplasamentul se află într-o zonă urbană centrală consolidată.

Avand in vedere functiunea imobilului studiat, pentru Hotel Cetate conform Anexa nr. 1 al Ordinului 63/2013, la 110 spatii de cazare si 3 stele, sunt necesare asigurarea a unui procent de 20% din numărul spaţiilor de cazare, respectiv asigurarea unui minim de 22 de locuri de parcare.

În cazul structurilor de primire turistice clasificate şi construite anterior datei de 12.05.2008, numărul locurilor de parcare necesar poate fi mai mic cu 50% , respective asigurarea a minim 11 locuri de parcare.

Conform HG 525/1996 se prevede minim un loc de parcare la 10 locuri de cazare.

In cazul de fata, hotelul are 110 camere de cazare, iar necesarul minim ar fi 11 locuri de parcare.

In prezent, hotelul are 6 locuri de parcare pe proprietate si 21 de locuri de parcare prin concesiune sau închiriere ce se afla in fata hotelului.

Accesul auto în zona de parcare va fi controlat prin amplasarea unor bariere automate, în vederea împiedicării utilizării parcajelor de către autovehicule care nu deservesc unitatea hotelieră și a asigurării permanente a necesarului de parcare aferent funcțiunii de cazare.

Necesarul de locuri de parcare este asigurat in prezent, conform cerintelor legale. Daca in timpul exploatarii se constata necesitatea suplimentarii acestora, se pot asigura pe domeniul public la o diatanta mai mica de 200 m in parcaj amenajat. Acestea sunt marcate pe plansa A2. Reglementari urbanistice.

8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la reţelele existente de apă, canalizare, gaz şi energie electrică.

De asemenea, după caz, se admite autorizarea construcţiilor dacă beneficiarul suportă cheltuielile legate de prelungirea sau sporirea capacităţii reţelelor existente.

Costul lucrărilor de racordare şi de branşare a contrucţiei la reţelele edilitare se suportă în întregime de beneficiarul construcţiei.

Lucrările de extindere sau mărire de capacitate a reţelelor edilitare publice se realizează parţial sau integral de beneficiar conform contractului încheiat cu autoritatea

publică. În această situaţie, aceste lucrări devin domeniul public şi se administrează potrivit legii.

Reţelele de apă, canalizare, energie termică şi alte utilităţi aflate în serviciul public alături de reţeaua de străzi, cu traseele cărora sunt de regulă asociate, sunt proprietatea publica a municipiului.

Reţelele de alimentare cu gaze, energie electrică şi telecomunicaţii sunt proprietatea publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Reţelele publice menţionate mai sus, intră în proprietatea publică indiferent de modul şi sursa de finanţare a lor.

La autorizarea executării reţelelor edilitare se vor respecta prevederile normelor tehnice specifice (STAS 8591/1, Ord. Min. Trans. Nr. 50/1998, Ord. Min. Sănătăţii nr. 536/1997 etc.).

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

9.1. Caracteristicile parcelei

Prezenta documentație reglementează o parcelă existentă, construită, aferentă Hotelului Cetate. Se menține configurația cadastrală existentă a terenului, conform documentației cadastrale și planșelor aferente PUZ.

Forma, suprafața și dimensiunile parcelei existente sunt considerate corespunzătoare funcțiunii, în condițiile respectării celorlalte reglementări stabilite prin PUZ și prezentul RLU.

Nu se impun suprafețe sau fronturi minime pentru parcela existentă care face obiectul prezentei documentații avand in Vedere ca actuala proprietate nu urmeaza a-si modifica forma drin divizare sau parcelare.

9.2. Parcelarea și modificarea limitelor de proprietate

Prezenta documentație nu propune parcelarea terenului.

Eventualele operațiuni ulterioare de dezmembrare, alipire sau modificare a limitelor cadastrale vor fi admise numai în condițiile aprobarii unui Plan urbanistic de detaliu.

9.3. Menținerea caracterului construibil al parcelei

Orice modificare a formei sau dimensiunilor terenului va trebui să asigure menținerea condițiilor necesare exploatării corespunzătoare a construcției existente și a extinderilor reglementate prin prezentul PUZ. Acestea vor fi demonstrate printr-o documentatie de urbanism PUD.

Nu sunt admise operațiuni cadastrale care ar conduce la imposibilitatea respectării condițiilor privind accesul, securitatea la incendiu, întreținerea construcției, echiparea edilitară, parcajele sau celelalte cerințe stabilite prin prezentul regulament.

10. Reguli cu privire la amplasarea parcajelor, spațiilor verzi și împrejmuirilor

10.1. Parcaje și staționarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor aferente funcțiunilor reglementate se va asigura în spații special amenajate, cu respectarea prevederilor legale și a reglementărilor locale aplicabile.

Avand in vedere functiunea imobilului studiat, pentru Hotel Cetate conform Anexa nr. 1 al Ordinului 63/2013, la 110 spatii de cazare si 3 stele, sunt necesare asigurarea a

unui procent de 20% din numărul spaţiilor de cazare, respectiv asigurarea unui minim de 22 de locuri de parcare.

În cazul structurilor de primire turistice clasificate şi construite anterior datei de 12.05.2008, numărul locurilor de parcare necesar poate fi mai mic cu 50% , respective asigurarea a minim 11 locuri de parcare.

Conform HG 525/1996 se prevede minim un loc de parcare la 10 locuri de cazare.

In cazul de fata, hotelul are 110 camere de cazare, iar necesarul minim ar fi 11 locuri de parcare.

In prezent, hotelul are 6 locuri de parcare pe proprietate si 21 de locuri de parcare prin concesiune sau închiriere ce se afla la o distanta mai mica de 250m.

Funcțiunile de alimentație publică, comerț și servicii sunt funcțiuni conexe și complementare cazării, destinate exclusiv deservirii persoanelor cazate și funcționării unității hoteliere. Acestea nu constituie funcțiuni independente deschise publicului exterior și nu generează un necesar suplimentar distinct de locuri de parcare.

Necesarul de locuri de parcare este asigurat in prezent, conform cerintelor legale. Daca in timpul exploatarii se constata necesitatea suplimentarii acestora, se pot asigura pe domeniul public la o diatanta mai mica de 200 m in parcaj amenajat. Acestea sunt marcate pe plansa A2. Reglementari urbanistice.

În cazul modificării ulterioare a modului de funcționare și al deschiderii acestor funcțiuni către publicul exterior, necesarul de parcaje se va recalcula corespunzător, conform reglementărilor aplicabile la data autorizării.

Organizarea parcajelor și a circulațiilor aferente acestora se va realiza astfel încât să nu afecteze circulația pe domeniul public, accesul pietonal, accesul mijloacelor de intervenție, spațiile verzi și funcționarea corespunzătoare a construcției.

Sub capitolul a mai fost tratat si in subcaitolul 7.3 al acestui RLU.

10.2. Spații verzi și plantate

Se vor menține și amenaja spații verzi și plantate în suprafețele neocupate de construcții, circulații, accese, parcaje și alte amenajări necesare funcționării obiectivului.

Amenajarea spațiilor verzi va urmări integrarea construcției în cadrul urban existent, îmbunătățirea calității ambientale și diminuarea impactului vizual al suprafețelor construite și mineralizate.

Se recomandă utilizarea vegetației adaptate condițiilor locale, precum și realizarea de plantații decorative în relație cu accesele, circulațiile pietonale, parcajele și spațiile de ședere.

Suprafața și modul de amenajare a spațiilor verzi vor respecta indicatorii stabiliți prin documentația de urbanism și prevederile legislației în vigoare.

10.3. Împrejmuiri

Având în vedere caracterul urban al amplasamentului și relația directă a Hotelului Cetate cu spațiul public, proprietatea nu va fi împrejmuită către domeniul public, cu

excepția situațiilor în care împrejmuirea este justificată de cerințe funcționale, de securitate sau de organizare a unor zone tehnice și de aprovizionare.

În zonele în care realizarea unei împrejmuiri este necesară, aceasta va fi tratată unitar din punct de vedere arhitectural și va fi integrată în imaginea generală a construcției și a spațiului urban.

Împrejmuirile vor fi realizate din materiale durabile și de calitate, compatibile cu arhitectura construcției și caracterul zonei, evitându-se soluțiile opace sau cu caracter provizoriu către spațiile publice.

Porțile de acces se vor deschide către interiorul proprietății, fără afectarea circulației pietonale sau carosabile de pe domeniul public.

Împrejmuirile necesare zonelor tehnice, gospodărești și de aprovizionare vor putea fi tratate astfel încât să limiteze impactul vizual al acestora asupra spațiilor publice.

Se vor mentine imprejmuirile existente, modificarea acestora sau alte imprejmuiri noi, vor fi analizate in proiecte independente, pentru incadrarea in contextual zonal.

CAPITOL III - ZONIFICAREA FUNCŢIONALĂ

- Loturi de teren destinate construiri

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

UTR – DA1 – subzona servicilor in afara zonei protejate.

DELIMITARE – conform plansei A2. Reglementari urbanistice

CAPITOL IV - PREVEDRILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

UTR – DA1 – SUBZONA SERVICILOR IN AFARA ZONEI PROTEJATE

Sectiunea I – Utilizare functionala

Utilizari admise

•Funcțiuni admise conform PUG în UTR DA – Subzona instituțiilor, serviciilor și echipamentelor publice dispersate în afara zonei protejate:
– spaţii pentru instituţii. servicii publice administraţie (servicii tehnice) şi echipamente publice din reteaua de învăţământ, sănătate, asistenţă socială, recreare (cluburi pentru tineret) si sport;
- spatii pentru un campus de invatamant superior, auditoriu academic, servicii universitare, biblioteca-mediateca, camine, restaurante, birouri si ateliere de intretinere, spatii sociale si medicale pentru studenti, spatii acoperite si descoperite pentru sport si loisir, locuinte pentru profesori si profesori-vizitatori, club profesori, comert, servicii personale, parcaje;
- spatii pentru campus şcolar;

În cadrul prezentului PUZ, pentru subzona DA1, se menține funcțiunea principală existentă de cazare turistică – Hotel Cetate, documentația având ca scop reglementarea extinderii pe verticală și pe orizontală a unității hoteliere existente.

- **Functiuni principale:**

- functiuni de cazare ;

- **Funcțiuni conexe și complementare:** alimentație publică, restaurant, bar, cafenea, spații pentru servirea mesei, comerț cu amanuntul și servicii(magazin de suveniruri, produse locale, articole pentru turiști, boutique), spații pentru agrement, wellness, fitness și întreținere corporală, spații pentru conferințe și evenimente, spații administrative și gospodărești, precum și alte funcțiuni necesare deservirii și exploatării unității de cazare, uncte de prim ajutor și spații pentru acordarea asistenței medicale de primă necesitate, fără caracter de unitate medicală independentă.

Utilizari admise cu conditionari

-extinderile si schimbarile de destinatie sa fie compatibile cu statutul zonei studiate si a zonei protejate;

Utilizari interzise

- functiunile incompatibile cu statutul de zona protejata;
- orice alte activitati care nu corespund caracterului general al zonei şi vecinătăţilor imediate;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze utilizarea terenurilor invecinate;
- orice 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 conformare a cladirilor

- **Conditii de amplasare**

Se menține parcela existentă aferentă Hotelului Cetate, identificată prin CF nr. 86378, cu suprafața de 3.182 mp, având categoria de folosință curți-construcții.

Prezenta documentație de urbanism nu propune modificarea configurației cadastrale a parcelei. Forma, suprafața și dimensiunile acesteia sunt cele existente și permit menținerea și dezvoltarea funcțiunii de cazare turistică, respectiv realizarea extinderilor pe verticală și pe orizontală reglementate prin prezentul PUZ.

Eventualele operațiuni ulterioare de alipire sau dezmembrare vor fi admise numai in baza unei documentatii PUD.

Frontul stradal al CF-ului inscris cu nr. 86378 catre Bulevardul Horea este de peste 50m, iar la strada Unirii este de aproximativ 70m, respectand astfel reglementarile din P.U.G.

- **Amplasarea cladirilor fata de aliniament**

Avand in vedere ca imobilul este deja construit, se menține amplasarea existentă a Hotelului Cetate în raport cu aliniamentele și fronturile stradale existente.

Clădirea este amplasată în interiorul parcelei, retrasă față de aliniamentele aferente circulațiilor publice învecinate, conform situației existente și cotelor înscrise în planșa de Reglementări urbanistice A02.

Extinderile propuse pe orizontală și pe verticală se vor realiza în limitele edificabilului stabilit prin PUZ, fără modificarea relației principale a construcției existente cu fronturile stradale.

Față de aliniamentul aferent B-dului Horea, construcția existentă este amplasată la cca. 5.33m, iar față de aliniamentul aferent strazii Horea la cca.4.01m.

- **Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor**

- Terenul are o singura latura, cea nordica, care nu se invecineaza cu domeniul public, pentru aceasta impunandu-se respectarea Codului Civil, privind respectarea distantelor minime fata de limitele de proprietate, rspectiv 2m pentru fatadele vitrate si 0,6m pentru fatadele nevitrate. Cu acordul legalizat al vecinilor directi, constructiile pot fi amplasate si pe limita de proprietate.

- **Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela**

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela se va face repectand urmatoarele recomandari :
-intre fatadele spre care sunt orientate camere de cazare distanta va fi mai mare sau egala cu 5m ;

- **Circulatii si accese**

- cladirile vor avea asigurat in mod obligatoriu accesul dintr-o circulatie publica fie direct, fie in cazul utilizarii terenului in comun de catre mai multe cladiri , prin intermediul unei alei private.
- se va asigura circulatia carosabila si pietonala in incinta , precum si accesul pentru interventia mijloacelor de stingere a incendiilor. Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de interventie sunt de 3,80m latime si 4,20m inaltime.
- costurile pentru realizarea cailor de circulatie interioara, a parcajelor cat si legaturile cu strazile publice vor fi suportate de catre beneficiar. Intretinerea acestora deasemenea revine in obligatiile beneficiarului si/sau a viitorilor locatari.

- **Stationarea autovehicolelor**

Funcțiunile de alimentație publică, comerț și servicii sunt funcțiuni conexe și complementare cazării, destinate exclusiv deservirii persoanelor cazate și funcționării unității hoteliere, fără acces independent pentru publicul exterior. Acestea nu generează un necesar suplimentar distinct de locuri de parcare.

Pentru 220 locuri de cazare, HG 525/1996 – Anexa 5 pct. 5.10.1 stabilește pentru construcțiile de turism minim 1 loc de parcare la 10 locuri de cazare, în funcție de tipul clădirii și categoria de confort.

Se admite utilizarea locurilor de parcare de pe domeniul public, prin concesiune sau inchiriere. Distanta intre obiectiv si respectivul parcaj, nu va depasi 250m.

Soluția propusă urmărește astfel valorificarea capacității de parcare existente în zona Hotelului Cetate și evitarea ocupării suplimentare nejustificate a terenului, în condițiile în care amplasamentul se află într-o zonă urbană centrală consolidată.

Avand in vedere functiunea imobilului studiat, pentru Hotel Cetate conform Anexa nr. 1 al Ordinului 63/2013, la 110 spatii de cazare si 3 stele, sunt necesare asigurarea a

unui procent de 20% din numărul spaţiilor de cazare, respectiv asigurarea unui minim de 22 de locuri de parcare.

În cazul structurilor de primire turistice clasificate şi construite anterior datei de 12.05.2008, numărul locurilor de parcare necesar poate fi mai mic cu 50% , respective asigurarea a minim 11 locuri de parcare.

Conform HG 525/1996 se prevede minim un loc de parcare la 10 locuri de cazare.

In cazul de fata, hotelul are 110 camere de cazare, iar necesarul minim ar fi 11 locuri de parcare.

Necesarul de locuri de parcare este asigurat in prezent, conform cerintelor legale. Daca in timpul exploatarii se constata necesitatea suplimentarii acestora, se pot asigura pe domeniul public la o diatanta mai mica de 200 m in parcaj amenajat. Acestea sunt marcate pe plansa A2. Reglementari urbanistice.

Accesul auto în zona de parcare va fi controlat prin amplasarea unor bariere automate, în vederea împiedicării utilizării parcajelor de către autovehicule care nu deservesc unitatea hotelieră și a asigurării permanente a necesarului de parcare aferent funcțiunii de cazare.

In cazul in care, se propun schimbari de destinatie, acestea vor fi autorizate doar in momentul in care se va face dovada asigurarii locurilor de parcare pentru noua functiune, conform necesarului reglementat prin legislatia in vigoare sau hotari ale consiliului local.

- **Inaltimea maxima admisibila a cladirilor**

Inaltimea maxima admisibila este S(D)+**P+M+10**;

- h.max. –45 m de la CTS (se pastreaza inaltimea existenta);
- sunt acceptate depasiri ale acestei inaltimi doar cu structuri de sustinere a instalatiilor necesare functionarii hotelului (instalatii pratrasnet, antene etc.).

- **Aspectul exterior al cladirilor**

Prin soluția urbanistică propusă se urmărește modernizarea și extinderea Hotelului Cetate, cu păstrarea unei imagini arhitecturale unitare și cu integrarea intervențiilor în contextul urban existent și în vecinătatea zonei protejate a Cetății Alba Carolina.

Extinderile propuse vor utiliza un limbaj arhitectural unitar, atât pentru corpul existent, cât și pentru volumele nou create, prin tratarea coerentă a fațadelor, utilizarea unei game controlate de materiale și finisaje și limitarea paletei cromatice . Conform RLU, se urmărește folosirea acelorași tipuri de finisaje la nivelul fațadelor, cu maximum 3 culori și cu un limbaj arhitectural compatibil cu caracterul istoric al zonei.

Volumetria propusă rezultă din extinderea pe verticală și pe orizontală a construcției existente, fără depășirea înălțimii maxime existente a hotelului. RLU stabilește regimul maxim S(D)+P+M+10 și înălțimea maximă de 45,00 m față de cota terenului, precizând expres păstrarea înălțimii existente. Pentru volumul restaurantului, dezvoltat pe orizontala, respectiv volumul P, se propune supraetajarea acestuia cu inca un nive. Inaltimea maxima pe aceasta zona, va fi 12 m de la cota terenului existent

- **Subordonarea extinderilor volumului existent**

Extinderea propusa este conceputa ca volum complementar construcției existente, fără generarea unui nou volum dominant care să intre în concurență cu silueta actuală a Hotelului Cetate.

Planșa A2.Reglementari urbanistice si Analiza foto diferențiază explicit corpul propus este integrat în configurația actuală a hotelului.

Din punct de vedere al regimului de înălțime, intervenția se înscrie în limita maximă S(D)+P+M+10, fără depășirea cotei maxime existente de 45,00 m si 12m pe zona corpului dezvoltat pe orizontala (P+1).

Prin modul de amplasare și dimensionare, extinderile urmăresc astfel completarea volumului existent și nu realizarea unui corp concurent, menținând clădirea actuală ca element principal al compoziției.

- **Fundamentarea volumetrică și relația cu fronturile construite**

Soluția volumetrică propusă a fost stabilită în raport cu configurația construcției existente, fronturile stradale și caracterul construit al vecinătăților.

Planșa de reglementări evidențiază relația Hotelului Cetate cu B-dul Horea și cu țesutul construit învecinat, inclusiv existența în imediata apropiere a unor clădiri de locuințe colective cu regimuri de de înălțime la P+4 in sus, precum și relația cu zona protejată a Cetății.

Extinderea pe verticală nu depășește înălțimea maximă a volumului existent, ceea ce permite păstrarea Hotelului Cetate în silueta urbană actuală, fără introducerea unui nou reper vertical concurent.

În ceea ce privește ieșirea din linia dominantă a fațadei de la parter, aceasta este justificată prin necesitatea reorganizării și modernizării funcționale a hotelului și prin realizarea unei relații mai clare între construcție și spațiul urban adiacent. RLU permite extinderile pe orizontală până la aliniamentul stabilit prin PUZ.

- **Conditii de echipare edilitara**

Cladirea este bransata la retelele de utilitati publice ale municipiului Alba Iulia. In cazul in care, se constata ca puterea instalata sau capacitatea reletelor este depasita, se vor face lucrari de suplinirea a acestora pe cheltuiala beneficiarului prin respectarea legislatiei in vigoare.

- lucrarile pentru marirea capacitatii sau a sporului de putere solicitat se vor realiza 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;.

- **Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)**

Se va mentine parcelarul existent.

- **Spatii libere si spatii plantate**
  - spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.;
- **Asigurarea necesarului de parcaje**

Necesarul de parcaje aferent funcțiunii hoteliere va fi asigurat prin optimizarea și utilizarea parcajelor existente**,** precum și, după caz, prin utilizarea locurilor de parcare aparținând domeniului public, în condițiile prevăzute de legislația în vigoare.

RLU prevede că staționarea autovehiculelor se realizează numai în parcaje special amenajate, iar pentru funcțiunea de cazare turistică numărul locurilor de parcare se stabilește în funcție de clasificarea unității de cazare. Totodată, este permisă utilizarea locurilor de parcare de pe domeniul public, prin concesiune sau închiriere, la o distanță de maximum 250 m față de obiectiv.

Soluția propusă urmărește astfel valorificarea capacității de parcare existente în zona Hotelului Cetate și evitarea ocupării suplimentare nejustificate a terenului, în condițiile în care amplasamentul se află într-o zonă urbană centrală consolidată.

Avand in vedere functiunea imobilului studiat, pentru Hotel Cetate conform Anexa nr. 1 al Ordinului 63/2013, la 110 spatii de cazare si 3 stele, sunt necesare asigurarea a unui procent de 20% din numărul spaţiilor de cazare, respectiv asigurarea unui minim de 22 de locuri de parcare.

În cazul structurilor de primire turistice clasificate şi construite anterior datei de 12.05.2008, numărul locurilor de parcare necesar poate fi mai mic cu 50% , respective asigurarea a minim 11 locuri de parcare.

Conform HG 525/1996 se prevede minim un loc de parcare la 10 locuri de cazare.

In cazul de fata, hotelul are 110 camere de cazare, iar necesarul minim ar fi 11 locuri de parcare.

Necesarul de locuri de parcare este asigurat in prezent, conform cerintelor legale. Daca in timpul exploatarii se constata necesitatea suplimentarii acestora, se pot asigura pe domeniul public la o diatanta mai mica de 200 m in parcaj amenajat. Acestea sunt marcate pe plansa A2. Reglementari urbanistice.

- **Imprejmuiri**

Proprietatea este imprejmuita pe laturile de Nord si partial pe laturile Nord-vest si Nord-est, laturi unde se afla zona destinată funcțiunilor complementare, tehnice, gospodărești, de aprovizionare și funcționare a unității hoteliere. Zona este delimitată și împrejmuită, accesul fiind permis exclusiv personalului autorizat și vehiculelor de aprovizionare și intervenție, fără acces pentru turiști sau publicul exterior.

Se vor mentine imprejmuirile existente, modificarea acestora sau alte imprejmuiri noi, vor fi analizate in proiecte independente, pentru incadrarea in contextual zonal in cadrul comisiilor de specialitate.

- **Colectarea deseurilor menajere**

Platforma destinată colectării deșeurilor este amplasată în interiorul proprietății, într-o

zonă special amenajată și destinată funcționării unității hoteliere. Colectarea deșeurilor se realizează selectiv, pe categorii, în recipiente corespunzătoare, fiind asigurată ridicarea periodică a acestora în baza contractelor existente cu operatorii autorizați de salubritate/colectare. Amplasarea și organizarea platformei permit accesul controlat al personalului și al autovehiculelor de colectare, fără afectarea circuitelor destinate turiștilor.

Platforma de colectare a deseurilor menajere este amplasata conform plansei A2. Reglementari urbanistice**.**

Sectiunea III – Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

- **POT** maxim = **75%**

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- **CUT** maxim = **3** ADC/mp.teren

CAPITOL V - DISPOZITII FINALE

Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism sunt obligatorii pentru terenul reglementat prin PUZ și se aplică în corelare cu piesele scrise și desenate ale documentației de urbanism aprobate.

Autorizarea executării lucrărilor de construire, extindere, modernizare, amenajare și a celorlalte intervenții asupra construcțiilor și terenului se va realiza cu respectarea prevederilor prezentului PUZ și RLU, a reglementărilor urbanistice stabilite prin planșele aferente documentației, precum și a legislației și reglementărilor tehnice în vigoare la data autorizării.

Prezentul PUZ are ca obiect modificarea reglementărilor urbanistice pentru terenul aferent Hotelului Cetate, în vederea extinderii pe verticală și pe orizontală a construcției existente, cu menținerea funcțiunii principale de cazare turistică și cu posibilitatea realizării funcțiunilor conexe și complementare acesteia, în condițiile stabilite prin prezentul regulament.

La emiterea certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire se vor respecta cumulativ reglementările privind utilizarea funcțională, amplasarea și conformarea construcțiilor, regimul de înălțime, accesele și circulațiile, parcajele, echiparea tehnico-edilitară, spațiile verzi, împrejmuirile, precum și indicatorii urbanistici POT și CUT stabiliți prin documentația aprobată.

În cazul în care există neconcordanțe între piesele scrise și piesele desenate ale documentației, acestea vor fi analizate și interpretate în corelare cu obiectul și reglementările aprobate prin PUZ, cu respectarea prevederilor legale aplicabile.

Modificarea ulterioară a reglementărilor stabilite prin prezentul PUZ și RLU se va putea realiza numai în condițiile și prin procedurile prevăzute de legislația în vigoare privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

Prevederile prezentului regulament se completează, după caz, cu prevederile Regulamentului General de Urbanism, ale Planului Urbanistic General și Regulamentului Local de Urbanism al municipiului Alba Iulia, precum și cu celelalte acte normative și reglementări tehnice aplicabile, în măsura în care acestea nu contravin reglementărilor aprobate în mod expres prin prezentul PUZ.

Prezentul Regulament Local de Urbanism face parte integrantă din documentația „Elaborare PUZ pentru modificare reglementări urbanistice zona DA în vederea extinderii pe verticală și orizontală Hotel Cetate” și produce efecte împreună cu toate piesele scrise și desenate aprobate ale documentației.Intretinerea si amenajarea drumurilor vor fi asigurate prin contractele de catre consiliul local al municipiului Alba Iulia.

Intocmit,
arh. **Lancrajan Franchini Radu**

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