**FISĂ PROIECT - SE VA DEPUNE ÎN FORMAT ELECTRONIC**

|  |  |
| --- | --- |
| **Date generale** | |
| Denumire documentație | EXTINDERE SPATIU COMERCIAL PARTER- ALIMENTATE PUBLICA |
| Tip documentație | PUD |
| Generat de imobilul | CF 116397, 115401 (foaie colectiva), CF 115401-C1.U13, CF 115401-C1-U14, CF 115401-C1-U15 |
| Inițiator | SC CERES SERVICES SRL |
| Proiectant | SC ARHIMAR PROIECT SRL |
| Specialist cu drept semnătură RUR | Mirea Iulian Ilie |
| Amplasare | Alba lulia, Strada Septimius Severus, nr. 25 |
| Delimitare | - |
| Suprafață zonă studiată în PUZ/PUD | 384 MP |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Nr. crt. | **Indicatori urbanistici** | **Prevederi PUG / PUZ și RLU aprobate anterior** | **Prevederi PUZ și RLU propuse/**  **Prevederi PUD** |
| 1. | Caracterul zonei  (UTR sau Zona funcațională) | MA 3 - Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual sl Inaltlmi maxime de P+3 niveluri | MA 3 - Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual sl Inaltlmi maxime de P+3 niveluri |
| 2. | Utilizari admise | •Institutii, servicii si echipamente publice;  •sedil ale unor companll sl flrme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta In diferite domenii sl alte servicii profesionale; - Incasurl de cult;  •servicii sociale, colectlve si personale;  •comert cu amanuntul;  •depozitare mic-gros;  •hoteluri, pensfunl, agentll de turism;  •restaurante, cofetarii, cafenele etc;  •loisir si sport in spatii acoperite; parcaje publice;  •locuinte cu partiu obisnuit si locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesiuni liberale; grupari de functiuni admise acatuind centre de cartier; - amenajarl pietonale - platete, scuaruri. | Se mentin reglementarile din PUG. |
| 3. | Regim construire (izolat, cuplat, înșiruit) | continuu, discontinuu sau punctual | Regim de construire izolat. |
| 4. | Caracteristicile parcelelor: suprafete, forme, dimensiuni | MA3 in cazul constructiilor publice dispuse izolat parcela minima construibila este de 1000 mp. cu un front Ia strada de mlnlm 30.0 metri; pentru celelalte categorii de functiuni, parcela minima construibila este de 500 mp., avand in cazul constructiilor in regim continuu un front la strada de mlnlm 12.0 metri Intre doua calcane laterale sl de mlnlm 18.0 metri in cazul constructiilcr cuplate Ia un calcan lateral sau independente; in functie de necesitati vor putea fi concesionate sau cumparate două sau mal multe parcele adiacente; | Se mentin. |
| 5. | Amplasarea cladirilor fata de aliniament | • cladirile izolate care adapostesc functiuni publice reprezentative se pot amplasa retrase de Ia aliniament Ia o distanta de minim 6.0 metri cu conditia sa nu lase vlzlbile calcane ale cladirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor învecinate;  • clădirile cu funcțiuni de interes general și locuințele vor alcătui fronturi continue sau discontinue cu acoperirea calcanelor de pe parcelele adlacente;  • cladirile se pot amplasa pe aliniament in cazul in care inaltimea maxima Ia comise nu depaseste distanta dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale strazii, sau daca regulamentele din zona nu prevad altfel; cladlrile vor fi retrase de la aliniament la o distanta egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale strazii dar nu cu mal putin de 4.0 metri; | Extinderea propusa mentine aliniamentul la   * Strada Septimius Severus * Alee sens unic catre Calea Motilor |
| 6. | Amplasarea cladirilor fata de limitelele laterale si posterioara ale parcelelor | In zona protejata se va respecta regimul de construire existent;  •In afara zonel protejate cladlrlle publice se vor amplasa in regim izolat, cladirile care adapostesc restul functiunilor se recomanda sa fie realizate predominant in regim continuu sau discontinuu;  •cladirile vor alcatui fronturi continue prin alipire de calcanele cladirilor invecinate daca acestea sunt dispuse pe Ilmltele laterale ale parcelelor, pana Ia o dlstanta de maxlm 20.0 metrl de Ia aliniament;  •in cazul fronturilor discontinue, in care parcela se invecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de Ia limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre, noua cladire se va alip! de calcanul exlstent iar fata de limita opusa se va retrage obllgatoriu la o distanta egala cu jumatate din inaltlme dar nu mai putln de 3.0 metri; | Se mentine amplasarea existenta/autorizata |
| 7. | Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela. | •cladirile vor respecta intre ele distante egale cu media inattimii fronturilor opuse;  •distanta se poate reduce la Jumatate dln Inaltlme dar nu mal putln de 6.0 metri numai In cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte actlvltatl ce necesita lumina naturala. | Nu este cazul.  Se extinde cladirea existenta. |
| 8. | Amplasare anexă pe parcelă (dacă este cazul) | - | Nu este cazul. |
| 9. | Circulatii, accese, parcari | •parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 3.5 metri latime dintr-o clrculatle publica in mod direct ;  •pentru situatille fara acces direct Ia drumul public se va impune PUD pe tot Iotul. Reglementarea Jurldlca va fl ulterioara aprobarii PUD•uIui;  •In cazul fronturilor continue Ia strada se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel Încat sa permita accesul autovehicolelor de stingere a incendiilor; distanta dintre aceste pasaJe masurata pe aliniament nu va depasi 30.0 metri;  •se pot realiza pasaje si curte comuna private accesibile publicului permanent sau numai in timpul programului de functionare precum si pentru accese de serviciu; in zona protejata curtlle comune vor fi astfel amenajate incat sa pastreze permanent amprenta lotizarii anterioare;  •in cazul zonelor areale de dimensiuni de peste 1.0 ha. devin necesare circulatii carosabile sl pletonale, parcaje publice, scuaruri sau platete In pondere care va fi stabilită prin PUZ.  •in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dificultati de deplasare;  •stationarea autovehicolelor necesare conform normelor pentru diferite activitati, se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice; in cazul dewoltarii areale de peste 1,0 ha. se vor asigura prin PUZ clrculatll carosabile sl pEetonaIe publice, precum sl parcaje publice  •in cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra, prin prezentarea formelor legale, realizarea unui parcaj colectiv in cooperare, simultan cu realizarea cladirilor; ori se va face contract de inchiriere (pe baza unei documentat" de urbanism aprobate) pe termen lung a locurilor necesare Intr•un parcaj colectiv existent sau a carui constructle se va termina pana Ia data obtinerii autorizatiei de functionare. Aceste parcaje vor fi situate la o distanta de maxim 250 metri; | Se mentin eaccesele existente, atat pietonale cat si auto, la loturile studiate.  Se ceeaza o parcare noua pe un lot invecinat, parcare care va avea 8 locuri alocate functiunii de restaurant pentru care se propune extinderea.  La acest moment exista un contract comodat incheiat intre ANET CONSTRUCT SRL – proprietarul parcelei, si CERES SERVICES SRL, pentru asigurarea celor 8 parcari. |
| 10. | Regimul de înălțime și înaltimea maxima admisa a cladirilor (în m) | P+3, cu conditia ca inaltimea cladirilor sa nu depaseasca distanta dintre aliniamente | P + 3 regim maxim  P – extinderea propusa |
| 11. | POT | POT maxim 70% | **P.O.T. = 38.50%** |
| 12. | CUT | CUT max = 2.0mp.ADC/mp.teren cu exceptia functiunilor publice | **C.U.T. = 1.78** |
| 13. | Aspectul exterior al cladirilor | • aspectul cladirilor va tine seama de caracterul zonei si, fie se va armonlza cu vecinatatlle Imedlate, fie, In cazul dezvoltarilor areale de dimensiuni mari, va putea contrasta armonios cu acestea, date fiind cerintele specifice de reprezentativitate ale comunrtatii, diversitatii functiuniunllor sl dorlntel de exprimare a prestigiului investitorilor; • se va acorda atentie modului de tratare a fatadelor sl acoperisurllor 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, | Extinderea propusa va fi tip “bowindou” si se va realiza , atat peretii cat si partea superioara, din elemente tripane sticla tip termopan pe structura metalica (Al). Peretii de sticla vor fi realizati in tipología unei structuri glisante – cu posibilitatea deschiderii acestora in sezonul cald. |
| 14. | Conditii de echipare edilitara | • toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;  • se interzice dispunerea antenelor TV satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si din Cetate si dispunerea vizibila a cablurilor CATV, a aparatelor de aer conditionat si a ventilatiilor turbo de Ia centrala termica;  • racordarea burlanelor Ia canalizarea pluviala sau rigole este obligatoriu sa fle facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii pe trotuare si pe strazile pietonale;  • se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea a apelor meteorice din spatiile mineralizate rezervate pietonilor si din spatiile inierbate. | Constructia este echipata /functioneaza cu urmatoarele utilitati:   1. Energie electrica de la reteaua de energie electrica a localitatii. 2. Apa de la reteaua de apa a localitatii. 3. Incalzire pe gaz   4. Canalizarea prin racord la reteaua de canalizare existenta. |
| 15. | Spatii libere si spatii plantate | • din suprafata gradinilor de fatada ale echipamentelor publice, minim 40% va fi prevazuta cu plantatii inalte; - spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.; se recomanda ca minim 60% din terasele constructiilor sa fie amenajate ca spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si pentru ridicarea calitatii imaginii oferite catre cladirile invecinate si catre Cetate;  • in zonele de versanti cu risc de alunecare se recomanda ca plantarea sa se faca pe baza unor consultari de specialltate privind speciile de arbori care favorizeaza stabilizarea terenului. | Se mentine situatia existenta in ceea ce priveste spatiile libere/ plantate. |
| 16. | Imprejmuiri | • In fata fronturilor comerciale retrase de la aliniament, Indicarea Ilmltelor terenului privat fata de domeniul public va putea fi reallzata prin diferentierea pavajelor fata de trotuare si prin plantatii, jardiniere, elemente decorative; - se recomanda separarea terenurilor echipamentelor publice si bisericilor cu garduri transparente de maxim 2.00 metri si minim 1.80 metri inaltime, din care 0,60 metr' soclu opac, dublate de gard viu.  • Ia autorizarea imprejmuirilor, se va cere acordul (nelegalizat) al vecinului pentru recunoasterea limitelor de proprietate | Nu este cazul. |

Intocmit,

Mirea Iulian Ilie