



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth III, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

NR. PR. 364/2023

PROIECT NR. 364/2023

ELABORARE PUZ PENTRU EXTINDERE PE VERTICALA CU UN NIVEL PENTRU CLADIRE DE SERVICII LA PARTER SI APARTAMENTE

Mun. Alba Iulia, Strada Frederic Mistral, nr. 3A, jud. Alba

BENEFICIAR: SC IBR INVEST SRL

PROIECTANT DE SPECIALITATE: SC ARHIMAR PROIECT SRL

COLECTIV DE ELABORARE:

- **ARHITECTURA SI URBANISM: ARH. MIREA IULIAN**

Data: 2023

Exemplar nr. **2**



BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE: PIESE SCRISE
MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE
 - 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
 - 1.2. Obiectul P.U.Z.
 - 1.3. Surse documentare
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII
 - 2.1. Evolutia zonei
 - 2.2. Incadrarea in localitate
 - 2.3. Elemente ale cadrului natural
 - 2.4. Circulatia
 - 2.5. Ocuparea terenurilor
 - 2.6. Echiparea edilitara
 - 2.7. Probleme de mediu
 - 2.8. Obtiuni ale populatei
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA
 - 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
 - 3.2. Prevederi ale P.U.G.
 - 3.3. Valorificarea cadrului natural
 - 3.4. Modernizarea circulatiei
 - 3.5. Zonificare functionala – reglementari
 - 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
 - 3.7. Protectia mediului
 - 3.8. Obiective de utilitate publica
4. CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

PIESE DESENATE

- | | |
|--|------------|
| 1. Incadrarea in teritoriu | plansa 0 |
| 2. Situatia existenta si disfunctionalitati | plansa 1 |
| 3. Reglementari urbanistice – zonificare | plansa 2 |
| 5. Reglementari urbanistice – echipare edilitara | plansa 3 |
| 6. Proprietatea asupra terenurilor | plansa 4 |
| 7. Mobilare urbanistica propusa | plansa 5.1 |
| 8. Amenajare parcare subterana | plansa 5.2 |
| 9. Amenajare pacare pe parcela alaturata | plansa 5.3 |
| 10. Sectiune longitudinala prin teren | plansa 5.4 |
| 11. Fatada Vest C1 Existent/Propus | plansa 5.5 |
| 12. Fatada Vest C2 Existent/Propus | plansa 5.6 |
| 13. Imagini | plansa 5.7 |

INTOCMIT,
arh. MIREA IULIAN



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

□ 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

- **DENUMIRE LUCRARE: ELABORARE PUZ PENTRU EXTINDERE PE VERTICALA CU UN NIVEL PENTRU CLADIRE DE SERVICII LA PARTER SI APARTAMENTE**
Mun. Alba Iulia, Strada Frederic Mistral, nr. 3A, jud. Alba
- **NR. PROIECT: 364/2023**
- **BENEFICIAR: SC IBR INVEST SRL**
- **FAZA: PUZ**
PROIECTANT GENERAL: S. C. ARHIMAR PROIECT S.R.L
 - **URBANISM – arh. MIREA IULIAN**
- **DATA ELABORARII: Ianuarie 2023**

□ 1.2. OBIECTUL P.U.Z.

Solicitari ale temei program

Terenul studiat a fost reglementat prin PUG aprobat cu HCL 158/2014, ca avand Z.C.A.2- zona centrala in curs de constituire sau cu potential de dezvoltare - in care regulamentul urmareste sa incurajeze interventiile menite sa contribuie la conferirea acestei zone statutul de zona centrala reprezentativa. La randul ei, aceasta se subimparte in urmatoarele subzone in functie de regimul de inaltime maxim admis: - Z.C.A.2c - cladiri cu regim maxim de inaltime P+6.

Se doreste :

extinderea pe verticala a unei cladiri Cl (aflata in faza de executie, cu regim de inaltime existent - P+4+5R+6R) de servicii la parter si apartamente pe verticala cu inca un etaj retras (7R). Cladirea studiată a fost autorizată având regimul de înălțime de P+4+5R+6R (spațiu comercial la parter și 18 apartamente la etajele superioare), se dorește prin actualul PUZ ca etajul 6R care inițial avea 2 apartamente să devină un singur apartament cu scara interioară prin intermediul careia se va face legătura cu Etajul 7R propus, în concluzie etajul 6R și 7R propus vor forma un singur apartament de lux.

Bilant initial = 1 8 apartamente.

Bilant propus = 17 apartamente / imobil Cl.

În detaliu se propune realizarea unei parcelări și crearea unei străzi pentru acces la parcelele propuse.

Conform avizului de oportunitate nr.16 din 01.08.2022 zona studiată/reglementată a fost extinsă la întreaga suprafață a PUZ inițial cuprinzând terenurile identificate prin urmatoarele CF-uri :

CF 110084, str. Frederik Mistral nr. 5 A; 1701.00 mp

CF 113920, str. Frederik Mistral nr. 3 A; 611.00 mp

CF 115502, str. Frederik Mistral nr. 3 A; 572.00 mp

CF 115503, str. Frederik Mistral nr. 3 A; 122.00 mp

Total suprafața studiată/reglementată = 3006.00 mp



Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studziata

Terenul studiat este amplasat in intravilanul localitatii Alba Iulia, Strada FREDERIC MISTRAL, nr. 3A si a fost reglementat Planul Urbanistic General al municipiului Alba Iulia, aprobat cu HCL nr. 158/2014.

PUZ aprobat cu HCL 55 art. 211 din 26.02.2019

□ 1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z

- Planul Urbanistic General al municipiului Alba Iulia, elaborat de S.C. Birou Proiectare Stajan S.R.L. si Regulamentul Local de Urbanism intocmit in cadrul aceluiasi proiect;

PUZ aprobat cu HCL 55 art. 211 din 26.02.2019

Alte planuri urbanistice zonale si de detaliu din amplasamente vecine.

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

- Studiu geotehnic

- Ridicare topografica a terenului studiat

- Studiu insorire

Date statistice

Terenul studiat in actualul PUZ este identificat prin :

CF 110084, str. Frederik Mistral nr. 5 A; 1701.00 mp

CF 113920, str. Frederik Mistral nr. 3 A; 611.00 mp

CF 115502, str. Frederik Mistral nr. 3 A; 572.00 mp

CF 115503, str. Frederik Mistral nr. 3 A; 122.00 mp

avand categoria de folosinta curti constructii

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

Zona studziata a fost cuprinsa si studziata anterior in PUG aprobat cu HCL 158/2014.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

□ 2.1. EVOLUTIA ZONEI

Date privind evolutia zonei

Terenul studiat este amplasat in intravilanul localitatii Alba Iulia, Strada FREDERIC MISTRAL, nr. 3A-5A cu acces din strada Frederic Mistral.

Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Zona centrala a municipiului Alba Iulia este o zona structurata, cu plan parcelar vechi si imobile cu regim de inaltime redus. Odata cu realizarea documentatiilor de urbanism faza PUG si PUZ zona centrala, ca urmare a reglementarilor aferente regimul de inaltime posibil a fost modificat prin cresterea acestuia cu scopul de a remodela frontal construit la principala axa de traversare sud-nord a orasului.

□ 2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Terenul studiat, aflat in intravilanul municipiului Alba Iulia este amplasat zona centrala a municipiului si este incadrat conform



- P.U.G. Alba Iulia in UTR CA - ZONA CENTRALA SITUATA IN EXTERIORUL ARIEI PROTEJATE;

- Relationarea zonei cu localitatea

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

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-orizontala 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
Terenul se invecineaza cu strada Frederic Mistral si Trandafirilor.

□ **2.5. Ocuparea terenurilor**

- Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata
Pe teren exista constructii cu regim de inaltime parte si functiunea servicii si spatii comerciale.

- Relationari intre functiuni

Se doreste ca intreaga zona sa aiba caracter de zona centrala.

- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Fondul construit este continuu, specific zonei centrale. Constructiile care urmeaza sa se demoleze nu se incadreaza ca regim de inaltime si ca aspect estetic in zona centrala

- Aspecte calitative ale fondului construit

Constructiile invecinate au functiunea de locuinte si servicii cu regimuri de inaltime cuprinse intre

P si P+6+M

- Asigurarea cu servicii a zonei

Nu este cazul.

- Asigurarea cu zone verzi

Se vor realiza spatii plantate conform plansei de reglementari urbanistice. Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine



Zone nu este afectata de riscuri naturale sau de alta natura

- Principalele disfunctionalitati

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

□ **2.6. Echipare edilitara**

- Alimentarea cu apa

Alimentare cu apa va fi asigurata din reseaua oraseneasca existenta.

- Alimentarea cu energie electrica

Alimentare cu energie electrica va fi asigurata din reseaua oraseneasca existenta.

- Telefonie, CATV

Nu este cazul.

- Alimentarea cu caldura

Nu este cazul.

- Alimentarea cu gaze naturale

In zona obiectivului exista retea de gaze naturale.

- Gospodarie comunală

Nu este cazul.

- 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 cadru natural – cadru 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 edilitare, ce prezinta riscuri pentru 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**

Nu este cazul.

□ **2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI**

Puncte de vedere ale populatiei

Consultarea populatiei, a fost efectueaza in baza si cu respectarea Ordinului 2701/2010.

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

Se propune :

extinderea pe verticala a unei cladiri CI (aflata in faza de executie, cu regim de inaltime existent - P+4+5R+6R) de servicii la parter si apartamente pe verticala cu inca un etaj retras (7R). Cladirea studziata



a fost autorizata avand regimul de inaltime de P+4E+5R+6R (spatiu comercial la parter si 18 apartamente la etajele superioare), se doreste prin actualul PUZ ca etajul 6R care initial avea 2 apartamente sa devina un singur apartament cu scara interioara prin intermediul careia se va face legatura cu Etajul 7R propus, in concluzie etajul 6R si 7R propus vor forma un singur apartament de lux. Bilant initial = 18 apartamente. Bilant propus = 17 apartamente / imobil Cl.

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

Reglementare urbanistica prin PUZ.

3. PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICA

□ 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

S-a executat o ridicare topografica la scara 1/1000 pentru zona aferenta P.U.Z.-ului.

S-au executat studii geotehnice ale zonei evidentiindu-se urmatoarele conditii geotehnice si hidrogeotehnice.

Profilul litologic prezinta urmatoarea succesiune a straturilor:

- 0,00 m – 0.50 m - sol vegetal;

- 0.50 m – 1.70 m - argila neagra vartoasa

- 1.70 m - 2.80 m – argila prafoasa galbena vartoasa

Adancimea minima de fundare va fi de - 0.90 -:- 1,00 m de la C.T.N.

Presiunea conventionala ce se va lua in calcul P.conv. = **260 Kpa**, conf. STAS 3300/85, presiuni valabile pentru adancimea de fundare, Df = -2,00 m si latimea talpii B = 1,00 m.

Seismicitatea conf. normativ P100/2005 este de gradul VII zona "D" avand $a_g = 0,10$ g si $T_c = 0,7$ sec.

Conform STAS 6054/77, adancimea de inghet in zona studiata este de 0.80 -:- 0.90 m de la nivelul terenului natural sau sistematizat.

Principalul curs de apa din zona este raul Mures cu afluent Ampoi, care curge la nord-sud (Mures) si de la vest la est(Ampoi), drenand toate apele din regiune.

□ 3.2. PREVEDERI ALE PUG

In P.U.G.-ul municipiului Alba Iulia, zona se afla in intravilanul construibil.

Amplasamentul studiat este inclus conf. PUG o parte a terenului in zona "**UTR Z.C.A.2. zona centrala in curs de constituire sau cu potential de dezvoltare cu P+6 niveluri conf. PUG aprobat cu HCL 158/2014 si PUZ aprobat cu HCL 55 art. 11/26.02.2019.**

Terenul este inclus in sit arheologic c ategoria A – Asezare civila din preajma castrului roman din sec. II-IV p. Chr. Época romana COD LMI AB-I-m-A-00001.02 si cod RAN 1026.01.02

Mutatii ce pot interveni in folosinta terenurilor

Pentru zona studiata/reglementata, folosinta terenurilor si a spatiilor locative sau de comert/servicii receptionate sau in curs de finalizare, poate fi modificata in conditiile legii numai prin transfer de proprietate sau reglementare urbanistica noua.

Lucrari majore prevazute in zona sunt constructiile private cu functiuni mixte.

□ 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL



Cadrul natural nu prezinta valente mai deosebite fiind terenuri in mare parte plate.

□ 3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Organizarea circulatiei si a transportului in comun

Circulatia majora in zona se va desfasura pe reseaua de strazi existente sau propuse prin documentatii de urbanism aprobate, etc.)

Prin PUZ actual se mentine **reglementarea tramei stradale propuse/existente.**

Prin actualul PUZ se propune reanalizarea si completarea circulatiilor in incinta si a spatiilor alocate parcarii autovehiculelor.

Organizarea circulatiei feroviare

- nu este cazul

Organizarea circulatiei navale

- nu este cazul

Organizarea circulatiei aeriene

- nu este cazul.

Organizarea circulatiei pietonale

Circulatia pietonala este reglementata si rezolvata prin trotuarele amenajate la marginea partii carosabile pe intreaga retea stradala existenta, adica strada Frederik Mistral, precum si in incinta amenajata conf. planșa nr.2.1 Reglementari urbanistice -Mobilare.

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

Funcțiunea zonei studiate este de Z.C.A.2- zona centrala in curs de constituire sau cu potential de dezvoltare - in care regulamentul urmareste sa incurajeze interventiile menite sa contribuie la conferirea acestei zone statutul de zona centrala reprezentativa. La randul ei, aceasta se subimparte in urmatoarele subzone in functie de regimul de inaltime maxim admis: - Z.C.A.2c - cladiri cu regim maxim de inaltime P+6

Bilant Teritorial

S teren cu imobile in constructie = 3006.00 mp

Sc existent = 1433.15 mp

Sc propusa = 1433.15 mp

POT existent = 47.68%

POT propus = 47.68%

Sd existenta = 9973.78 mp

Sd existenta – calcul CUT = 8438.16 mp

Sd propusa = 11179.90 mp

Sd propusa – calcul CUT = 9643.73 mp



CUT existent = 2.81

CUT propus = 3.21

POT maxim admisibil = 75%

CUT maxim admisibil = 3.8

BILANT imobile:

Apartamente:

Apartamente autorizate initial = 70

Apartamente propuse = 77

Spatii comerciale autorizate initial = 8

Spatii comerciale propuse = 13

Total unitati individuale autorizate initial = 78

Total unitati individuale propuse = 90

Parcari propuse = 90 parcari din care:

- 10 locuri parcare pe CF 113920

- 13 locuri parcare pe CF 115502

- 8 locuri parcare pe CF115503

- 15 locuri parcare supraterane pe CF 110084

- 34 locuri parcare in subteran pe CF 110084

- 10 locuri parcare amernajate pe un alt teren situat la distanta fata de amplasamentul studiat/reglementat.

* Conform Art. 14 din Regulamentul local privind investitiile private si publice in domeniul urbanismului si constructiilor in municipiul Alba Iulia, si RLU aferent PUG Alba Iulia, se pot realiza parcari pentru un obiectiv pe un teren pe care investitorul detine un drept real, teren situate pe o raza de 250 m fata de emplasamentul pe care se realizeaza investitia.

Prin acest PUZ se reglementeaza o parcare cu capacitate de 10 locuri pe un teren identificat prin CF105095, suprafata 514 mp, proprietar Ion Bogdan Radu, situate pe strada Primaverii. Distanta la care se reglementeaza parcare suplimentara cu capacitate de 10 locuri este de aproximativ 388 metrii.

Spatii verzi (amenajari peisagere)= 567.37 mp

Spatiile verzi includ terase inierbate circulabile la nivelul etajelor retrase

Amenajari platforme auto + pietonale = 1312.91 mp

Regim de inaltime reglementat anterior = S/D+P+4E + 5R + 6R

Regim de inaltime propus = S/D+P+4E + 5R + 6R + 7R

Inaltime maxima = 29.15 m fata de cota ±0.00, = +29.25 m fata de CTS

□ 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

3.6.1. Alimentarea cu apa, si canalizarea apelor uzate menajere si alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu apa



Alimentarea cu apa se va rezolva in sistem centralizat prin racordarea la retea de alimentare cu apa existenta in zona.

Canalizarea apelor uzate menajere

Canalizarea apelor uzate menajere se va rezolva in sistem centralizat prin racordarea la retea de canalizare existenta in zona.

Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va rezolva in sistem centralizat prin racordarea la retea existenta in zona.

3.6.2. Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica se va face prin racordarea la retea existenta in zona.

3.6.3. Telecomunicatii

Toate retele de telecomunicatii existente in vecinatate se vor bransa la corpul de cladire propus.

3.6.4. Incalzirea

Incalzirea spatiilor nou create se va face prin intermediul centralelor termice proprii care vor functiona pe combustibil gaz.

3.6.5. Salubritate

Colectarea deseurilor menajere se va face de catre firma de salubritate a orasului pe baza de contract.

□ 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 menajere care vor rezulta in urma locuirii zonei studiate vor fi deversate in retea de canalizare existenta.

Depozitarea controlata a deseurilor

Prin Regulamentul de urbanism, locuitorii zonei vor fi obligati sa colecteze in pubele si sa faca contractul cu o firma de salubritate pentru deseurile menajere, plastic, metal, sticla, etc.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi etc.

In acceptiunea prezentului PUZ si Regulament se considera spatiu verde tot ce nu este construit, betonat sau dalat, indiferent daca este vorba despre spatii inierbate, peluza sau spatii gradina (zona in care ploaia se scurge in pamant).



Organizarea sistemelor de spatii verzi

In afara de spatiile verzi descrise anterior in domeniul privat al gospodariilor, pe domeniul public vor exista plantatii de aliniament si spatii verzi stradale.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Imobilul este inclus in listele monumentelor istorice - sit arheologic de categoria A - Asezare civila (Canabae Municipium Septimium Apulense Praetorum consularis) din preajma castrului roman din sec.II-IV p.Chr. epoca romana cu COD LMI AB-1-m-A-00001.02, iar cod RAN -1026.01.02.

Refacerea peisagistica si reabilitare urbana

Nu este cazul

Valorificarea potentialului turistic si balnear dupa caz

Nu este cazul

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

Disfunctionalitatile din domeniul cailor de comunicatie si a retelelor edilitare vor fi diminuate sau eliminate prin realizarea unui sistem optim de strazi echipate corespunzator cu retele tehnico – edilitare.

3.8. Obiective de utilitate publica

- Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil
S-au identificat urmatoarele tipuri de proprietate:
 - terenuri aflate in proprietate publica de interes local (domeniul public) constituite din terenul ocupat de caile de circulatie;
 - terenuri aflate in proprietate privata a persoanelor fizice si juridice constituite din terenul ocupat de constructii.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Prin actualul Plan Urbanistic Zonal se propune:

- Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile P.U.G.
Conform prevederilor P.U.G., zona studiata este cuprinsa in intravilanul localitatii. Prezentul imobil a fost studiat in cadrul unui PUZ aprobat cu HCL 55 art.11 din 26.02.2019 UTR - **Z.C.A.2 zona centrala in curs de constituire sau cu potential de dezvoltare – in care regulamentul urmareste sa incurajeze interventiile menite sa contribuie la conferirea acestei zone statutul de zona centrala reprezentativa.**

Subzona -**Z.C.A.2c – cladiri cu regim maxim de inaltime P+6**

- Se propune mentinerea zonificarii si a reglementarilor UTR **Z.C.A.2 - zona centrala in curs de construire sau cu potential de dezvoltare – in care regulamentul urmareste sa incurajeze interventiile menite sa contribuie la conferirea acestei zone statutul de zona centrala reprezentativa, cu exceptia modificarii regimului de inaltime de la P+4E+5R+6R la P+4+5R+6R+7R. H max. Existent = 25.95 m si**
- **H max propus = 29.15 m fata de cota 0.00 = 29.25 fata de CTS/CTN**
- Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii

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



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth III, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

NR. PR. 364/2023

Planul urbanistic zonal va fi cuprins in cadrul P.U.G.-ului la actualizarea acestuia, dupa aprobarea in Consiliul Local.

Intocmit:

ARH. MIREA IULIAN





REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z. ELABORARE PUZ PENTRU EXTINDERE PE VERTICALA CU UN NIVEL PENTRU CLADIRE DE SERVICII LA PARTER SI APARTAMENTE

Mun. Alba Iulia, Strada Frederic Mistral, nr. 3A, jud. Alba

I. CONTINUTUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1. Dispozitii generale
2. Rolul R.L.U.
3. Baza legala a elaborarii
4. Domeniul de aplicare

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

5. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
6. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public
7. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
8. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
9. Reguli cu privire la echiparea edilitara
10. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
11. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

12. Unitati si subunitati functionale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

I .DISPOZITII GENERALE

Articolul 1. Rolul Regulamentului local de urbanism

1.1. Regulamentul local de urbanism este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor si amenajarile aferente zonei studiate.

Planul urbanistic zonal si regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executiilor constructiilor.

1.2. Regulamentul local de urbanism insoteste Planul Urbanistic Zonal si explicita, detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.G. si ale Regulamentului general de urbanism.

Regulamentul general de urbanism reprezinta sistemul unitar de norme juridice si tehnice care stau la baza elaborarii planului urbanistic zonal si a regulamentului local de urbanism.



1.3. Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administratiei publice locale si se aproba de catre Consiliul Local pe baza avizelor obtinute in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicata.

1.4. Prevederile prezentei documentatii aplica conceptia generala care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal cu respectarea avizelor si aprobarilor la care a fost supus P.U.G.

1.5. Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai in spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificari ale Planului Urbanistic Zonal si, implicit, ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare, pe care a urmat-o si documentatia initiala.

1.6. La elaborarea documentatiilor tehnice in vederea obtinerii Autorizatiei de Construire se vor respecta prevederile P118/99, precum si a tuturor legilor, normativelor si reglementarilor specifice.

1.7. In baza si cu respectarea prezentului RLU se vor elibera Autorizatii de Construire, fara a fi necesara elaborarea in prealabil a unei noi documentatii de urbanism (PUD, PUZ), pentru orice functiune admisa si/sau admisa cu conditionari.

Articolul 2. Baza legala a elaborarii Regulamentului

2.1. La baza elaborarii regulamentului de fata stau:

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000.
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal – elaborat de Institutul National de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism si Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCURESTI indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr.176/N/16.08.2000.
- Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al documentatiilor de urbanism pentru zone construite protejate – proiect, elaborat de Institutul National de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism si Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCURESTI indicativ GM 011-2000, octombrie 2000.
- Legea 350/2001 actualizata, legea 50/1991 actualizata, Ordinul 233/2016 actualizat, Ordinul 839/2009 actualizat.
- Reglementarile cuprinse in P.U.G., si in prevederile regulamentului local de urbanism aferent P.U.G.-ului aprobat, precum si celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.
- Reglementarile cuprinse in P.U.Z. aprobat cu HCL 402/2018, si in prevederile regulamentului local de urbanism aferent P.U.Z.-ului aprobat

2.2. Regulamentul local de urbanism detaliaza prevederile Regulamentului general de urbanism in conformitate cu conditiile specifice fiecarei zone.

2.3. In cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse in documentatii de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobate conform legii (toate documentatiile care au stat la baza elaborarii P.U.Z.).

Articolul 3. Domeniul de aplicare

3.1. Regulamentul local de urbanism stabileste normele obligatorii pentru autorizarea executarii, modificarii sau demolarii constructiilor.

3.2. Prezentul Regulament se refera la terenul aflat pe strada Alba Iulia, Strada FREDERIC MISTRAL, nr. 3A parte din unitatea teritoriala de referinta

Y Z.C.A.2- zona centrala in curs de constituire sau cu potential de dezvoltare;

Z.C.A.2c - cladiri cu regim maxim de inaltime P+6

3.3. Definirea zonelor din cadrul P.U.Z.:



Y Z.C.A.2- zona centrala in curs de constituire sau cu potential de dezvoltare;

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR IN ZONA STUDIATA

Articolul 4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si pastrarea patrimoniului natural si construit.

4.1 Terenuri Agricole in extravilan

Nu este cazul.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.

4.2 Terenuri Agricole din intravilan

1. Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

2. De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

- a) completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;
- b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
- c) amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

3. Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

4.3 Suprafete impadurite

Nu este cazul.

4.4 Resursele subsolului

Nu este cazul.

4.5 Resure de apa si platforme meteorologice

Nu este cazul.

4.6 Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

Nu este cazul, terenul studiat nu se afla in zone naturale protejate.

4.7 Zone construite protejate

Imobilul este inclus in listele monumentelor istorice - sit arheologic de categoria A - Asezare civila (Canabae Municipium Septimium Apulense Praetorim consularis) din preajma castrului roman din sec.II-IV p.Chr. epoca romana cu COD LMI AB-1-m-A-00001.02, iar cod RAN -1026.01.02.

Articolul 5. Reguli privind siguranta constructiilor si apararea interesului public

5.1 Expunerea la riscuri naturale



Nu este cazul, in zona studiata nu sunt riscuri naturale (alunecari de teren, nisipuri miscatoare, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenti, eroziuni, avalanse de zapada, dislocari de stanci, zone inundabile si altele asemenea).

5.2 Expunerea la riscuri tehnologice

Nu este cazul, in zona studiata nu exista zone expuse la riscuri tehnologice zona studiata se afla in zona de locuinte colective conf, PUG aprobat.

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

5.3 Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

Nu este cazul, in zona studiata in actualul PUZ se doreste reglementarea urbanistica in vederea edificarii unor imobile de locuinte colective cu functiuni complementare la parter, avand un regim de inaltime S/D+P+4E + nivele 5,6,7 R.

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 mc. pe saptamana.

5.4 Asigurarea echiparii edilitare

Autorizarea executarii constructiilor este permisa in urmatoarele conditii:

- la toate constructiile se va realiza o solutie de echipare in sistem centralizat care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (Ordinul nr. 119/2014), precum si prevederile Codului Civil;

Toate retelele edilitare aflate in zona studiata vor fi bransate pentru amplasamentul studiat, iar costurile aferente lucrarilor de extindere vor fi suportate de beneficiari/investitori privati.

5.5 Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Zona studiata in actualul PUZ se afla conform PUG si PUZ anterior aprobat cu HCL 55 art. 11 din 26.02.2019 in Z.C.A. subzone **Z.C.A.2 zona centrala in curs de constituire sau cu potential de dezvoltare – in care regulamentul urmareste sa incurajeze interventiile menite sa contribuie la conferirea acestei zone statutul de zona centrala ***.

Se doreste mentinerea UTR-urilor actuale.

5.6 Procentul de ocupare a terenului

Procentul de ocupare a terenului (POT) exprima raportul dintre suprafata construita la sol a cladirilor si suprafata terenului considerat.

Pentru ZCA - POT maxim = 70%

Subzona ZCA2c

- pentru locuinte POT maxim= 40%

- pentru restul functiunilor -POT maxim=75%

5.7 Lucrari de utilitate publica

Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care nu au fost rezervate in planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrari de utilitate publica este interzisa.

Este interzisa amplasarea de constructii private pe domeniul public sau realizarea de iesituri ale constructiilor in domeniul public mai mult decat permite codul civil.



Articolul 6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

6.1 Orientarea fata de punctele cardinale

Se va face conf. Indicativ G.M.-007 -2000 anexa 3, art.17.

Se va face cu respectarea prevederilor OMS 119/2014, actualizat.

6.2 Amplasarea fata de drumurile publice

In zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratie publice:

- a.) constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare
- b.) conducte de alimentare cu apa si canalizare, sisteme de transport gaze, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii ori constructii de acest gen.

In sensul prezentului regulament prin zona drumului public se intelege ampriza, fasiile de siguranta si fasiile de protectie.

Autorizarea executarii constructiilor cu functiuni de locuire este permisa cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor si de retrageri stabilite prin documentatii de urbanism.

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

Nu este cazul.

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

SA

Nu este cazul, in zona nu exista cai ferate sau terenuri care apartin Companiei Nationale de Cai Ferate „CFR” -SA .

6.5 Amplasarea fata de aeroporturi

Nu este cazul, in zona nu exista aeroporturi.

6.6 Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei de stat

Nu este cazul.

6.7. Amplasarea fata de aliniament.

In sensul prezentului Regulament, prin aliniament se intelege linia de demarcatie intre strazi / domeniul public si proprietatea privata.

Amplasarea fata de aliniament

Cladirile propuse cu front catre strada vor intregii frontul construit existent.

6.8. Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei.

Se mentine amplasarea cladirilor conform PUZ aprobat cu HCL 55 art.11 din 26.02.2019.

Articolul 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1 Accese carosabile

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

Accesul existent carosabil la terenul reglementat se face din strada FREDERIC MISTRAL, strada cu sens unic.



7.2 Accese pietonale

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Prin actualul PUZ se propune:

- reglementarea acceselor propuse, inclusiv alei de incinta (pietonale si carosabile), care se vor amenaja si vor ramane in proprietatea proprietarilor privati.

Articolul 8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

8.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executarii constructiilor este permisa in urmatoarele conditii: la toate constructiile se va realiza o solutie de echipare in sistem centralizat care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (Ordinul nr. 119/2014), precum si prevederile Codului Civil.

8.2. Realizarea de rețele edilitare

Toate rețelele edilitare aflate in zona studiata vor fi bransate pentru amplasamentul studiat, iar costurile aferente lucrarilor de bransare vor fi suportate de beneficiari/investitori privati.

Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură.

Montarea rețelelor edilitare (apa, canalizare, energie electrica si gaz) se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

8.3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

b.) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările prevăzute la alin. (a) și (b), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

Articolul 9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii.

9.1. Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren. Documentatia de parcelare se executa de catre un topograf autorizat, se avizeaza de catre O.C.P.I. si de catre Primarie si se intabuleaza ca atare in cartea funciara.

9.2. Înălțimea construcțiilor

Constructiile propuse vor avea:



Regim de inaltime propus = S/D+P+4E + 5R + 6R + 7R

Inaltime maxima = 29.15 m fata de cota ±0.00, = +29.25 m fata de CTS

9.3. Aspectul exterior al constructiilor

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

- aspectul cladirilor va tine seama de caracterul zonei si, fie se va armoniza cu vecinatatile imediate, fie, in cazul dezvoltarilor areale de dimensiuni mari, va putea contrasta armonios cu acestea, date fiind cerintele specifice de reprezentativitate ale comunitatii, diversitatii functiunilor si dorintei de exprimare a prestigiului investitorilor;

- se va acorda atentie modului de tratare a fatadelor si acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din Cetate

- in zona mixta, pentru firme, afisaj si mobilier urban se va asigura coerenta pe arterele principale si in noile nuclee, pe baza unor studii si avize suplimentare.

Aspect volumetric si invelitoare:

Cladirile propuse vor avea invelitoare terasa circulabila/necirculabila.

Finisaje exterioare:

Terasa circulabila vor fi partial inierbate.

Fatadele vor fi finisate in culori deschise, alb si/sau nuante pastelate de alb usor colorat in culori calde. Se permit accent de culori inchise pe fatade pentru a pune in evidenta anumite elemente constructive importante.

Se vor folosi suprafete vitrate cu tamplarii de culoare gri/negru

Se vor folosi tencuieli decorative culori alb/sau culori pastelate, in combinatie cu placaje modern caramida, piatra/imitatie piatra, alucobond.

Articolul 10. Reguli cu privire la amplasarea de imprejmui si spatii verzi

10.1. Parcaje.

Autorizarea executarii constructiilor care prin destinatie necesita spatii de parcare se emite numai daca se asigura pe terenul propriu.

Numarul de locuri de parcare minim necesar – se va respecta HCL 451/2021.

Suprafetele ocupate la sol de parcaje se iau in calcul la stabilirea procentului de mineralizare a terenului, cu exceptia parcajelor realizate cu dale inierbate.

10.2. Spatii plantate.

se vor identifica, pastra si proteja in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4.0 metri inaltime si diametrul tulpinii peste 15.0 cm.; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 5 arbori in perimetrul operatiunii urbanistice;

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu arbori si arbusti decorativi cu rol de protectie fonica si umbrire.;



- pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese si trotuare de garda; - se va recurge la solutii de inverzire a fatadelor si teraselor precum si la dispunerea pe strazile mineralizate pe trotuarele avand peste 3.0 m. a plantațiilor de aliniament sau a jardinierei cu arbusti la intrarea in constructiile publice si comerciale

- terasele circulabile de la etajele retrase vor fi partial inierbate
- terenurile ramase libere pana la construirea obiectivelor propuse vor fi inierbate;

fiecare parcela va dispune de o platforma sau de un spatiu interior destinate colectarii deseurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectiva a deseurilor si accesibile dintr-un drum public. Platformele gospodaresti ale locuintelor colective vor fi imprejmuite cu gard viu; - nu este obligatoriu a se amenaja locuri de joaca pentru copii in cadrul locuintelor colective, deoarece exista un loc de joaca special amenajat in afara zonei de locuit, langa santurile Cetatii

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

Imprejmuirea se executa pe terenul propriu, cu stalpii pe terenul propriu si cu scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu.

- in fata fronturilor comerciale retrase de la aliniament, indicarea limitelor terenului privat fata de trotuare va putea fi realizata prin diferentierea tratarii pavajelor fata de trotuare si prin plantatii, jardiniere, elemente decorative;
- in cazul institutiilor publice retrase de la aliniament, pot fi prevazute imprejmuiri transparente dublate de gard viu, cu inaltimea maxima de 1.80 metri si minima de 1.50 m., din care un soclu opac de 0.30 m.
- la autorizarea imprejmuirilor, se va cere acordul al vecinului pentru recunoasterea limitelor de proprietate ;

10.4. Depozitarea si colectarea gunoiului.

- colectarea deseurilor menajere se va face pe platforma ecologica amenajata in incinta, in recipienti speciali, pe tipuri de deseuri (sticla, deseuri metal, materiale plastice, textile, hartie, gunoi menajer,).
- platforma ecologica, conform HCL 374/2014, va fi subterana.
- deseurile rezultate vor fi preluate pe baza de contract de firme specializate, si transportate la firme de reciclare a diferitelor materiale re folosibile.

III. ZONIFICAREA TERITORIULUI

- Z.C.A.2 zona centrala in curs de constituire sau cu potential de dezvoltare
 - Z.C.A.2.c - cladiri cu regim maxim de inaltime P+6
 - Pe amplasamentul reglementat se pot edifica cladiri cu regim maxim de inaltime S/D+P+4E+ 5R + 6 R + 7 R



SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- se admit functiuni de interes general specifice unui centru de afaceri;
- birouri pentru administratia regionala, birouri pentru coordonarea dezvoltarii intercomunale si pentru administratia municipala, sedii ale unor organisme internationale si zonale si altele similare;
- sedii de companii si firme in cladiri specializate pentru birouri;
- servicii avansate manageriale, tehnice si profesionale;
- servicii pentru cercetare-dezvoltare;
- servicii financiar-bancare si de asigurari;
- unele insertii de institutii si servicii publice supramunicipale si municipale compatibile cu caracterul de centru de afaceri; - biblioteca-mEDIATECA;
- edituri, centre media;
- activitati asociative diverse;
- centre de expozitii, galerii;
- alimentatie publica
- casino, dancing, cinema;
- parcaje supraterane multietajate si parcaje subterane
- hoteluri;
- locuinte colective;
- locuinte individuale
- functiuni culturale
- restaurante, cofetarii, cafenele, baruri; - galerii comerciale, comert cu obiecte de arta;
- functiuni culturale
- comert cu amanuntul; . mini-market-uri, super market-uri la nivelurile inferioare ale constructiilor;
- parcaje publice;

spatii verzi, amenajari pietonale - pietete, scuaruri

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admite conversia in alte functiuni a locuintelor situate in cladiri existente cu conditia mentinerii a unei ponderi a acestora de minim 50 % din totalul ariei desfasurate a cladirii;
- se admit clădiri noi cu funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului cu condiția ca la nivelul parterului și mezaninului frontul spre stradă să fie destinat unor spații accesibile locuitorilor și turiștilor - comerț, expoziții, restaurante recreere, servicii personale și colective etc.;
- se admit locuințe la nivelurile superioare ale clădirilor având alte funcțiuni, de preferință locuinte de serviciu, adaptate zonei centrale de afaceri;
- se admit restaurante de orice tip care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai dacă sunt situate la o distanță de minim 200 metri de scoli și de lacășele de cult;
- se mențin unitățile productive actuale cu condiția asigurării compatibilității ca funcționare și aspect cu zona centrală.



- pentru cladirile noi se va elabora PUD in functie de prevederile specifice ale fiecărei subzone functionale cu scopul de a demonstra incadrarea in cerintele prezentei documentatii si relationarea cu fondul construit invecinat. • Z.C.A.2.c,
- se admite conversia in functiuni turistice a locuintelor individuale, cu conditia elaborarii unui PUD pentru organizarea ocuparii parcelei;

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- se interzice epuizarea rezervei de teren pentru zona centrală prin dispunerea unor functiuni inferioare statutului acestei zone.
- sunt interzise urmatoarele tipuri de activitati si de lucrari:
 - activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
 - constructii provizorii de orice natura;
 - statii de benzina si ateliere de intretinere auto
 - spalatorii chimice (cu exceptia punctelor de primire-predare)
 - depozitare en gros;
 - activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
 - depozitari de materiale re folosibile;
 - ori ce lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice; • orice lucrari care diminueaza spatiile publice plantate fara compensare echivalenta.

SECTIUNEA II CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

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

- parcelă este construibilă dacă are acces direct dintr-o circulație publică;
- nu se admite construirea în adâncime a parcelelor din insulele mai mari pe baza dreptului de trecere ci se va asigura posibilitatea de construire prin crearea de noi străzi si/sau Piete publice echipate edilitar care sa faca accesibil mijlocul insulei;
- se considera construibile parcelele avand minim 350 mp si un front la strada de minim de minim 12.0 metri in cazul constructiilor izolate, cuplate la un calcan lateral sau amplasate pe limita laterala de proprietate si de minim 8.0 metri in cazul constructiilor alipite la doua calcane laterale.
 - Pentru constructii propuse cu un regim de inaltime mai mic sau egal cu P+2 - se considera construibile parcelele avand minim 500 mp. si un front la strada de minim de minim 18.0 metri in cazul constructiilor izolate, cuplate la un calcan lateral sau amplasate pe limita laterala de proprietate si de minim 15.0 metri in cazul constructiilor alipite la doua calcane laterale.
 - Pentru un regim de construire mai mare decat P+2
 - se considera construibile parcelele avand minim 1000 mp. si un front la strada de minim 18.0 metri in cazul constructiilor izolate, cuplate la un calcan lateral sau amplasate pe limita laterala de proprietate si de minim 15.0 metri in cazul constructiilor alipite la doua calcane laterale.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT



Regimul de aliniere a terenului fata de drumurile adiacente - la strada Frederic Mistral

In sensul prezentului Regulament, prin aliniament se intelege linia de demarcatie intre strazi / domeniul public si proprietatea privata.

Amplasarea fata de aliniament

Cladirile propuse cu front catre strada vor intregii frontul construit existent.

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

Se mentine amplasarea cladirilor conform PUZ aprobat cu HCL 55 art.11 din 26.02.2019.

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

Se mentine amplasarea cladirilor conform PUZ aprobat cu HCL 55 art.11 din 26.02.2019.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- in cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printrun pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor cu gabarit de minim 3,80m latime si 4,20m inaltime;
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dificultati de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- stationarea vehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice; - autorizarea constructiilor de locuinte colective se conditiioneaza de realizarea spatiilor de parcaj un parcaj/apartament si a platformelor gospodaresti;
 - pentru restul functiunilor se vor evidentia existenta numarului necesar de parcaje conform normativului de parcare aflate in cadrul proprietatii sau pe domeniul public dar cu contract de inchiriere sau concesiune.
- unde se poate, parcajele vor fi realizate cu dale inierbate, avand un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare;
- se va prevedea parcaj public subteran sub piata pietonala Iuliu Maniu si piata Consiliului Europei; - se propun parcaje subteran + suprateran multietajat in ZCAI in spatele magazinului Unirea si in piata Consiliu Europei.
 - prin prezentul PUZ se propune amenajarea unui parcaj la o distanta de aproximativ 400m de loturile care au generat PUZ, pentru asigurarea necesarului de locuri de parcare, conform plansei de reglementari urbanistice 02.1.1.
 - In cazul in care necesarul de locuri de parcare nu poate fi asigurat, se vor aplica prevederile HCL 451/2021 pentru maxim 20% din locurile de parcare necesare.
 - ZCA2a Se impune realizarea unui parcaj subteran pe intreaga suprafata a zonei.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Pentru ZCA2c:

- Constructiile propuse in zona studiata din ZCA2c, vor avea regim de inaltime max. – S/D+ P+4 + etajele 5,6,7 retrase = S/D+P+4E + 5R + 6R + 7R
 - Inaltime maxima = 29.15 m fata de cota ±0.00, = +29.25 m fata de CTS

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- aspectul cladirilor, reclamelor si elementelor de mobilier urban va fi subordonat exigențelor specifice unui centru cu importanta simbolica si culturală deosebită;



- arhitectura cladirilor va tine seama de caracterul general al zonei si de aspectul cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;
- se va acorda atentie modului de tratare a fatadelor si acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din Cetate
- in plansa cu fatada principala a constructiei propuse , se vor desena si fatadele constructiilor intregului front stradal. - volumetria noilor constructii ca si modul de realizare al fatadelor trebuie avizat in Comisia de Urbanism la faza DTAC;
- se interzice inchiderea balcoanelor la constructiile de locuinte colective existente.
- termoizolarea si alegerea culorilor pentru fatadele constructiilor existente se va face numai cu acordul Comisiei de Urbanism;
- se interzic firmele comerciale care modifica aspectul initial proiectat al fatadei;
- interventiile asupra cladirilor cu valoare arhitecturala, istorica, ambientala sau memoriala, chiar daca acestea nu sunt clasate, se vor autoriza numai daca acestea nu afecteaza valoarea identificata, dupa caz.

Terasele circulabile vor fi partial inierbate.

Fatadele vor fi finisate in culori deschise, gri, alb si/sau nuante pastelate de alb usor colorat in culori calde. Se permit accent de culori inchise (gri antracit) pe fatade, pentru a pune in evidenta anumite elemente constructive importante.

Se vor folosi suprafete vitrate cu tamplarii de culoare gri/negru

Se vor folosi tencuieli decorative culori alb/sau culori pastelate, in combinatie cu placaje moderne caramida baparenta diverse nuante, piatra/imitatie piatra culoare bej si gri, partial alucobond pentru zonele din parter.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- data fiind intensitatea circulatiei pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CAW, a aparatelor de aer conditionat;
- este obligatorie autorizarea echiparii tehnico-edilitare in varianta subterana.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

se vor identifica, pastra si proteja in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4.0 metri inaltime si diametrul tulpinii peste 15.0 cm.; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 5 arbori in perimetrul operatiunii urbanistice;

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu arbori si arbusti decorativi cu rol de protectie fonica si umbrire.;
- pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese si trotuare de garda; - se



va recurge la solutii de inverzire a fatadelor si teraselor precum si la dispunerea pe strazile mineralizate pe trotuarele avand peste 3.0 m. a plantațiilor de aliniament sau a jardinierelelor cu arbusti la intrarea in constructiile publice si comerciale ;

- terasele circulabile de la etajele retrase vor fi partial inierbate
- terenurile ramase libere pana la construirea obiectivelor propuse vor fi inierbate;
- fiecare parcela va dispune de o platforma sau de un spatiu interior destinate colectarii deseurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectiva a deseurilor si accesibile dintr-un drum public.
- platformele gospodaresti ale locuintelor colective vor fi imprejmuite cu gard viu; - nu este obligatoriu a se amenaja locuri de joaca pentru copii in cadrul locuintelor colective, deoarece exista un loc de joaca special amenajat in afara zonei de locuit, langa santurile Cetatii.

ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI

Imprejmuirea se executa pe terenul propriu, cu stalpii pe terenul propriu si cu scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu.

- in fata fronturilor comerciale retrase de la aliniament, indicarea limitelor terenului privat fata de trotuare va putea fi realizata prin diferentierea tratarii pavajelor fata de trotuare si prin plantatii, jardiniere, elemente decorative;
- in cazul institutiilor publice retrase de la aliniament, pot fi prevazute imprejmuiiri transparente dublate de gard viu, cu inaltimea maxima de 1.80 metri si minima de 1.50 m., din care un soclu opac de 0.30 m.
- la autorizarea imprejmuirilor, se va cere acordul al vecinului pentru recunoasterea limitelor de proprietate ;

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

Subzona ZCA2c -pentru locuinte POT maxim= 40%

-pentru restul functiunilor -POT maxim=75%

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

CUT maxim Subzona ZCA 2 , respectiv ZCA 2c= 3,8 mp

Intocmit:

ARH. MIREA IULIAN

