

MEMORIU TEHNIC – PLAN URBANISTIC ZONAL

PROIECT: **ELABORARE P.U.Z. PENTRU
MODIFICARE REGLEMENTARI
URBANISTICE (ALINIERI
OBLIGATORII), IN VEDEREA
EXTINDERII SPATIULUI COMERCIAL
DE LA PARTER**

ADRESA: Jud. Alba, Municipiul Alba Iulia, Str. Mitropolit Alexandru Sterca Sulutiu , Nr. 1 , Romania;

BENEFICIAR: **S.C. VV ONE S.R.L.**
Str. Tudor Vladimiresu, Nr.50A ; Alba Iulia, Jud. Alba ;
Romania ;

NUMAR PROIECT **1612 / 2022**

PROIECTANT **BIROUL DE PROIECTARE STRAJAN S.R.L.**

COLECTIV DE ELABORARE :

Urbanism : Specialist M.C.C.: arh. Stelian FLESCHEAN

Sef Proiect : arh. Ioan STRAJAN

Proiectat : arh. Vlad STRAJAN

Documentatie si Avize : ing. Ioan Gheorghescu

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

PIESE SCRISE

1. FOAIE DE CAPAT SI SEMNATURI
2. BORDEROU DE PIESE SCRISE
3. MEMORIU DE PREZENTARE

PIESE DESENATE

1. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONA	SC ---	01.1
2. PLANUL SITUAȚIEI EXISTENTE	SC.1:200	01.2
3. PROPUNERE CONCEPT URBANISTIC	SC.1: 200	01.3
4. PROPUNERE CONCEPT URBANISTIC – MOBILARE DETALIATA	SC. 1: 200	01.4
5. REGIM JURIDIC EXISTENT PROPUS	SC. 1: 300	01.5
6. PLAN COORDONATOR REȚELE	SC. 1: 300	01.6
7. ÎNCADRARE ÎN PUZ ZONA PROTEJATA	SC --	
8. ÎNCADRARE ÎN PUG MUN. ALBA IULIA		
9. ARHITECTURA TERASA	SC. –	
10. PLAN DE SITUAȚIE EXISTENT (PUZ ZONA PROTEJATA)	SC. 1:300	01.10
11. REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE PE SUPORT ZONA PROTEJATA	SC. 1:300	01.11

Specialist Ministerul Culturii
Arh. Stelian FLESCHIN

Sef Proiect :
Arh. Ioan STRAJAN

Elaborat :
Arh. Vlad STRAJAN

MEMORIU DE PREZENTARE

Observatie: *Prezentul memoriu de prezentare a fost întocmit conform Conținutului Cadru al PUZ aferent Ordin GM 010-2000 - „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al planului urbanistic zonal”.*

CAP. 1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

1.1. **DENUMIREA OBIECTIVULUI: ELABORARE P.U.Z. PENTRU MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE (ALINIERI OBLIGATORII), ÎNVEDEREA EXTINDERII SPATIULUI COMERCIAL DE LA PARTER**

1.2. **BENEFICIAR** S.C. VV ONE S.R.L.

1.3. **PROIECTANT** BIROUL DE PROIECTARE STRAJAN S.R.L. ALBA IULIA

1.4. **AMPLASAMENT :** Str. Mitropolit Mihai Sterca Solutiu, Nr 1 , Ceteta Alba Carolina, Municipiul Alba Iulia, Jud. Alba, Romania

1.5. **DATA ELABORARII:** SEPTEMBRIE 2023

1.6. **FAZA:** **PUZ**

Proiectul s-a întocmit în baza comenzii beneficiarului, a temei de proiectare, si a actelor doveditoare asupra proprietății imobilului.

Pe amplasamentul dat se propune:

- Realizarea trotuarului pietonal propus de autoritati pe parcela proprietatea S.C. VV ONE S.R.L.
- Amenajarea acestuia conform proiectului elaborat si executat de primaria Mun. Alba Iulia;
- Realizarea unei terase de aprox 100 mp din care 49.34 mp sunt situati inafara amprentei imobilului construit , 41,5 mp fiind sub amprenta deja existenta a constructiei ;
- Modificarea aliniamentului propus in vederea realizarii terasei ;

- Renuntarea la locurile de parcare propuse prin autorizatia de construire nr. 394 din 30.05.2018 , emisa de Primaria Mun. Alba Iulia;
- Schimbarea destinatiei constructiei din imobil locuinte colective cu 28 apartamente in hotel ;

CAP.2. INCADRAREA IN ZONA

2.1. Concluzii din documentațiile elaborate concomitent cu P.U.Z.

2.1.1. Amplasamentul obiectivului în cadrul localității, cu prezentarea caracteristicilor zonei/ subzonei în care acesta este inclus :

Zona studiata se află în interiorul Cetatii Alba Carolina din Alba Iulia, pe str. Mitropolit Sterca Solutiu. Dispunea strazii in cadrul cetatii este in zona de Nord Est, vis-à-vis de ceea ce candva a insemnat Colegiul Bethlen ;

Este o zona construita, care in ultimii 5 ani a primit o revigorare ampla din partea autoritatilor locale, dar si a investitorilor privati, prin deschiderea strazii mai sus mentionate pana la intersectia cu str. Gabriel Bethlen in zona Inspectoratului Scolar al Jud. Alba.

Arealul este construit in proportie de 90 % cu cladiri istorice, printre ele existand mici accente ale constructiilor noi, inasa cu o buna plastica arhitecturala, si respectand in totalitate contextul limitrof acestora. Constructiile se prezinta in buna stare de functionare, fara degradari ample ale elementelor constructive sau estetice (in special cele care intra in relatia cu domeniul public) – respectiv fatadele cladirilor ; :

Terenul studiat sa afla in lista monumentelor istorice, inasa nu individual, ci datorita faptului ca se afla « pe » Ceteta Alba Carolina ;

- Situl urban "Cetatea Alba Iulia" municipiul ALBA IULIA Delimitata de strazile: E - Balcescu Nicolae, str. Decebal, str. Goga Octavian; N - Calea Motilor, Bd. Horea; V - Bd. Horea, Bd. 1 Decembrie 1918, Bd. incoronarii"; S - sec. XVIII-XX_Frotectie, AB-II-s-A-00091
 - Castrul Legiunii a XIII-a Gemina municipiul ALBA IULIA Zona centrala a Cetatii Vauban sec. II - IV p. Chr, Epoca romana, AB-I-m-A-00001.01
- Accesul la teren se realizeza din Str. Mitropolit Sterca Solutiu ;

Mentionam faptul ca pe terenul studiat a fost eliberat certificat de descarcare arheologica pentru realizarea imobilului ;

Importanta este evolutia particulara a zonei :

La momentul aprobarii documentatiilor de urbanism si de autorizare a imobilului ce face obiectul prezentului PUZ, Str. Mitropolit Sterca Solutiu era o strada infundata, cu poarta de acces in Unitatea Militara apartinand M.Ap.N. Propunerea urbanistica la momentul respectiv, viza realizarea unui imobil avand functiunea de locuinte colectiva, cu spatii comerciale (alimentatie publica la parter) ; Imobilul era prevazut cu o serie de locuri de parcare situate in fata.

Ulterior autorizarii, beneficiarul actual, VVONE a achizitionat intreg proiectul impreuna cu terenul pentru realizarea constructiei, pe care o doreste transformata intr-un imobil hotelier.

In anul 2020 Primaria Mun. Alba Iulia, a finalizat negocierile pentru cedarea unei suprafete de teren apartinand M.Ap.N. pentru deschiderea si continuarea strazii Sterca Sulutiu, pana la Str. Gabriel Bethlen, suprafata de teren déjà amenajata, si deschisa circulatiei publice (atat pietonale cat si rutiere) Profilul stradal executat propune una din circulatiile pietonale pe terenul proprietate privata, cu o latime de 1.80 m. Acest lucru face impracticabila , sau cel putin nepotrivita , parcare autoturismelor in fata cladirii, atat din punct de vedere tehnic, cat si estetic. Consideram nepotrivita parcare a unui numar de 11 autovehicule in ciraclatia pietonale. Sustinand efortul deschiderii strazii Mitropolit Sterca Sulutiu, se propune transformarea unui spatiu destinat masinilor in spatiu destinat pietonilor.





Deschiderea strazii si a circulatiilor pietonale, Schimbul destinatiei imobilului din locuinte colective in hotel, transformarea bistrului de la parter in restaurant a la carte, atrag dupa sine necesitatea unei terase, la nivelul parterului care sa mobilizeze adecvat noua conformare urbana a strazii / zonei.

Pentru aceasta , se propune modificarea aliniamentului existent astfel incat sa poata fi realizata constructia terasei, registru parter, in suprafata de 49.34 mp inafara amprentei constructiei.

Judecand toate cele prezentate mai sus, elemente urbane coroborate cu gradul de interes al utilizatorilor, se propune deschiderea trotuarului pietonal propus prin renuntarea la locurile de parcare din fata imobilului si realizarea unei terase deschisa catre domeniul public ;

Vecinatati :

NORD-EST - Domeniul Public – Str. Mitropolit Sterca Sulutiu ;

SUD-VEST - Universitatea 1 Decembrie 1918 – Alba Iulia ;

NORD-VEST - Universitatea 1 Decembrie 1918 – Alba Iulia ;

SUD-EST - Domeniul Public – Str. Mitropolit Sterca Sulutiu ;

Distante fata de proprietatile vecine :

NORD - 8.14 m (Laborator Universitate)

SUD - 7.81 m (Cladirea Universitatii)

VEST - 6.00 m (Sala de sport a Universitatii)

EST - 11.18 m (Fosta Cladire a colegiului Bethlen)

2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona vizată:

Zona este reglementata urbanistic prin

- P.U.G. Mun. Alba Iulia 2012 « aprobat cu HCL 158/2014
- PUZ ZONA PROTEJATA (elaborat de Quattro Design)
- VADAN VALERICA EMILIA, CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATIU ALIMENTATIE PUBLICA LA PARTER, ALBA IULIA, STR. MITROPOLIT AL. STERCA SULUTIU, NR.1 , aprobat cu HCL nr.52 art.2 din 16.02.2018

2.1.3. Prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate/aprobate anterior

Conform PUZ si RLU aferent **PUZ aprobata prin HCL 333 din Art 1 , 22/10/2015, Plan Urbanistic Zonal – P.U.Z.**

« **ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL ZONA PROTEJATA CETATEA ALBA IULIA** **Beneficiar:** MINISTERUL DEZVOLTĂRII REGIONALE ȘI ADMINISTRATIEI PUBLICE

Executant: S.C. QUATTRO DESIGN S.R.L. – proiectant general Administrator: arh. Andrei JELESCU

Șef proiect: arh. Toader POPESCU Coordonator științific: arh. Șerban POPESCU-CRIVEANU

amplasamentul se afla in « amplasamentul se afla in Z.I.R. 1 – S.I.R. 1.4 – Institutiile culturale (UNIVERSITATEA 1 DECEMBRIE 1918, CLADIREA BATHYANEUM ; SI SEMINARUL TEOLOGIC ;

Plan Urbanistic de Detaliu – P.U.D.

faza PUD aprobata prin HCL 58 din 16/02/2018 articolul 2

CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII ALIMENTATIE PUBLICA LA PARTER

Beneficiar : VADAN VALERICA EMILIA

Elaborator : Biroul de Proiectare Strajan – **Sef Proiect Coodornator :** Arh. Ioan STRAJAN

2.2. Concluzii din documentațiile elaborate concomitent cu P.U.Z.

In zona nu sunt in elaborare documentatii care sa includa suprafata de teren ce face obiectul studiului, cu exceptia prezentei documentatii urbanistice ;

CAP. 3. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

Situația existentă:

1. REGIMUL JURIDIC:

1. Situarea imobilului in intravilan sau in afara acestuia: Imobilul se afla in intravilanul Municipiului Alba Iulia

2. Natura proprietatii sau titlul asupra imobilului, extras CF: privata a persoanelor juridice SC VV ONE SRL

intabulat in CF in data de 20.08.2018, pnn act notarial 2579, ca drept de proprietate cu titlu cumparare , dobandit prin conventie, cota actuala 111

PANA LA SOLICITAREA AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE SE VA INSCRIE IMOBILUL CONSTRUCTIE AUTORIZAT CU A.C. nr 394/30.05.2018 IN EXTRASUL DE CARTE FUNCIARA

3. Servitutile care greveaza asupra imobilului, dreptul de preemtiune, zona de utilitate publica:

- nu este cazul

4. Includerea imobilului in listele monumentelor istorice /ale naturii ori in zona de protectie a acestora: Zona protectie:

Situl urban "Cetatea Alba Iulia" municipiul ALBA IULIA Delimitata de strazile: E - Balcescu Nicolae, str. Decebal, str. Goga Octavian; N - Calea Motilor, Bd. Horea; V - Bd. Horea, Bd. 1 Decembrie 1918, Bd. incoronarii"; S - sec. XVIII-XX_Froctectie, AB-II-s-A-00091

Ansamblu situri:

Castrul Legiunii a XIII-a Gemina municipiul ALBA IULIA Zona centrala a Cetatii Vauban sec. II

- IV p. Chr, Epoca romana, AB-I-m-A-00001.01,Casa municipiul ALBA IULIA Str. Regina Maria 2 sf. sec. XIX;

Biblioteca Universitatii "1 Decembrie 1918" municipiul ALBA IULIA Str. Saguna Andrei, mitropolit 6 sf. sec. XIX;Fostul colegiu iezuit municipiul ALBA IULIA Str. Unirii 15 sec. XVI Curte Monumente Istorice:

Ansamblul fortificatiei "Cetatea Alba Carolina", cu toate componentele: ziduri, bastioane, porti, curtile, raveline, contragarzi, terase bastionare, santuri interioare si exterioare, contraesca112e. municipiul ALBA IULIA cartier Cetate 1714 - 1739, AB-II-a-A-00088

Ansamblu Urban:

Situl urban "Cetatea Alba Iulia" municipiul ALBA IULIA Delimitata de strazile: E P Balcescu Nicolae, str. Decebal, str. Goga Octavian; N - Calea Motilor, Bd. Horea; V Bd. Horea, Bd. 1 Decembrie 1918, Bd. Incoronarii; S - sec. XVIII-XX, AB-II-s-A-00091

I .Destinatia stabilita prin documentatiile de urbanism : VADAN VALERICA EMILIA, CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATH ALIMENTATIE PUBLICA LA PARTER, ALBA IULIA, STR. MITROPOLIT AL. STERCA SULUTIU, NR.I , aprobat cu HCL nr.52 art.2 din 16.02.2018

2. Folosinta actuala: curti constructii - 1404 mp, teren imprejmuit
3. Reglementari ale administratiei publice centrale i/sau locale cu privire la obligatiile fiscale ale investitorului: Zona A conform Anexa 3 la HCL Nr. 415/2019
4. Alte prevederi rezultate din hotararile consiliului local sau judetean cu privire la zona in care se afla imobilul:
HCL 333 DIN 2015 FUNCTIUNI MIXTE LOCUIRE COLECTIVA SERVICII DE INTERES GENERAL SI TURISTIC COMERT ALIMENTATIE PUBLICA SERVICII PROFESIONALE

I. DISPOZITII GENERALE

Art. 2. Autorizarea directa a construirii

2.1. Conditii generale

- a. Autorizarea directa a construirii inseamna autorizarea prin respectarea prevederilor prezentului R.L.U., rara a fi necesara o alta documentatie de urbanism prealabila.
- b. Autorizarea directa a construirii este permisa doar in conditiile respectarii integrale a prevederilor prezentului R.L.U. i numai pentru acele amplasamente i situatii pentru care R.L.U. nu mentioneaza in mod explicit necesitatea elaborarii avizarii i aprobarii unor documentatii de urbanism P.U.D. sau P.U.Z.
- c. In cazul in care prin cererea pentru emiterea Certificatului de urbanism se solicita o modificare de la prevederile prezentului R.L.U., Primaria mun. Alba Iulia are dreptul, dupa caz, sa respinga in mod justificat aceasta cerere sau sa solicite elaborarea, avizarea i aprobarea unei documentatii de urbanism P.U.D. sau P.U.Z., in conditiile Art. 3 din prezentul R.L.U.
- d. Autorizarea executarii lucrarilor de constructie se va face cu respectarea dispozitiilor Legii nr . 5011991 i a normelor de aplicare ale acesteia. Avizele solicitate prin Certificatul de urbanism vor fi cele conforme cu legislatia specifica, cu amendamentele specificate la Art. 2 i Art. 3 din prezentul R.L.U.
- e. In cursul procesului de autorizare i executare a lucrarilor de constructie, toti factorii implicati vor respecta prevederile referitoare la calitatea in constructii din Legea nr. 10/1995 i din actele normative subsecvente acesteia.
- f. Autorizarea executarii constructiilor generatoare de riscuri se va face cu respectarea legislatiei specifice.
- g. Autorizarea executarii constructiilor sau amenajarilor pe terenurile situate in zonele de siguranta ale altor functiuni , precum i a celor situate in zone de servitute pentru protectia sistemelor de alimentare cu energie electrica, cu gaze naturale, cu apa, a conductelor de canalizare, a cailor de comunicatie i a altor lucrari de infrastructura se realizeaza in conditiile respectarii legislatiei in vigoare (zone de protectie, distante de siguranta etc. - Anexa 5 a R.L.U., precum cele prevazute in Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 53611997).
- h. Se interzice realizarea oricaror constructii sau amenajari pe terenurile rezervate pentru largirea unor artere, realizarea unor artere noi carosabile sau pietonale,

modernizarea intersectiilor i realizarea parcajelor.

2.2. Autorizarea directa a construirii pentru imobile clasate sau propuse spre clasare in L.M.I.

a. Imobilele clasate i cele propuse spre clasare in Lista Monumentelor Istorice prin prezentul P.U .Z. sunt cele mentionate in Anexa 4 la R.L.U.

b. Prevederile specifice monumentelor clasate se aplica in mod corespunzator i imobilelor propuse spre clasare prin prezentul P.U.Z., precum i oricarui imobil pentru care s-ar declana ulterior o procedura de clasare, pana 1n momentul clasarii acestuia sau, dupa caz, respingerii documentatiei de clasare.

c. Autorizarea directa a construirii pentru imobilele clasate in L.M.I. (in categoriile „monument” i „ansamblu”) este posibila in conditiile respectarii dispozitiilor prezentului R .L.U. i este in competenta Primariei mun. Alba Iulia; autorizarea se va face dupa urmatorul flux:

1. Cererea pentru eliberarea Certificatului de Urbanism (C.U.);

2. Eliberarea C.U., insotit de Obligatia de folosinta a monumentului istoric emisa de Directiei pentru Cultura a Judetului Alba (D.C.P.N. - J.AB), care extrage din prezentul R.L.U. conditiile de construire pe parcela respectiva i solicita pentru Documentatia Tehnica pentru Autorizarea Construirii (D.T.A.C.) eel putin urmatoarele avize favorabile:

(i) Avizul M.C. pentru lucrari efectuate in imobilele monument istoric clasate in grupa valorica A, cu exceptia lucrarilor de intretinere i reparatii curente ale constructiilor din acestea (cf. Ordinului M.C.C. nr. 2435/25.10.2006); avizul se elibereaza pe baza Studiului istoric de fundamentare a interventiilor, elaborat de un specialist atestat in domeniul protectiei monumentelor (domeniul „studii, cercetari i inventariere monumente istorice”); avizul M.C. va lua in considerare in mod obligatoriu concluziile cercetarii arheologice preventive in imobil, efectuate i avizate conform prevederilor legale specifice.

(ii) Avizul D.C.P.N. - J.AB pentru imobilele monument istoric clasate in grupa valorica B, precum i pentru lucrari de Intretinere i reparatii curente ale constructiilor din imobilele monument istoric clasate in grupa valorica A (cf. Ordinului M.C.C. nr. 2435/25.10.2006); avizul se elibereaza pe baza Studiului istoric de fundamentare a interventiilor, elaborat de un specialist atestat in domeniul protectiei monumentelor (domeniul „studii, cercetari i inventariere monumente

istorice”); avizul D.C.P.N. - J.AB va lua in considerare in mod obligatoriu concluziile cercetarii arheologice preventive in imobil, efectuate i avizate conform prevederilor legale specifice.

3. Cererea pentru eliberarea Autorizatie de Construire (A.C.), bazata pe D.T.A.C. care respecta 1n totalitate conditiile prezentului R.L.U. i ale avizelor favorabile de la alin. 2. de mai sus.

4. Eliberarea A.C., 1n cazul in care D.T.A.C. respecta cerintele de la alin. 2 de mai sus.

d. Autorizarea desfiintarii constructii lor anexe din imobilele clasate 1n L.M.I. se face conform aceleuia i fluxului administrativ.

2.3. Autorizarea directa a construirii pentru imobile care nu sunt clasate sau propuse spre clasare in L.M.I.

a. Autorizarea directa a construirii pentru imobilele in teritoriul studiat prin P.U.Z. și care nu sunt clasate sau propuse spre clasare in L.M.I. (sau care fac parte dintr-un teritoriu inscris in L.M.I. in categoria „sit) este posibila in conditiile respectarii dispozitiilor prezentului R.L.U. și este in competenta Primariei mun. Alba Iulia; autorizarea se va face dupa urmatorul flux:

3.1 Accesibilitatea la căile de comunicație :

Parcela aferentă zonei de studiu, are deschidere directă la o singură stradă de legătură (cu sens unic) – Str. Mitropolit Sterca Solutiu ,drum local de categoria a III-a, dispunând așadar de accesibilitate pe o singură latură (cea de EST), inasa cu doua iesiri distincte , marcate de portile de acces existente. În momentul de față, accesul pe parcelă se face de pe același drum și se va menține întocmai, doar suplimentat ca numar ;

3.2 Suprafața ocupată, limite și vecinătăți :

Suprafața totală a proprietății aferentă terenului studiat este de 1404.00 mp conform datelor topografice existente și a C.F.-ului existent. Terenul nu este liber de construcții, căci în prezent, pe suprafața aferentă teritoriului studiat, se află clădirea aprobată prin AC nr. 394 din 30.05.2018, a carei parter se dorește extins ;

Acesta are ca vecinatati :

NORD	-	8.14 m (Proprietatea Universitatii 1 Decembrie 1918 din Alba Iulia- Laborator Universitate)
SUD	-	7.81 m (Proprietatea Universitatii 1 Decembrie 1918 din Alba Iulia Clădirea Universitatii)
VEST	-	6.00 m (Proprietatea Universitatii 1 Decembrie 1918 din Alba Iulia Sala de sport a Universitatii
EST	-	2.74 m (Domeniul Public- Str. Mitropolit Sterca Solutiu)

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere :

Terenul studiat are suprafața măsurată de 1404 mp conform CF-urilor existente; în cadrul căruia, pe suprafața aferentă teritoriului studiat, se află o clădire aprobată în condițiile legii, și prezentată în detaliu în aliniatele precedente ;

DOCUMENTE DE PROPRIETATE	
Extras CF	79917
S din Extras CF :	1404 mp

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic:

Zona studiată este formată de ansamblul imobilelor și clădirilor vecine, parcelei reglementate în prezenta documentație urbanistică. Se prezintă sub forma unui areal cu specificitate istorică, marginit de clădiri aparținând Universității 1 Decembrie 1918, și fostă clădire a Colegiului Bethlen, dispusă vis-a-vis de terenul beneficiarilor.

Clădirile inconjurătoare sunt clădiri cu caracter educațional, având săli de clasă și laboratoare, cu program specific. Clădirea de vis-a-vis este o clădire istorică, având un regim de înălțime de P+1, dispusă paralel construcției ce se dorește extinsă.

Începând cu anul 2020, asupra străzii / zonei, autoritățile au reușit finalizarea negocierilor cu Ministerul Apărării Naționale, pentru predarea unei suprafețe de teren din cadrul proprietății lor, transformată în scurt timp în stradă publică, și deschiderea legăturii cu Str. Gabriel Bethlen, situată în zona inspectoratului Școlar Alba; Având în vedere că până la momentul creării segmentului de stradă de legătură, construcția beneficiarilor se situa într-o fundatură, iar autoritățile au deschis această stradă circulației publice, este imperativă renunțarea la parcare din fața imobilului, realizarea unei terase cu o suprafață redusă, care să mobilizeze adecvat noua conformare spațială.

Istoric al locului terenului studiat, în cadrul Cetății :

Din planurile Cetății bastionare întocmite în anii 1711, 1736, 1817-1823 și anexate documentației, rezultă că terenul studiat aparținea curții mănăstirii iezuitilor.

După anul 1918, în perioada interbelică terenul intra în proprietatea particulară a unei persoane fizice și pe el se construiește o locuință cu regim de înălțime parter.

În anul 2010 această construcție este demolată cu autorizație de desființare.

Construcția desființată nu avea valoare istorică sau ambientală și era construită pe limita de proprietate de la stradă.

3.5. Destinația admisă a clădirilor propuse în zonă:

Sunt permise construcții care prin natura lor nu prejudiciază atât mediul, cât nici vecinătățile acestora, având funcțiuni mixte, de la locuire la comercial, însă fără a aduce prejudicii de vecinătate, clădirilor existente și funcționale.

PROPUS: se propune renunțarea la locurile de parcare din fața imobilului, creându-se astfel o amplă zonă pietonală, și mobilarea acesteia cu o terasă de 2.50 în afara amprentei imobilului, deschisă spre spațiul public, și care să deservească utilizatorii Cetății Alba Carolina.

După deschiderea străzii, gradul de interes al utilizatorilor asupra acestei părți din Cetate este sporit, motiv pentru care se solicită realizarea terasei la parterul hotelului, deschisă pe 3 laturi și care să deservească publicul pietonal.

3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate:

Suprafața în CF a perimetrului reglementat este de : 1404.00mp

Terenul ce face obiectul studiului, este compus din parcelele având CF 79917, este în proprietatea privată a persoanelor juridice S.C. VVONE S.R.L.

3.7. Concluziile studiului geotehnic:

A se consulta studiul geotehnic atașat prezentei documentații.

3.8. Accidente de teren:

Nu este cazul, căci nu există riscuri naturale sau antropice în cadrul parcelelor studiate.

3.9. Adâncimea apei subterane:

Nu este cazul.

3.10. Parametrii seismici caracteristici zonei:

Conform Normativ P100 – 1/2013, coeficient $a_g=0.10g$, $T_c = 0,7$ sec

3.11. Analiza fondului construit existent (înălțime, structura, stare, etc):

Cladirile limitrofe imobilului VVONE, sunt constructii istorice, o parte monumente de arhitectura. Se prezinta sub forma unor imobile intr-o buna stare de functionare, Cladirea Universitatii fiind modernizata, in interior, si refatadizata odata cu deschiderea Cetatii Alba Carolina, publicului larg. In ultimii 20 ani, Univeristatea 1 Decembrie a modernizat aproape toate constructiile afalate in proprietate , dar si curtea acestora, prin amenajarea unor spatii publice, parcarri pentru profesori, dar si modernizari ale imprejmuirii.

3.12. Echiparea edilitară existentă:

In zona se gasesc toate retelele edilitare posibile, cladirea fiind déjà bransata la acestea ;

CAP. 4. REGLEMENTARI URBANISTICE

4.1 Obiective noi solicitate prin tema-program:

Se propune:

- Realizarea trotuarului pietonal propus in proiectul deschiderii strazii Mitropolit Sterca Sulutiu privind modernizarea strazii si crearea legaturilor functionale firesti ;
- Renuntarea la toate locurile de parcare dispuse in fata constructiei si deschiderea spatiului public catre utilizatori.
- Modificarea aliniamentului in vederea realizarii unei terase deschise avand un regim de inaltime parter, acoperita cu o copertina retractabila cat mai usoara, montata pe un sistem de sine aluminiu, si fixate in grinda de beton armat perimetrata imobilului Hotelier. Terasa nu va avea stalpi de sustinere a copertinei, si nici de ghidaj ai ferestrelor perimetratale.

- Este de mentionat faptul ca reversibilitatea terasei va fi totala in cazuri de necesitate ;
- Realizarea unei terase deschise pe 3 laturi avand dimensiunile de 2.50 m (inafara amprentei blocului) x 22.36 m , avand suprafata totala de 80.98 mp din 49.34 mp inafara amprentei cladirii existente ;
- Modernizarea sistemului rutier pe parcela proprietatea VVONE pentru realizarea iesirii din parcare privata.
- Plantarea unor arbori (respectandu-se speciile existente in Cetatea Alba Carolina, respectiv . tei, artar, si platan auriu.
- Realizarea sistemului de iluminat public, prin amplasarea unor corpuri de iluminat identice cu cele deja executate pe deschiderea strazii Mitropolit Sterca Sulutiu ;
- Nu se aduc modificari regimului de inaltime
- Nu se aduc modificari ale distantelor fata de cladirile Universitatii (Cladirea principala, laborator sau sala de sport ;
- Nu se aduc modificari ale fatadelor existente cu exceptia regimului parter;

4.2 Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor:

Constructia existenta este amplasata respectandu-se intocmai prevederile avizate si aprobate conform PUD (HCL 58 din 16.02.2018 art 2 , si autorizate cu AC nr 394 din 30.05.2018). Din punct de vedere functional, constructia a fost autorizata de Vadan Valerica Emilia, ulterior vanduta catre S.C. VVONE S.R.L. Acesta din urma, doreste transformarea imobilului existent, intr-unul hotelier, pastrand intacta conformarea spatiilor interioare. Singura modificare va fi cea de utilitate. Imobilul existent se prezinta sub forma unui monovolum, avand regimul de inaltime de Sp + P + 3E + 4r.

Funcțiunea publica nou propusa constructiei, alaturi de pozitia in cadrul cetatii , alaturi de funcțiunile limitrofe dar si de mobilarea functionala, pentru a crea un pol de interes civic, atrag , aproape in mod imperative realizarea unei terase extrioare. Criteriile ce au stat la baza deciziei si implicit a solicitarii sunt date de contextul cultural-turistic urban in care se situeaza constructia si implicit propunerea, corroborate cu modalitatea de utilizare a spatiilor de alimentatie publica prin relatia imperativa cu exteriorul. Perspectivele, atmosfera si pozitionarea vor atrage client, care altfel, probabil, nu ar fi “ folosit” zona deloc.

Din punct de Vedere al realizarii constructiei terasei, aceasta va avea o structura metalica, realizata din profile de aluminiu laminate, montata (fixata) de grinda perimetrata a cladirii existente. Nu se admit stalpi de sustinere in afara amprentei imobilului existent (atat de metal cat si de beton) ;

Cu exceptia placii de la cota +0.00 , nu vor exista elemente de beton, atat armant monolit cat si prefabricate.

Terasa este prevazuta fara stalpi in afara amprentei cladirii existente. Deschiderea acesteia in perioada lunilor calde va fi totala cu intreg sistemul de sticle perimetral stranse sub amprenta constructiei. Nu sunt permise elemente care sa ingradeasca

perspectiva pietonului la nivelul ochiului (stalpi, panouri de inchidere perimetrala permanente, etc.

Toate elementele constructive ale terasei propuse vor fi astfel montate incat constructia sa fie oricand reversibila, cu posibilitatea aducerii terenului la starea initiala, in functie de necesitatile urbane zonale.

Volumul propus, va avea 2.50 inafara amprentei blocului pe 22.35 m lungime. Suprafata totala propusa va avea 80.98 mp . Aceasta va fi deschisa pe 3 laturi , cu posibilitatea inchiderii cu sticla in lunile reci sau in cazul evenimentelor meteorologice severe – ploi, furtuni ;

4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată :

- **S totala teren conform CF 79914 – 1404 mp**
- **S Edificabil Parcela Conform POT (50%) : 702 mp**
- **S Construit Existent : 644.54 mp**
- **S Libera conform edificabil propus 57.46 mp**
- **Suprafata Ocupata cu Copetina Terasei Propuse : 53.15 mp**
- **Suprafata Totala Desfasurata Edificabila : (1404 x 2.20 = 3088.80 mp)**
- **Suprafata Totala desfasurata Existentă : 2903,69 mp (cu balcoane)**
- **Suprafata Desfasurata propusa : 2903.69+53.15 mp = 2956.84 mp**
- **POT EXISTENT : 45.91 % ;**
- **POT PROPUS : 46.69 %**
- **POT MAXIM : 55%**
- **CUT EXISTENT : 2.07**
- **CUT PROPUS : 2.11**
- **CUT MAXIM : 2.16**

Imobilul este format din 28 de unitati de inchiriat (avand un numar total de 56 de utilizatori) intr-un tronson cu doua scari.

- 6 apartamente cu 1 camera

- 22 apartamente cu 2 camere

- Subsolul va fi spatiul unde vor fi expuse zidurile medievale propuse spre conservare prin raportul de cercetare arheologica. Accesul in subsol se va face din parter, din spatiul restaurantului pe o scara ce coboara pe sub scara ce urca la etaje, la apartamente.

In urma transformarii imobilului spatial museal de la subsol , cu rol de adapost de aparare civila, a fost amenajat ca spatiu intalniri neconventionale, cu o mixtura plastica intre adapost de aparare civila, cu usi de razboi si inchideri armate, pana la punerea in valoare a zidurilor de sec XIX conservate in situu.

Pe timp de razboi acest subsol va avea functiunea de adapost de protectie civila.

- La parter va fi un spatiu de alimentatie publica – restaurant cu 30 de locuri, spatiile anexe ale restaurantului , centrala termica si scarile de acces la etaje.

- Tot la nivelul parterului se propune realizarea unei terase metalice, acoperite, ca extindere a spatiului restaurantului propus. Necesitatea terasei este una imperativa, luand in considerare comportamentul utilizatorilor, dar si locatia particulara a imobilului. Zona turistica a Cetatii Alba Carolina.

Accesul locatarilor la cele doua case de scara se face dintr-un spatiu deschis, acoperit.

Cele doua case de scara pentru accesul la apartamente vor avea cate un lift pentru patru persoane si doua spatii pentru depozitare biciclete / carucioare.

- La etajul 1 vor fi 8 apartamente (2 apartamente cu 1 camera, 2 apartamente cu 2 camere si 4 apartamente cu 3 camere) .

- La etajul 2 vor fi 8 apartamente (2 apartamente cu 1 camera, 6 apartamente cu 2 camere)

- La etajul 3 vor fi 8 apartamente(2 apartamente cu 1 camera, 6 Apartamente cu 2 camere)

- La etajul 4, in volum retras de la fatade vor fi 4 apartamente (4 apartamente cu 2 camere)

In prima etapa a documentatiei au fost propuse 35 parcaje.

Data fiind deschiderea strazii pentru circulatia publica, si transformarea cladirii din imobil de locuit colectiv in imobil hotelier, se propune renuntarea la locurile de parcare dispuse in fata cladirii si care obstructioneaza traficul pietonal. Trotuarul dispus pe latura vestica a strazii, masoara in cel mai ingust punct 1.80 m, astfel ca prin prezenta propunere se asigura un profil cel putin identic in zona cea mai deficitara.

Se propune renuntarea la intreg pachetul de parcare dispus in fata constructiei . Consider ca varianta renuntarii la intreg pachetul de parcare dispuse in fata imobilului este cea oportuna din doua considerente. Unul de plastica urbana si arhitecturala, altul fiind unul ce vizeaza mobilitatea urbana;

CONTEXT :

In momentul de fata , Municipiul Alba Iulia trece prin cele mai ample lucrari de modernizare a strazilor din ultimii 30 ani. Solutiile propuse descurajeaza fundamental utilizarea masinilor, si propune folosirea transportului in comun, dar si a bicicletelor. Se propun benzi dedicate transportului in comun, piste de biciclete pe toate arterele principale, statii de incarcare a masinilor electrice si a trotinetelor;

Propunerea alocarii locurilor de parcare este urmatoarea :

Din totalul propus de 19 parcare, hotelul va avea alocate un numar de 9 locuri de parcare, restul de 7 pentru restaurant si doua pentru personalul angajat al hotelului sau suplimentare oricarei functiuni din cele doua comerciale, in functie de necesitate ;

Conform HG 525/1996 _ Constructiile hoteliere, necesita un necesar de 30 % parcare din totalul numarului de unitati de cazare , de unde rezulta un necesar de 9 parcare ;

Pentru restaurant, se propun 7 locuri de parcare la 12 mese (restaurant + terasa);

Pentru situatiile de aglomerare sau momente speciale, clientii vor putea folosi parcarile cu timp limitat din apropiere ;

Este de mentionat faptul ca nu va fi permisa inchirierea unitatilor locative pe o perioada lunga de timp ceea ce le-ar transforma in apartamente de locuit ;

POT propus = 46,96 %

CUT propus = 2.11

POT MAXIM = 55.00%

CUT MAXIM = 2.16

4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi:

Clădirea propusă va respecta prevederile din reglementările PUG si PUZ impreuna cu RLU aferente privind funcțiunea, amplasamentul în parcelă, relațiile cu existentul, aspect exterior, indicii maximali de ocupare și utilizare teren;

Soluțiile propuse – atât cea de volumetrie, cât și cea de amenajare peisagistică a spațiilor verzi, vor armoniza și vor ameliora atât calitatea moderna intr-un context istoric din cadrul zonei, dar și calitatea fondului construit ;

Constructia edificata avand subsol partial cu pastrarea elementelor istorice gasite in teren, si 4 niveluri supraterane, din care parterul si etajul 3 retrase, a fost realizata pastrand aliniamentul existent al Univeristatii 1 Decembrie 1918 din vecinatate. Ca propunere, terasa va fi realizata doar la nivelul parterului , pastrand aceleasi elemente de plastica arhitecturala cu cele ale imobilului extins. Se propune realizarea unui monovolum rectangular, caracteristic cladirilor din zona, care sa antreneze intreg spatiul public inconjurator ;

Din punct de vedere al juxtapunerii volumelor coroborate cu volumul imobilului de vis-à-vis, acesta avand doua niveluri inalte supraterane si un pod amplu, dar si cu renuntarea la locurile de parcare din zona publica, volumul terasei va dinamiza intreaga strada iar experienta perspectivei utilizatorului spatiului public rezultat va fi ameliorata ;

Volumul propus va fi conceput incat sa intre sub amprenta etajului 1, pastrand intreaga fatada a etajelor superioara nemodificata. Inaltimea maxima a terasei propuse va fi de 4.20 m

4.5 Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente:

Extinderea propusa vizeaza in principal utlizarea spatiului public intr-un mod adecvat, prin crearea unui spatiu exterior restaurantului de la parter. Astfel , deschiderea strazii si modernizarea circulatiilor pietonale in zona, vin in sustinerea crearii unui pol de interes al utlizatorilor pentru acesta strada/zona. Studenti ai Univeristatii, turisti , dar si localnici vor putea accesa zona, deschisa si amenajata traficului pietonal.

Terasa deschisa nu va avea structura de rezistenta iar sustinerea copertinei de la partea superioara va fi realizata de un sistem de sine de aliminiu subtiri, un monovolum deschis pe toate laturile cu exceptia celei vestice, insa acoperit, avand o suprafata de 49.34 m cu dimensiunile de 18.95 m x 2.50 m. Dat fiind regimul de inaltime scazut al acestuia, suprapus peste toate elementele de mobilare urbana, corpuri de iluminat, banci , cosuri de gunoi, accese in imobilul existent, coroborat cu caracterul deschis al acesteia, integrarea in zona este potrivita. Cota pardoselii interioare va fi la

aceeasi nivel cu cea a trotuarului exterior, neexistand un prag fizic intre acestea, accesul fiind neingradit si persoanelor cu dizabilitati locomotorii. Hotelul de asemenea este accesibil integral persoanelor cu dizabilitati.

Zona de parcare va fi strict in zonele posterioare si laterale, lasand zona publica neangajata autoturismelor.

4.6. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente:

Volumul principal al constructiei existente, volumul finisat ceramic, ramane nemodificat. Se propune realizarea unui volum compact (atunci cand panourile perimetrare de sticla vor fi inchise iar copertina deschisa la maxim, care sa fie introdus in spatiul situat sub amprenta etajului 1. Continuarea spatiului interior in exterior, va fi realizata prin glisarea ferestrelor existente ale restaurantului, pana la deschiderea intergrala si conectarea toatala a celor doua spatii.

Sistematizarea verticala a intregului spatiu public, va fi realizata astfel incat sa exista continuitate fara denivelari sau praguri pe intreg arealul; Finisajele zonelor publice din punct de vedere al materialitatii pardoselilor vor respecta intocmai cele existente, respectiv piatra cubica, ajungand in zona terasei, la piatra naturala identica din punct de vedere mineral cu cea a troturarelor, inasa cu un finisaj aparte, specific zonelor acoperite. Piatra cubica (andezit) 10 x 10 x 20 se va transforma la interior in andezit fiamat (20 x 20 x 20); Trecerea dintre cele doua suprafete va fi materializata printr-o srafa ingusta de inox, specifica spatiilor publice europene .

4.7. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

Atât accesesele pietonale cât și cele auto se vor face prin racordarea la drumurile existente;

Accesesele in zona parcarilor se va realiza prin intermediul gangului de trecere pe sub constructive avand sens unic, si iesirea prin zona de nord a proprietatii.

Se propune renuntarea la locurile de parcare dispuse in fata imobilului, realizarea unei terase deschise acoperite, si modernizarea intregului spatiu public ;

Accesesele în incintă se vor realiza direct din strada Mitropolit Mihai Sterca Solutiu ;

- Un acces principal, pentru Utilizatori – deschidere de 3.50 m sens unic, poziționate pe partea de sud a parcelei, care fac legătura directă cu zona de parcare propusă (19 de parcaje totale);

4.8. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural

Cadrul natural va fi valorificat prin amenajarea spațiilor verzi din interiorul incintei care vor rămâne libere de construcții și vor suporta o tratare peisagistică special. Din punct de Vedere al speciilor utilizate , se propun cele deja existente in cetate, in continuarea plasticii spatiilor verzi deja create.

Speciile de arobori propusi sunt : tei , platan auriu si artar, specii ce exista deja plantate in cetate si in spatiile verzi adiacente zonei studiate.

4.9. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta

Un se impune regim de zona protejata suplimentar celor deja existente ;

- Situl urban "Cetatea Alba Iulia" municipiul ALBA IULIA Delimitata de strazile: E - Balcescu Nicolae, str. Decebal, str. Goga Octavian; N - Calea Motilor, Bd. Horea; V - Bd. Horea, Bd. 1 Decembrie 1918, Bd. incoronarii"; S - sec. XVIII-XX_Froctectie, AB-II-s-A-00091
- Castrul Legiunii a XIII-a Gemina municipiul ALBA IULIA Zona centrala a Cetatii Vauban sec. II - IV p. Chr, Epoca romana, AB-I-m-A-00001.01

4.10. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuării poluării (după caz)

Nu este cazul

4.11. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului

Nu sunt propuse obiective de utilitate publica , cu exceptia unor elemente de zid roman, care sunt propuse in zona publica noui creata ;

4.12. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Este de menționat faptul că după terminarea lucrărilor de șantier, terenul liber se va aduce la calitatea inițială de sol fertil prin transportarea deșeurilor de șantier la o zonă de depozitare autorizată și se va împrăștia stratul de sol fertil decapat și păstrat în timpul execuției.

Deșeurile se vor colecta și se vor gestiona conform normelor sanitare pentru protecția mediului, pentru care s-au propus platforme specifice și care au fost împrejmuite cu un gard verde pentru o mai bună protecție sanitară.

Spațiile verzi dispuse în interiorul parcelei studiate, vor crea o relație de comunicare și complementaritate cu zonele verzi din exteriorul zonei reglementate. Acestea vor fi amenajate în mare parte cu gazon tip rului și arbori și arbuști decorativi de înălțimi medii și mari.

4.13. Profiluri transversale caracteristice

Atât accesele pietonale cât și cele auto se vor face prin racordarea la drumurile existente, ținând seama de proprietățile vecine existente și intabulate actual.

Se propun și se asigură deschideri de drumuri (care în situația asta reprezintă căi de acces la parcaje) cu un profil transversal de minim 3.50 m (pentru circulațiile cu un singur sens)

4.14. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Nu sunt necesare lucrări semnificative pentru nivelarea terenului.

Se pastrează suprafața de teren cât mai aproape de calitatea naturală, urmând ca pentru respectarea normelor și prevederilor în vigoare să fie realizate toate lucrările de sistematizare verticală cu aplicabilitate locală.

Pământul rezultat din săpături va fi împrăștiat pe restul suprafeței de teren, astfel încât cota de călcare să crească cu 3 – 5 cm. Iar dacă va exista pământ surplus ce nu va putea fi nici împrăștiat, va fi evacuat și depozitat în locuri special amenajate.

Lucrările de sistematizare verticală aferente construcției viitoare, vor fi de asemenea subordonate declivității naturale a terenului; atât clădirea cât și anexa gospodărească vor fi compatibile cu relieful zonei.

4.15. Regimul de construire (aliniera și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenurilor)

- **Aliniament: 3.00** m la strada Mitropolit Mihai Sterca Solutiu ;
- Înălțimea maximă a construcției: S+P+3 este de 17.20 m raportat la cota terenului sistematizat; Regim maxim de inaltime S+P+3 : 19:00 m
- Aspect exterior - volumetria, proporțiile și tratarea fațadelor vor urmări îmbunătățirea confortului vizual, prin folosirea unor finisaje de calitate superioară și care se încadrează în prevederile PUG si RLU aferente.
- POT EXISTENT : 45.91 % ;
- POT PROPUS : 49.69 %
- POT MAXIM : 55.00%

4.16. Coeficientul de utilizare a terenurilor

CUT existent : 2.07 - CUT propus = 2.11

CUT existent si mentinut = 2.16

4.17. Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri)

Cladirea este integral bransata la toate rețelele publice edilitare stradale existente în zonă – Gaze Naturale (S.C. DEL GAZ GRID S.R.L.), Apă Menajeră (S.C. Apa CTTA S.A.), Canalizare Menajeră (S.C. Apa CTTA S.A.), Energie Electrică (SDEE Distribuție), Internet (RDS/RCS) dar si prevazut cu rampa ecologica subterana cu colectare selectiva a deseurilor. Această platformă este amplasată în cadrul parcelei.

Colectarea deșeurilor menajere se face prin contract cu o regie de specialitate..

4.18. Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat (existent și propus)

BILANT TERITORIAL Plan Urbanistic Zonal - Calea Motilor Nr 61-65 Alba Iulia

Bilant Teritorial VV ONE 2023					
Str. Mitropolit Mihai Sterca Solutiu					
		Existent		Propus	
Amprenta la Sol	Suprafata Totala	1404	100	1404	100
	Constructii Existente	644.54	45.91	644.54	45.91

Copertina Terasa	0	0.00	53.15	3.79
Circulatii Rutiere	242.72	17.29	257.99	18.38
Circulatii Pietonale (trotuar nou propus in locul parcarilor la strada)	44.15	3.14	61.14	4.35
Spatiu Public Propus dupa eliberarea terenului de parcare (exceptand trotuarul pietonal propus)	0	0.00	94.18	6.71
Spatiu Pietonal Total	0	0.00	155.32	11.06
Parcari	319.43	22.75	170.38	12.14
Zona Verde	153.16	10.91	122.62	8.73
Procent de Ocupare al Terenului P.O.T. (POT MAXIM : 50%	644.54	45.91	697.69	49.69
Coefficient de Utilizare al terenului C.U.T. (CUT MAXIM : 2.2)	2903	2.07	2956.84	2.11

POT MAXIM PROPOS	55%
CUT MAXIM PROPOS	2.16

Cap. 5. CONCLUZII

- prezentul PUZ releva compatibilitatea functiunii propuse cu zona si cadrul existent si faptul ca amplasarea acestui obiectiv nu creeaza servituti pentru dezvoltarea urbanistica viitoare
- Respecta indicatorii urbanistici ai zonei
- POT = 55 %
- CUT = 2.16
- Regim de înălțime construcție :
 - Existent mentinut – extindere propusa - Parter
 - MA3 = S+P+3E; (existent si mentinut)

REGIMUL DE CONSTRUIRE - condițiile de construire și amplasare se vor stabili conform planului urbanistic de detaliu, a cerințelor din certificatul de urbanism, cu respectarea condițiilor din avize.

AUTORIZAREA executării construcției se va face cu avizul organelor administrației locale.

Observatie: *Prezentul memoriu de prezentare a fost întocmit conform Conținutului Cadru al PUZ aferent Ordin GM 010-2000 - „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al planului urbanistic de zonal”.*

Specilist Ministerul Culturii
Arh. Stelian FLESCHEAN

Sef Proiect :
Arh. Ioan STRAJAN

Elaborat :
Arh. Vlad STRAJAN



REGULEMENT LOCAL DE URBANISM – R.L.U. PUZ

PROIECT: **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AFERENT P.U.Z. MODIFICARE
REGLEMENTARI URBANISTICE (ALINIERI
OBLIGATORII), ÎN VEDEREA EXTINDERII
SPAȚIULUI COMERCIAL DE LA PARTER**

ADRESA: JUD. ALBA, LOCALITATEA ALBA IULIA, Strada Mitropolit
Mihai Sterca Sulutiu , Nr 1.

BENEFICIAR: **S.C. VV ONE S.R.L.**
Str. Tudor Vladimirescu, Nr 50 ; Alba Iulia, Jud. Alba ;
Romania

NUMAR PROIECT **1612 / 2023**

PROIECTANT **BIROUL DE PROIECTARE STRAJAN S.R.L.**



COLECTIV DE ELABORARE :

Urbanism : Specialist M.C.C.: arh. Stelian FLESCHEAN

Sef Proiect : arh. Ioan STRAJAN

Proiectat : arh. Vlad STRAJAN

Coordonator Proiect : ing. Ioan Gheorghescu





Denumirea fazei:

FAZA 2. PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Denumirea studiului:

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Cuprinsul RLU:

I. Dispoziții generale

Art. 1 Rolul, conținutul, valabilitatea și aria de aplicare ale R.L.U.

Art. 2 Autorizarea directă a construirii

Art. 3 Autorizarea indirectă a construirii prin modificarea R.L.U.

Art. 4 Obiectivele dezvoltării urbanistice a zonei

II. Dispoziții aplicabile în zonă

II.1. Natura intervențiilor și a utilizării terenului

Art. 5 Utilizări ale imobilelor

Art. 6. Tipuri de intervenții și lucrări admise în zona ZP “Cetatea Alba Iulia”

II.2. Condiții de ocupare a terenului

Art. 7 Caracteristici ale parcelelor

Art. 8 Amplasarea clădirilor față de aliniament

Art. 9 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Art. 10 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Art. 11 Înălțimea clădirilor

Art. 12 Aspectul exterior al construcțiilor

Art. 13 Circulații și accese, staționarea vehiculelor

Art. 14 Echiparea edilitară

Art. 15 Amenajabilul parcelei, spații libere și spații plantate

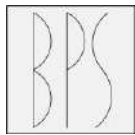
Art. 16 Împrejmuiiri

Art. 17 Organizarea și utilizarea

spațiilor publice

II.3. Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

Art. 18 Procentul de ocupare a terenului (POT) Art. 19 Coeficientul de utilizare a terenului (CUT)



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z. MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE (ALINIERI OBLIGATORII), ÎN VEDEREA EXTINDERII SPAȚIULUI COMERCIAL DE LA PARTER

I. DISPOZIȚII GENERALE

Art. 1. Rolul, conținutul, valabilitatea și aria de aplicare ale R.L.U.

1.1. Rolul R.L.U.

"Regulamentul local de urbanism [...] aferent Planului urbanistic zonal cuprinde și detaliază prevederile [...] Planului urbanistic zonal privitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor.

După aprobare [...] Planul urbanistic zonal [...] împreună cu regulamentele locale de urbanism aferente sunt opozabile în justiție."

Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art. 49, alin. 2, 3.

Prezentul R.L.U. este aferent P.U.Z. ELABORARE P.U.Z. PENTRU MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE (ALINIERI OBLIGATORII), ÎN VEDEREA EXTINDERII SPAȚIULUI COMERCIAL DE LA PARTER prescripțiile R.L.U. sunt obligatorii pentru întregul teritoriu care face parte din P.U.Z.

Prezentul R.L.U. este complementar R.L.U. aferent P.U.Z Cp – Zona Protejata Elaborat de Quattro



Design; dar si cu cel aferent PUG , aprobat prin HCL 158/2014 ;

1.2. Conținutul R.L.U.

R.L.U. se aplică în corelare cu părțile desenate ale P.U.Z. PENTRU MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE (ALINIERI OBLIGATORII), IN VEDEREA EXTINDERII SPATIULUI COMERCIAL DE LA PARTER la care face referire.

1.3. Perioada de valabilitate a R.L.U.

a. R.L.U. este valabil atât timp cât este valabila functiunea si destinata cladirilor pentru care se realizeaza prezentul PUZ;

1.4. Teritoriul de aplicare a R.L.U.

a. Prezentul R.L.U. se aplică în imobilele care sunt cuprinse în P.U.Z. și care sunt figurate în planșele aferente acestuia.

b. Imobilele care sunt cuprinse în P.U.Z. fac parte, din punct de vedere al proprietății, din:

1. Domeniul public al Municipiului Alba Iulia (de interes local): în teritoriul P.U.Z. sunt cuprinse părți din străzi.

2. Domeniul privat al persoanelor fizice și juridice: în teritoriul P.U.Z. sunt cuprinse imobile întregi.

c. Teritoriul P.U.Z. este cuprins, conform PUZ Zona Protejata in:

Z.I.R. 1: Orașul medieval sau Orașul de sus – 12 S.I.R.:

. SIR 1.4: Instituțiile culturale (Universitatea, Seminarul și Batthyaneum)

d. Teritoriul P.U.Z. este în totalitate acoperit de zonele de protecție ale monumentelor istorice (stabilite conform prevederilor Legii nr. 422/2001).

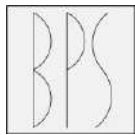
e. Teritoriul P.U.Z. este învecinat și cuprins în zona de protecție a următoarelor monumente istorice :

I. Monumente, ansambluri și situri în Cap. I al LMI - Arheologie

. 1 sit înscris în LMI, în grupa valorică A: situl arheologic de la Alba Iulia (care cuprinde castrul roman și așezarea civilă); de menționat că „așezarea civilă” depășește suprafața în studiu;

Castrul Roman APULUM al Legiunii a XIII-a Gemina de la Alba Iulia Cod: Lista Patrimoniului Mondial UNESCO - FRONTIERELE IMPERIULUI ROMAN ÎN ROMÂNIA

II. Monumente, ansambluri și situri în Cap. II al LMI - Arhitectură



Situl urban "Cetatea Alba Iulia" municipiul ALBA IULIA Delimitata de străzile: E – Bălcescu Nicolae, str. Decebal, str. Goga Octavian; N - Calea Moților, Bd. Horea; V – Bd. Horea, Bd. 1 Decembrie 1918, Bd. Încoronării”; S - sec. XVIII-XX_Protecție, AB-II-s-A-00091

Ansamblul fortificației "Cetatea Alba Carolina", cu toate componentele: ziduri, bastioane, porți, curține, raveline, contragarzi, terase bastionare, șanțuri interioare și exterioare, contraescarpe. municipiul ALBA IULIA cartier Cetate 1714 - 1739, AB-II-a-A-00088

Colegiul Bethlen municipiul ALBA IULIA Str. Solutiu Alexandru Sterca 2, sec. XVIII Construcție, AB-II-m-B-00154

Fostul colegiu iezuit municipiul ALBA IULIA Str. Unirii 15 sec. XVI, AB-II-m-B-00121

Casa municipiul ALBA IULIA Str. Saguna Andrei, mitropolit 2 sf. sec. XIX_Construcție, AB-II-m-B-00148

Biblioteca Universității "1 Decembrie 1918" municipiul ALBA IULIA Str. Saguna Andrei, mitropolit 6 sf. sec. XIX_Construcție, AB-II-m-B-00151

Art. 2. Autorizarea directă a construirii

2.1. Condiții generale

Se vor respecta prescripțiile prezentului P.U.Z. și legislație specifică protecției patrimoniului cultural.

- a. Autorizarea directă a construirii înseamnă autorizarea prin respectarea prevederilor prezentului R.L.U., fără a fi necesară o altă documentație de urbanism prealabilă.
- b. Autorizarea directă a construirii este permisă doar în condițiile respectării integrale a prevederilor prezentului R.L.U. și numai pentru acele amplasamente și situații pentru care R.L.U. nu menționează în mod explicit necesitatea elaborării avizării și aprobării unor documentații de urbanism P.U.D. sau P.U.Z.
- c. În cazul în care prin cererea pentru emiterea Certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile prezentului R.L.U., Primăria mun. Alba Iulia are dreptul, după caz, să respingă în mod justificat această cerere sau să solicite elaborarea, avizarea și aprobarea unei documentații de urbanism P.U.D. sau P.U.Z., în condițiile Art. 3 din prezentul R.L.U.
- d. Autorizarea executării lucrărilor de construcție se va face cu respectarea dispozițiilor Legii nr. 50/1991 și a normelor de aplicare ale acesteia. Avizele solicitate prin Certificatul de urbanism vor fi cele conforme cu legislația specifică, cu amendamentele specificate la Art. 2 și Art. 3 din prezentul R.L.U.
- e. În cursul procesului de autorizare și executare a lucrărilor de construcție, toți factorii implicați vor respecta prevederile referitoare la calitatea în construcții din Legea nr. 10/1995 și din actele normative subsecvente acesteia.
- f. Autorizarea executării construcțiilor generatoare de riscuri se va face cu respectarea legislației specifice.
- g. Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor pe terenurile situate în zonele de siguranță ale



altor funcțiuni, precum și a celor situate în zone de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, cu gaze naturale, cu apă, a conductelor de canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării legislației în vigoare (zone de protecție, distanțe de siguranță etc. – Anexa 5 a R.L.U., precum cele prevăzute în Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014).

- h. Se interzice realizarea oricăror construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor artere, realizarea unor artere noi carosabile sau pietonale, modernizarea intersecțiilor și realizarea parcajelor.

LA MOMENTUL APROBĂRII PREZENTULUI P.U.Z. PE PARCELA REGLEMENTATĂ NU SUNT ELEMENTE DE ARHITECTURĂ SAU ARHEOLOGIE CLASATE, DAR IMOBILUL ESTE SITUAT ÎN 2 ANSAMBLURI URBANE PROTEJATE, ÎN ZONA DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR DE ARHITECTURĂ CLASATE ȘI ÎN SIT ARHEOLOGIC CU VALOARE UNIVERSALĂ (UNESCO) ASTFEL CĂ ÎN CAZUL SOLICITĂRILOR CARE POT AVEA O INFLUENȚĂ ASUPRA ELEMENTELOR CU VALOAREA DE PATRIMONIU CULTURAL SE VOR RESPECTA PREVEDERILE PREZENTULUI ARTICOL, CONFORM P.U.Z. – ZONA PROTEJATA CETATEA ALBA IULIA APROBAT CU HCL 333 DIN 2015;

INTERVENȚIILE CARE POT AVEA INFLUENȚĂ ASUPRA ELEMENTELOR CU VALOAREA DE PATRIMONIU CULTURAL SUNT LUCRĂRI DE MODIFICARE A ASPECTULUI EXTERIOR ȘI MODIFICĂRI LA NIVELUL SUBTERAN SAU LA INFRASTRUCTURĂ, UNDE ESTE SARCINĂ ARHEOLOGICĂ

II. DISPOZIȚII APLICABILE ÎN ZONĂ

II.1. Natura intervențiilor și a utilizării terenului

Art. 5. Utilizări ale imobilelor

5.1. Dispoziții generale

- a. În teritoriul aferent P.U.Z. PENTRU MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE (ALINIERI OBLIGATORII), ÎN VEDEREA EXTINDERII SPAȚIULUI COMERCIAL DE LA PARTER ”, imobilele pot avea ca destinație, în condițiile prezentului R.L.U.:
1. Locuirea
 2. Alte activități / utilizări funcționale decât locuirea
- b. Funcțiunile admise și condițiile de desfășurare ale activităților pentru fiecare imobil sunt stabilite prin planșele prezentului P.U.Z. PENTRU MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE (ALINIERI OBLIGATORII), ÎN VEDEREA EXTINDERII SPAȚIULUI COMERCIAL DE LA PARTER și prin prezentul R.L.U la art. 5.4-5.6.

5.2. Locuirea

- a Locuirea poate fi destinația parțială sau integrală a unora dintre imobilele situate în teritoriul aferent



P.U.Z.

- b. PREZENTUL P.U.Z. TRATEAZĂ UN IMOBIL SITUAT ÎN ZONA Funcțiuni mixte - Locuire colectiva, servicii de interes general si turistic, comerț, alimentație publica, servicii profesionale
- c. Imobilele cu destinația parțială de locuire sunt considerate, în sensul prezentului R.L.U., imobile cu destinație mixtă; celelalte destinații pe care le pot primi aceste imobile sunt cele reglementate în planșele prezentului P.U.Z. și la Art. 5, pct. 5.3.
- d. În construcțiile noi se vor autoriza numai locuințele care satisfac exigențele prevăzute în Anexa 1 la Legea nr. 114/1996 și în normele de confort și igienă în vigoare.
- e. În construcțiile existente situate în imobile cu destinația exclusivă, preponderentă sau parțială de locuință, lucrările de construire se pot autoriza numai dacă unitățile locative rezultate satisfac exigențele prevăzute în Anexa 1 la Legea nr. 114/1996 și în normele de confort și igienă în vigoare.
- f. În sensul prezentului R.L.U., locuirea include și căminele școlare și universitare, precum și, în sensul Legii nr. 114/1996, locuințele de serviciu, sociale, de protocol, de necesitate și de vacanță.

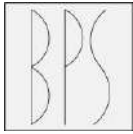
5.3. Alte activități

- a Imobilele din teritoriul aferent P.U.Z. pot fi folosite parțial sau în întregime pentru alte activități decât locuirea;
- b. Alte activități sunt permise doar în măsura în care se încadrează și în prevederile de zonificare funcțională cuprinse și detaliate la Art. 5, punctele 5.4- 5.6 din prezentul R.L.U.

5.4. Funcțiuni admise ale imobilelor

a În funcție de încadrarea funcțională a imobilelor evidențiată în Planșa 01.3, și corelat cu activitățile menționate în Anexa 1, sunt admise următoarele utilizări funcționale:

1. Servicii de interes general și turistic, comerț, cazare, alimentație publică, servicii profesionale
 - Hoteluri și alte facilități de cazare;
 - Servicii de formare – informare;
 - Servicii de interes general, servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale;
 - Servicii pentru cercetare-dezvoltare;
 - Servicii financiar-bancare și de asigurări;
 - Servicii de interes turistic și de informare
 - Servicii și echipamente pentru activități socio-culturale;
 - Servicii culturale, muzee, spații pentru expoziții (altele decât showroom);
 - Galerii comerciale, comerț specializat; Comerț de utilitate cotidiană; Alimentație publică;
 - Circulații pietonale majore de tip promenadă și circulații pietonale de legătură fie între obiective economice și sociale, fie între două subzone funcționale.
 - Spații plantate, locuri de joacă pentru copii;
 - Parcaje la sol și subterane;
2. Locuire colectivă
 - Locuințe colective (clădiri cuprinzând mai mult de 3 unități locative / apartamente)
 - Circulații pietonale majore de tip promenadă și circulații pietonale de legătură fie între



obiective economice și sociale, fie între două subzone funcționale.

- Spații plantate, locuri de joacă pentru copii.
- Parcaje la sol, supraterane și subterane.

b. În zonele mixte sunt admise utilizările aferente tuturor zonelor funcționale care le compun.

5.5. Funcțiuni ale imobilelor admise cu condiționări

a. În funcție de încadrarea funcțională a imobilelor evidențiată în planșele prezentului PUZ, sunt admise cu condiționări următoarele utilizări funcționale:

1. Servicii de interes general și turistic, comerț, cazare, alimentație publică, servicii profesionale

- Activități de producție, distribuție și comercializare a materialelor și bunurilor produse, ateliere de manufactură, desfășurate pe suprafețe și în clădiri de mici dimensiuni, legate de funcționarea zonei centrale;
- Conversia locuințelor în alte funcțiuni compatibile cu locuirea sau cu profilul zonei (turistice, comerciale, alimentație publică și servicii profesionale), în condițiile pct. 5.2;
- Utilizările, altele decât locuirea, dar care funcționează în același corp de clădire să aibă un grad redus de perturbare a locuirii, în condițiile pct. 5.2;;
- Activități cu caracter comercial în aceeași clădire cu locuirea, la parter, în condițiile pct. 5.2, cu condiția să se asigure un acces separat de cel al locatarilor și cu acordul acestora;
- Cazinouri - în condițiile prevăzute de legislația în vigoare;
- Construcții aferente echipării tehnico-edilitare dimensionate pentru deservirea funcțiunii principale.

2. Locuire colectivă

- În condițiile Art. 5, pct. 5.2. din RLU sunt admise următoarele utilizări:
- Schimbarea destinației apartamentelor, prin integrarea de activități pentru servicii specializate și profesionale private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 10 ore pe zi (între orele 8.00 și 18.00), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.
- Schimbarea destinației apartamentelor de la parterul clădirilor de locuințe colective pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc. și cu condiția asigurării unui acces separat de cel al locatarilor.
- Construcții aferente echipării tehnico-edilitare dimensionate pentru deservirea zonelor de locuințe.

b. În zonele mixte se preiau condiționările aferente tuturor zonelor funcționale care le compun.

5.6. Funcțiuni interzise ale imobilelor

a. Toate utilizările funcționale ne-menționate la pct. 5.4 și 5.5 sunt interzise în zonele funcționale corespunzătoare.

b. În zonele mixte se consideră a fi interzise acele utilizări care nu sunt menționate la pct. 5.4 și 5.5



pentru niciuna din zonelor funcționale care le compun.

- c. Suplimentar, pe întreg teritoriul P.U.Z. este interzisă schimbarea destinației și utilizării spațiilor plantate, identificate ca atare în planșele prezentului PUZ, prin diminuarea acestora, precum și orice activitate care degradează cadrul natural sau construit, care impune noi servituți de utilizare parcelelor învecinate (ne-reglementate prin prezentul R.L.U.), care generează incompatibilități funcționale cu activități reglementate prin prezentul R.L.U. și care se desfășoară pe parcele învecinate sau pe domeniul public sau care degradează spațiile publice sau generează riscuri naturale sau antropice cu efect asupra spațiilor publice și private.
- d. Prevederile de la lit. c nu pot face obiectul derogărilor de la R.L.U. care se pot obține prin P.U.Z. conform Art. 3 din R.L.U. Reglementarea acestui tip de activitate / utilizare funcțională nu se poate face decât prin refacerea integrală a prezentului P.U.Z. și R.L.U., din inițiativă publică, în conformitate cu Art. 3, pct. 3.3, lit. a și b.

Art. 6. Tipuri de intervenții și lucrări admise în zona ZP „Cetatea Alba Iulia”

6.1. Valoarea culturală a construcțiilor și amenajărilor

Construcția propusă spre a fi extinsă este nouă, realizată între anii 2018 -2024, și nu este Monument Istoric

LA MOMENTUL APROBĂRII PREZENTULUI P.U.Z. PE PARCELA REGLEMENTATĂ NU SUNT ELEMENTE DE ARHITECTURĂ SAU ARHEOLOGIE CLASATE, DAR IMOBILUL ESTE SITUAT ÎN 2 ANSAMBLURI URBANE PROTEJATE, ÎN ZONA DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR DE ARHITECTURĂ CLASATE ȘI ÎN SIT ARHEOLOGIC CU VALOARE UNIVERSALĂ (UNESCO)

6.2. Protecția construcțiilor și amenajărilor

INTERVENȚIILE CARE POT AVEA INFLUENȚĂ ASUPRA ELEMENTELOR CU VALOAREA DE PATRIMONIU CULTURAL SUNT LUCRĂRI DE MODIFICARE A ASPECTULUI EXTERIOR ȘI MODIFICĂRI LA NIVELUL SUBTERAN SAU LA INFRASTRUCTURĂ, UNDE ESTE SARCINĂ ARHEOLOGICĂ

6.3. Tipurile de intervenții și lucrări permise în ZP „Cetatea Alba Iulia”

- a. Tipurile de lucrări de construire permise în imobilele din ZP „Cetatea Alba Iulia” sunt:
1. Intervenții asupra construcțiilor și amenajărilor existente
 2. Executare a unor construcții și amenajări noi
- b. Intervențiile permise asupra construcțiilor și amenajărilor existente în ZP “Cetatea Alba Iulia” sunt următoarele:
1. Conservare – restaurare – reabilitare a construcțiilor existente
 2. Remodelare – restructurare a construcțiilor existente
 3. Desființare parțială sau totală a construcțiilor
- c. Intervențiile de conservare – restaurare – reabilitare a construcțiilor și amenajărilor existente constau într-un ansamblu organizat de lucrări care presupun respectarea elementelor tipologice, formale și

structurale ale imobilului și conduc la conservarea și punerea în valoare a caracterului său, astfel încât să permită utilizarea adecvată a caracteristicilor sale intrinseci prin următoarele măsuri, după caz: identificarea relevantă și recuperarea completă a elementelor de natură tipologică, structurală și morfologică a fondului construit; asigurarea funcționalității prin respectarea elementelor tipologice, formale și structurale ale fondului construit ce permit destinații de utilizare compatibile cu ele; consolidarea, renovarea și înlocuirea elementelor constitutive ale clădirii, introducerea elementelor secundare de echipament și de instalații conform exigențelor de utilizare; desființarea și eliminarea elementelor nocive prin îndepărtarea lor de fondul construit original. Intervențiile de conservare – restaurare – reabilitare nu modifică indicatorii urbanistici (POT / CUT / înălțime maximă) ai imobilului.

- d. Intervențiile de remodelare-restructurare a construcțiilor și amenajărilor existente constau dintr-un ansamblu organizat de lucrări care urmăresc atât protecția, punerea în valoare și conservarea caracterului pe care acestea îl dețin, cât și dezvoltarea fondului construit în limitele permise de reglementările corespunzătoare ale zonei construite protejate din care face parte, astfel încât să permită utilizarea adecvată a caracteristicilor intrinseci ale sale și ale zonei, prin următoarele măsuri, după caz: identificarea relevantă și recuperarea completă a elementelor de natură tipologică, structurală și morfologică a fondului construit; asigurarea funcționalității prin respectarea elementelor tipologice, formale și structurale ale fondului construit ce permit destinații de utilizare compatibile cu ele; consolidarea, renovarea și înlocuirea elementelor constitutive ale clădirii, introducerea elementelor secundare de echipament și de instalații conform exigențelor de utilizare; desființarea și eliminarea elementelor nocive prin îndepărtarea lor de fondul construit original; modificarea volumului construcțiilor, prin extinderi, mansardări, supraetajări (intervențiile de extindere, mansardare și supraetajare presupun adăugare de volume construite noi unei clădiri existente, ale cărei volum, structură și compartimentare se păstrează integral); modificări ale compartimentărilor și distribuției interioare a spațiilor, pentru adaptarea la destinații noi sau pentru ameliorarea condițiilor de desfășurare ale activităților existente..
- e. Intervențiile de desființare parțială sau totală a construcțiilor și amenajărilor existente constau dintr-un ansamblu organizat de lucrări care urmăresc eliberarea imobilelor de acele construcții sau corpuri de clădire care nu mai corespund condițiilor contemporane de siguranță sau confort, cu obligativitatea înlocuirii lor cu construcții care respectă caracterul zonei, prin următoarele măsuri, după caz: identificarea relevantă și recuperarea completă a elementelor de natură tipologică, structurală și morfologică a fondului construit; punerea în siguranță a părților de construcție care se păstrează sau a construcțiilor învecinate, prin măsuri constructive specifice; desființarea și eliminarea unor construcții sau părți de construcții.
- f. Executarea construcțiilor și amenajărilor noi constau dintr-un ansamblu organizat de lucrări care urmăresc realizarea unor clădiri și amenajări noi în imobile libere de construcții sau deja ocupate de alte construcții (independent și separat de construcțiile existente care se păstrează), prin următoarele măsuri, după caz: identificarea modalităților posibile de construire în imobile, cu integrarea caracterului zonei și cu respectarea valorii culturale a construcțiilor învecinate; punerea în siguranță a construcțiilor învecinate, prin măsuri constructive specifice; executarea construcțiilor noi cu respectarea condițiilor impuse de prezentul R.L.U. și de studiile de fundamentare, în conformitate cu Art. 2 și 3 din R.L.U.

6.4. Tipuri de intervenții asupra construcțiilor și amenajărilor existente admisibile



În funcție de gradul de protecție a clădirilor

Construcțiile și imobilul studiat și reglementat în prezentul PUZ, nu fac obiectul LMI, și nu se impune protecția construcțiilor. Gradul de protecție se va aplica vis a vis de clădirile învecinate – toate monument istoric,.

Conform PUZ ZONA PROTEJATA CETATEA ALBA IULIA aprobat cu HCL 333 din 2015 se aplică prevederile pentru construcții și amenajări cu grad de protecție redus:

1. Conservare – restaurare – reabilitare a construcțiilor existente
2. Remodelare – restructurare a construcțiilor existente
3. Desființare parțială sau totală a construcțiilor

În cazul construcțiilor și spațiilor care au fost alterate prin intervenții nocive, prin intervențiile permise se va urmări refacerea integrității construcțiilor și spațiilor, conform bunelor practici de restaurare.

Stabilirea condițiilor locale de intervenție se face prin Studiul istoric de fundamentare, elaborat și avizat în condițiile stabilite de Art. 2 din prezentul R.L.U., precum și prin expertiza tehnică asupra construcțiilor; concluziile avizate ale studiului istoric și expertizei se preiau întocmai în cuprinsul D.T.A.C.

d. Dacă prin Studiul istoric de fundamentare elaborat și avizat conform prevederilor Art. 2 din R.L.U. se constată necesitatea reîncadrării valorice a construcției într-o categorie superioară sau inferioară, permisivitatea de intervenție se modifică în conformitate cu prevederile prezentului articol.

CONFORM AVIZULUI MCC nr 218/U/2024 se vor avea în vedere prevederile art.7 al OG 43/2000 "Articolul 7

În cazul lucrărilor prevăzute la art. 2 alin. (1) lit. e), persoanele fizice sau juridice, de drept public ori privat, precum și ordonatorii principali de credite ai autorităților și instituțiilor publice au obligația să finanțeze:

- a) stabilirea, prin studiul de fezabilitate al investiției și prin proiectul tehnic, a măsurilor ce urmează să fie detaliate și a necesarului de fonduri pentru cercetarea preventivă sau supravegherea arheologică, după caz, și protejarea patrimoniului arheologic sau, după caz, descărcarea de sarcina arheologică a zonei afectate de lucrări și aplicarea acestor măsuri;
- b) activitatea de supraveghere arheologică, pe întreaga durată a lucrărilor, având drept scop protejarea patrimoniului arheologic și a descoperirilor arheologice întâmplătoare;
- c) orice modificări ale proiectului, necesare pentru protejarea descoperirilor arheologice."

6.5. Executarea construcțiilor și amenajărilor noi

- a. Executarea construcțiilor și amenajărilor noi se face prin autorizare directă sau indirectă, în conformitate cu prevederile Art. 2 și 3 din R.L.U.
- b. Stabilirea condițiilor locale de intervenție se face prin Studiul istoric de fundamentare, elaborat și avizat în condițiile stabilite de Art. 2 din prezentul R.L.U.; concluziile avizate ale studiului istoric și expertizei se preiau întocmai în cuprinsul D.T.A.C.
- c. Studiul istoric de fundamentare stabilește, în limitele prevăzute de prezentul R.L.U., condițiile de amplasare și dimensionare a construcțiilor noi, precum și servituțile de protecție a valorilor culturale prezente în imobil și în imobilele învecinate și cărora trebuie să li se supună construcțiile noi.



- d. Prin Studiul istoric de fundamentare nu se pot face derogări de la prevederile prezentului R.L.U. Acestea pot fi reglementate numai prin elaborarea și aprobarea unei documentații de urbanism, conform prevederilor Art. 3.
- e. În Z.I.R. 1 în cazul în care situația actuală a ocupării și utilizării imobilului nu este conformă cu condițiile R.L.U. referitoare la dimensiunea parcelelor, regim de construire, utilizare funcțională, înălțime maximă, POT sau CUT, autorizarea de construcții noi va fi în mod obligatoriu precedată de elaborarea și aprobarea unei documentații de urbanism P.U.D. sau P.U.Z., în condițiile R.L.U.

II.2. Condiții de ocupare a terenului

Art. 7. Caracteristici ale parcelelor

Se păstrează situația existentă.

Art. 8. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Conform pieselor desenate aferente prezentei documentații;

Alinierea Construcției principale (cea a etajelor iesite in consola) va respecta fatada laterala existenta a Universitatii, fiind permisa derogarea de la aceasta regula doar pentru construirea terasei solicitate la nivelul parterului,

Prevederile amplasarii cladirilor fata de aliniament vor respecta prevederile avizului Tehnic Emis de DJC Alba, in urma avizarii documentatie urbanistice la Ministerul Culturii ;

Este permisa incalcarea aliniamentului obligatoriu pentru realizarea terasei asa cum a fost ea prezentata in cadrul Comisiei Natioanale a Ministerului Culturii ;

Art. 9. Amplasarea clădirilor față limitele laterale și posterioare ale parcelei

Cu respectarea pieselor desenate aferente prezentei documentații.

Prevederile amplasarii cladirilor fata de limitele laterale si posterioare vor respecta prevederile avizului Tehnic Emis de DJC Alba, in urma avizarii documentatie urbanistice la Ministerul Culturii ; Cladirea existenta este generatoare de limite, extinderea propusa pastrand aceste limite nemodificate.

Amplasarea constructiei propuse este cuprinsa in limitele deja construite ale imobilului realizat vis a vis de limitele laterale si posterioare ale parcelei.

Art. 10. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Nu este cazul, nu sunt permise alte construcții principale noi.

Art. 11. Înălțimea clădirilor

11.1. Dispoziții generale

- a. Înălțimea clădirilor noi poate fi stabilită prin R.L.U. prin doi indicatori corelați care nu trebuie depășiți prin propuneri:

1. Înălțimea propusă, exprimată prin numărul de niveluri supratereane permis;



2. Înălțimea maximă la cornișă a clădirii, exprimată în metri.

3. Corelarea celor doi indicatori de mai sus este următoarea:

 Înălțimea în număr de niveluri supraterane: 1 nivel suprateran Înălțimea maximă la cornișă a clădirii (m): 4,50 m

 Înălțimea în număr de niveluri supraterane: 2 niveluri supraterane Înălțimea maximă la cornișă a clădirii (m): 8,00 m

 Înălțimea în număr de niveluri supraterane: Fiecare nivel suprateran suplimentar +3.5m

Înălțimea maximă la cornișă a clădirii poate fi 18.00 m, măsurați de la cota terenului natural.

Regimul de înălțime max. P+3+4R

b. Pe oricare dintre parcelele cuprinse în teritoriul aferent P.U.Z. se pot autoriza direct construcții cu o înălțime mai mică decât înălțimea maximă permisă prin R.L.U. Clădirile noi trebuie să respecte concomitent valorile celor doi indicatori maximali. Excepțiile sunt permise după cum urmează:

 1. Realizarea unei clădiri noi cu un număr de niveluri supraterane mai mic decât cel permis; în acest caz, înălțimea clădirii noi trebuie să se înscrie în înălțimea maximă permisă pentru numărul de niveluri care se realizează.

 2. Realizarea unei clădiri noi cu înălțimea totală mai mică decât înălțimea maximă permisă.

c. Măsurarea înălțimii la cornișă se face pe muchia verticală a clădirii care are nivelul finit al terenului situat la cea mai joasă cotă. În cazul construcțiilor mansardate, înălțimea se măsoară până la cota muchiei orizontale de frângere a pantei acoperișului.

d. Înălțimea minimă interioară a nivelului construit care are destinația de locuință trebuie să fie minimum 2,55m, conform cu Legea nr. 114/1996, Anexa 1.

e. Demisolul se consideră nivel suprateran al clădirii. Demisolul este nivelul construit având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală.

11.2. Reglementarea înălțimii maxime a clădirilor

Regimul maxim de construire pe terenul studiat va fi de P+3 + 4R

H max 18.00 m

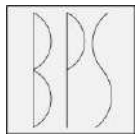
Art. 12. Aspectul exterior al construcțiilor

12.1. Dispoziții generale

a. Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime caracterul și reprezentativitatea funcțiunii, precum și prestigiul zonei. Neconformitatea cu prevederile prezentului articol poate conduce la respingerea de către Primăria mun. Alba Iulia a cereri de autorizare a lucrărilor de construcții.

b. Pentru cazurile în care, conform prevederilor prezentului R.L.U., este necesară elaborarea unui Studiu istoric de fundamentare, acesta va detalia prevederile prezentului articol cu privire la aspectul exterior al construcțiilor, fără a putea deroga de la ele.

c. În Z.I.R. 1 pentru verificarea conformității propunerii de arhitectură, Primăria mun. Alba Iulia va putea solicita, ca parte a D.T.A.C., suplimentar față de conținutul cadru normat în anexele Legii nr. 50/1991, următoarele tipuri de materiale suplimentare, după caz: desfășurări de fronturi construite,



ilustrări tridimensionale, caracteristici tehnice ale materialelor folosite, precizarea culorilor utilizate prin coduri RAL sau echivalente acestora.

12.2. Reglementări specifice privind aspectul exterior al construcțiilor

a. Fațadele clădirilor noi trebuie să aibă finisaje opace pe o suprafață de minimum 70% din suprafața fiecărei fațade (proporția golurilor nu trebuie să depășească 30% din suprafața fiecărei fațade).

Prin excepție de la prezentul articol, sunt clădirile ce au fost avizate de către Comisia Națională a Monumentelor Istorice din cadrul Ministerului Culturii București, și care propun deschiderea totală a peretilor (obligatorie) pe perioada lunilor calde, cu posibilitatea de închidere perimetrală în lunile reci. Condiția de constructibilitate impusă de Min. Culturii, a fost ca pe perioada lunilor calde, atunci când pereții anvelopei sunt deschisi, elementele vitrate grupate să nu iasă din aliniamentul construcției existente;

b. Se va evita folosirea materialelor nepotrivite zonei (pereți cortină, placaje de fațadă din materiale plastice etc).

c. Se interzice folosirea azbocimentului și a materialelor strălucitoare (ex. tablă zincată sau de aluminiu) pentru acoperirea clădirilor și anexelor

d. Pentru construcțiile noi, vor evita pastișele și imitațiile unor stiluri arhitecturale existente.

e. Se interzice utilizarea de materiale de finisaj pentru fațade și învelitori care imită materiale naturale (lemn, piatră etc.).

f. Pentru toate elementele exterioare ale clădirii, este interzisă folosirea culorilor saturate sau aflate în evidentă disonanță cu caracterul zonei. În condițiile prezentului R.L.U., pentru tratarea suprafețelor opace din fațade, se vor folosi exclusiv culori din gamele RAL 1000 și RAL 2000 (sau echivalent). Folosirea oricărei alte culori va fi condiționată de elaborarea și aprobarea, în condițiile prezentului R.L.U., a unei documentații PUD însoțite de ilustrare de arhitectură, bazate pe un Studiu istoric de fundamentare.

g. Fațadele clădirilor vor fi tratate în mod egal având în vedere atât imaginea construcției din spațiile publice.

h. În cazurile în care din spațiul public sunt vizibile calcane existente de dimensiuni mari, Primăria mun. Alba Iulia poate solicita proprietarilor clădirilor cu calcane tratarea decorativă a acestora (ex. decorații aplicate, vegetație cățărătoare ș.a.)

i. În Z.I.R. 1 se interzice montarea pe clădiri sau pe elemente ale fortificației a materialelor publicitare (mesh-uri, panouri etc.), cu excepția celor temporare aflate în strictă legătură cu funcționarea turistică a zonei protejate, montate la inițiativa administrației publice locale sau a reprezentanților cultelor religioase.

j. În Z.I.R. 1 se interzice montarea pe clădiri în locuri vizibile din spațiul public a unităților exterioare de climatizare, a firmelor luminoase și a antenelor de recepție a semnalului TV.

k. În Z.I.R. 1 se recomandă ca firmele și orice alte materiale referitoare la activitățile publice care se desfășoară în clădire să se execute pe baza unui concept unitar (culori, dimensiuni, caracter de literă etc.), stabilit pe baza unor studii suplimentare.

l. În cazul fațadelor clădirilor care sunt amplasate pe aliniamentul parcelei sau care mărginesc spațiul public, este obligatorie protecția pietonilor împotriva intemperiilor, prin scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri, balcoane, logii în interiorul parcelei sau într-un sistem de evacuare la canalizarea



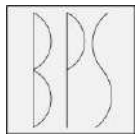
- publică, prin montarea opritoarelor de zăpadă/gheață la marginile acoperișurilor cu pante mai mari de 20% și prin evitarea scurgerii în stradă a condensului aparatelor de climatizare.
- m. În cazul clădirilor ce adăpostesc locuințe colective, operațiunile de mansardare, termoizolare sau de închidere cu structuri fixe a balcoanelor sau logiilor se vor realiza concomitent și similar pentru întregul corp de clădire.
- n. Pentru clădirile cu valoare medie sau mare situate în Z.I.R. 1, în cazul extinderilor, mansardărilor sau supraetajărilor, părțile de clădire adăugate trebuie să fie realizate într-o expresie stilistică și cu materiale de finisaj care să asigure compatibilitatea cu părțile păstrate păstrate ale clădirii, diferențiindu-se, în același timp, intervenția nouă de clădirea existentă.
- o. Intervențiile asupra construcțiilor monument istoric și a celor asimilate acestora potrivit P.U.Z. (propușe spre clasare sau cu valoare culturală mare) vor respecta bunele practici și doctrina de intervenție specifică reglementate prin documente naționale și internaționale, în special prin Carta de la Veneția (1964). Se recomandă:
1. Păstrarea aspectului, stilului, materialelor componente și culorilor în cazul fațadelor și al tâmplăriilor.
 2. Păstrarea formei acoperișului și folosirea materialelor de învelitoare originare sau tradiționale
 3. Păstrarea amenajărilor exterioare – suprafețele plantate, elementele de agrement (bazine, terase, statui), aleile și pavajele, împrejuririle.

Aceste recomandări vor fi detaliate prin Studiul istoric de fundamentare care va preceda intervenția, elaborat și avizat în condițiile Art. 2 din R.L.U.

Art. 13 Circulații și accese, staționarea autovehiculelor

13.1. Circulații și accese

- a. Accesele pietonal și carosabil pe suprafața fiecărei parcele sunt permise din domeniul public adiacent parcelei. În cazul în care o parcelă are mai multe aliniamente, pe laturi paralele sau concurente, prin Certificatul de urbanism se vor stabili aliniamentele prin care se face accesul din spațiul public pe parcela respectivă.
- b. Este obligatorie asigurarea a cel puțin unui acces carosabil pentru fiecare parcelă. De regulă, acest acces se va realiza direct din drumul public și va avea o lățime minimă de 3,0m.
- c. În cazul imposibilității constituirii unui acces carosabil direct din drumul public, acesta se poate face prin intermediul unei servituți de trecere legal constituite prin traversarea altei parcele, conform Art. 617 din Codul Civil. Lățimea minimă a terenului pe care se constituie dreptul de trecere este 3,00 m în cazul în care trecerea are traseul rectiliniu; în cazul în care trecerea are un traseu frânt, lățimea terenului pe care se constituie dreptul de trecere se calculează în așa fel încât să fie posibilă circulația vehiculelor. Aceeași conformare geometrică se aplică și cordonului de acces definit conform Art. 7, pct. 7.2 din prezentul R.L.U., precum și acceselor realizate prin ganguri.
- d. În toate situațiile, caracteristicile acestor accese trebuie să permită intervenția vehiculelor de stingere a incendiilor (în conformitate cu prevederile Regulamentului general de urbanism și Normativului de siguranță la foc a construcțiilor, indicativ P 118-99) și vehiculelor utilitare.
- e. Pentru amenajarea acceselor carosabile se va solicita avizul administratorului drumului.
- f. În cazul clădirilor noi care au garaje amenajate la demisol sau subsol, accesul în rampă la garaje trebuie construit în întregime în interiorul parcelei.



- g. În cazul în cazul fronturilor continue, este obligatorie asigurarea unui acces carosabil și pietonal (prin gang sau circulație publică) în zona din spate a parcelei.
- h. Gangurile de trecere prin construcțiile noi vor avea, după caz, următoarele dimensiuni libere minime:
1. Gang exclusiv pietonal – lățime 2m; înălțime 2,5m;
 2. Gang ocazional carosabil – lățime 3m; înălțimea trebuie să permită trecerea vehiculelor (3,5m înălțime dacă este necesar accesul autospecialelor în caz de incendiu, conform legislației în vigoare).
- În cazul în care este necesară limitarea accesului într-un gang, prin porți sau uși, deschiderea lor se va face în totalitate în interiorul parcelei, fără a obtura prin deschidere spațiul public.
- i. Dacă există activități de lucru cu publicul, accesele pietonale pe parcelă și în clădirile respective vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dificultăți de deplasare, conform normelor în vigoare. Acolo unde este posibil, se recomandă realizarea unei accesibilități pietonale cât mai mari a parcelei, prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni.
- j. Curțile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600 m² și închise pe toate laturile de construcții, situate la nivelul terenului sau al circulațiilor carosabile adiacente, ori la o diferență de nivel mai mică de 0,50 m față de aceste circulații, se prevăd obligatoriu cu accese carosabile pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu; accesele au dimensiunile de minimum 3,00 m lățime și 3,50 m înălțime. Pentru curțile interioare menționate, situate la diferențe de nivel mai mari de 0,50 m (fără acces carosabil), se asigură numai acces pentru personalul de intervenție (tregeri pietonale), cu lățimea de minim 1,50 m și înălțimea de 1,90 m.

13.2. Staționarea autovehiculelor

- a. Autorizarea executării construcțiilor noi care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public, conform prevederilor din prezentul R.L.U.
- b. Sunt exceptate de la această obligație lucrările de intervenție la construcții existente, numai dacă ele nu au ca efect creșterea suprafeței desfășurate a acestora.
- c. Sunt, de asemenea, exceptate de la această obligație, în condițiile stabilite la lit. e, construcțiile cu altă destinație decât locuirea situate în Z.I.R. 1, precum și acele situații în care asigurarea locurilor de parcare nu se poate face decât prin afectarea unor clădiri cu valoare culturală medie sau mare.
- d. Sunt complet exceptate de la obligația de a asigura locurile de parcare pentru vizitatori / invitați / clienți construcțiile aferente activităților cu caracter public din Z.I.R. 1.
- e. În situațiile de la lit. c, autorizația de construire poate fi acordată în următoarele condiții:
1. asigurarea numărului corespunzător de locuri de parcare prin închiriere într-un alt imobil aparținând domeniului public, situate în ZIR 1;
- f. Numărul de locuri de parcare minim obligatoriu de asigurat în condițiile de mai sus este diferit în funcție de destinația a imobilului, după cum urmează:
1. Pentru apartamente în locuințe individuale / colective: 1 loc de parcare / locuință (apartament) sub 100mp suprafața utilă, 2 locuri de parcare / locuință (apartament) peste



- 100mp suprafața utilă;
2. Pentru clădiri administrative / de servicii publice sau profesionale: 1 loc de parcare / 10 salariați + 10% pentru vizitatori;
 3. Pentru spații de cazare: conform legislației specifice de clasificare a structurilor turistice de primire;
 4. Pentru spații comerciale sau de alimentație publică: 1 loc de parcare / 15 salariați + 1 loc de parcare / 50mp suprafață aferentă funcțiunii principale pentru clienți;
 5. Pentru construcții de cult, cultură, sport și agrement: 1 loc de parcare / 5 salariați + 20% pentru vizitatori;
 6. Pentru construcții de învățământ și ocrotirea sănătății, cultură: 1 loc de parcare / 10 salariați + 20% pentru vizitatori.

Art. 14 Echiparea edilitară

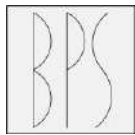
- a. Autorizarea executării construcțiilor noi este permisă doar dacă există posibilitatea racordării acestora la rețelele de apă, canalizare, gaze naturale și energie electrică și numai în cazul în care capacitatea acestora permite racordarea de noi consumatori, cu respectarea prevederilor din avizele specifice.
- b. Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor pe terenurile situate în zone de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, cu gaze naturale, cu apă, a conductelor de canalizare și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării legislației în vigoare (zone de protecție, distanțe de siguranță etc. conform Anexei 5 a prezentului R.L.U.)
- c. Lucrările de proiectare și executare a rețelelor publice de apă, canalizare, gaze naturale, telecomunicații și energie electrică se suportă de către deținătorul sau administratorul rețelei respective, după caz. Lucrările de construcții pentru realizarea / extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare / extindere / modernizare / reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale sau multianuale ale autorităților administrației publice. Lucrările de branșare și de racordare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiar.
- d. Pe domeniul public, lucrările de construcții pentru realizarea / înlocuirea / extinderea rețelelor edilitare se vor executa în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice în vigoare. Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare pentru reperarea poziției acestora în caz de necesitate.
- e. 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. Montarea acestor echipamente tehnice se execută în varianta de amplasare subterană, sau după caz, în incinte sau nișe ale construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor. În mod excepțional, este admisă amplasarea supraterană a echipamentelor tehnice aferente rețelei de distribuție a energiei electrice, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare, atunci când amplasarea subterană a acestora este imposibilă sau nefezabilă din punct de vedere tehnico-economic, cf. prevederilor din Legea nr. 123/2012.
- f. Se interzice amplasarea rețelelor de telecomunicații pe stâlpi de iluminat și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor. Rețelele aeriene existente de telecomunicații vor fi reamplasate subteran.



- g. Este interzisă direcționarea artificială a apelor meteorice pe parcelele vecine sau pe suprafața domeniul public.
- h. Este interzisă dirijarea apelor meteorice de pe domeniul privat către canalizarea publică. Fac excepție clădirile amplasate pe aliniament, unde scurgerea apelor pluviale se va face prin racordarea burlanelor pe sub trotuare la canalizarea publică. În măsura posibilului, se recomandă dirijarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice din spațiile mineralizate de pe domeniul public către zonele plantate și nu către canalizarea publică.
- i. Procesul de colectare a deșeurilor va avea în vedere evacuarea deșeurilor menajere din zonele de locuit, servicii publice și activități economice, precum și de pe domeniul public, corespunzător normelor și legislației în vigoare.
- j. Igiena stradală și colectarea deșeurilor de pe domeniul public se vor asigura prin contract cu un operator de salubritate și prin amplasarea de coșuri de gunoi proiectate în cadrul unui proiect de mobilier urban pentru întreaga zonă. Se interzice amplasarea toaletelor ecologice și a containerelor pentru deșeuri pe spațiul verde.
- k. Colectarea deșeurilor de pe domeniul privat se va asigura de către proprietari. Se recomandă colectarea selectivă. Este interzisă depozitarea pe domeniul public a deșeurilor menajere sau rezultate din alte activități. Autorizarea lucrărilor de construcții se face după asigurarea contractuală a posibilității evacuării rapide a deșeurilor rezultate din aceste activități.

Art. 15 Amenajabilul parcelei, spații libere și spații plantate

- a. Amenajabilul parcelei este suprafața din parcelă cuprinsă între limitele acesteia și clădirea principală sau clădirile principale; în această suprafață se pot construi: clădiri secundare care adăpostesc funcțiuni auxiliare activităților permise (conform Art. 7, pct. 7.1), alei, platforme, instalații supraterrane și subterane, jocuri de copii, spații plantate, bazine, terase, scări exterioare, împrejmuiri ș.a.
- b. Clădirile secundare care sunt lucrări de construcții cu caracter provizoriu se autorizează conform Legii nr. 50/1991. Partea supraterrană a acestor clădiri va avea înălțimea maximă de 4 m (măsurată la partea cea mai înaltă a acoperișului).
- c. Este interzisă amplasarea construcțiilor provizorii pe aliniamentul parcelei, în spațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor principale, precum și alipite clădirilor cu valoare culturală mare. Se recomandă amplasarea și conformarea clădirilor secundare astfel încât acestea să nu fie vizibile din spațiul public. Prin excepție de la prezenta regula, este terasa având avizul Ministerului Culturii.
- d. Spațiile libere de pe parcelă sunt acele suprafețe pe care nu există clădiri principale sau secundare. Spațiile libere pot fi plantate sau mineralizate.
- e. În sensul prezentului R.L.U., sunt considerate spații plantate acele suprafețe de pământ vegetal natural pe a căror verticală nu se găsesc amplasate construcții subterane (subsoluri, canale betonate, construcții subterane cunoscute, inclusiv patrimoniu arheologic etc.). Nu sunt considerate spații plantate jardinierele și suprafețele pavate sau dalate, indiferent de natura pavajului sau dalajului (inclusiv dale înierbate).
- f. Sunt exonerate de la asigurarea PSP conform condițiilor de mai sus intervențiile asupra clădirilor existente care nu modifică suprafața construită a acestora.
- g. Conformarea spațiilor plantate noi va ține seama de exigențele de siguranță ale construcțiilor de pe parcela în cauză și de pe parcelele învecinate, de necesitățile de iluminare ale acestora, precum și de prevederile Codului Civil.



- h. Este interzisă diminuarea spațiilor plantate amenajate din imobilele aparținând domeniului public al mun. Alba Iulia. Este interzisă schimbarea destinației terenurilor încadrate în categoria spațiilor verzi publice. Este obligatorie conservarea și restaurarea spațiilor plantate cu grad de protecție mare și mediu, indiferent de regimul de proprietate. Întreținerea și amenajarea spațiilor verzi publice este în sarcina deținătorului sau administratorului fiecărui teren în parte, conform destinației acestora.
- i. În Z.I.R. 1 este interzisă desființarea arborilor de talie mare (cu înălțimea mai mare de 5m), cu excepția cazului în care această acțiune este necesară pentru siguranța publică. În întreg teritoriul ZP “Cetatea Alba Iulia”, desființarea arborilor este condiționată de plantarea în același imobil a altor arbori (de aceeași specie sau de o specie cu potențial de creștere similar sau mai mare arborilor desființați), într-un raport de 2 arbori noi / arbore desființat (pe domeniul privat), respectiv 4 arbori noi / arbore desființat (pe domeniul public). În parcările publice se va planta cel puțin un arbore la 4 locuri de parcare.
- j. În spațiile identificate ca atare în Planșa 01.3 este obligatorie amenajarea peisageră a grădinilor private vizibile din zona fortificată.

Art. 16 Împrejmuiri

- a. Fiecare parcelă constructibilă sau construită trebuie să aibă împrejmuiri pe toate limitele care nu sunt ocupate cu fațade sau calcane; împrejmuirile reprezintă lucrări de construcții care se autorizează conform Legii nr. 50/1991.
- b. Sunt exceptate de la obligația realizării împrejmuirii următoarele categorii de limite de imobile:
1. Limitele către domeniul public ale imobilelor adăpostind sedii ale instituțiilor publice cu acces public nelimitat.
 2. Limitele către domeniul public ale imobilelor adăpostind spații plantate publice și amenajări turistice și sportive.
 3. Limitele către domeniul public ale imobilelor adăpostind funcțiuni de cult și culturale.
 4. Limitele dintre imobile având același proprietar.
 5. Imobilele adăpostind locuințe colective și sau de cazare dispuse în imobile de locuințe colective (din punct de vedere morfologic) sau care se adresează publicului larg (restaurant ,braserie, bistro) indiferent de natura proprietarului sau de cea a vecinatatii .
Daca exista nevoia de acces al publicului la parterul constructiei propuse si sau edificate, este permisa deschiderea parcelei, si neingradirea acesteia in zona mentionata.
- c. Împrejmuirile se realizează după cum urmează:
1. Împrejmuirea către domeniul public se construiește în întregime pe suprafața parcelei și are înălțimea maximă de 2,0m (din care maximum 0,6m soclu opac, iar diferența până la 2,0m împrejmuire transparentă); deschiderea porților de acces pe parcelă se face în mod obligatoriu spre interiorul parcelei; prevederile referitoare la transparență se aplică în mod corespunzător și porților de acces.
 2. Împrejmuirile spre parcelele vecine se amplasează în conformitate cu Art. 660-666 Cod Civil și au înălțimea, în care este inclusă și coama zidului, de maximum de 2,0m.
- d. Intervențiile asupra împrejmuirilor imobilelor care conțin clădiri cu valoare culturală mare (construire / modificare / desființare) se realizează în conformitate cu prevederile Studiului istoric de fundamentare elaborat și avizat conform prevederilor Art. 2 din R.L.U. cu grad mare sau mediu de protecție se restaurează sau se refac în conformitate cu proiectele autorizate.
- e. La realizarea sau modificarea împrejmuirilor și porților de acces se interzice folosirea sârmei



ghimpate, a suprafețelor din policarbonat și PVC, precum și a materialelor care imită materiale naturale (lemn, piatră etc.).

- f. Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Codului Civil cu privire la prezumția de coproprietate asupra despărțiturilor comune și la executarea de goluri în zidul comun.

Art. 17 Organizarea și utilizarea spațiilor publice

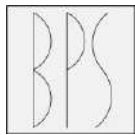
- a. În sensul prezentului R.L.U., constituie spații publice acele suprafețe neocupate de clădiri, aparținând domeniului public al statului, al jud. Alba sau al mun. Alba Iulia și care, prin destinația lor sau prin natura activităților care au loc acolo, beneficiază de acces public nelimitat.
- b. Proprietarii sau administratorii spațiilor publice sunt responsabili de funcționarea în bune condiții și de calitatea estetică a acestora. Primăria mun. Alba Iulia este responsabilă pentru crearea condițiilor optime pentru punerea în valoare a tuturor spațiilor publice din ZP "Cetatea Alba Iulia", indiferent de proprietar.
- c. În acest scop, suplimentar față de obligațiile impuse prin celelalte articole ale prezentului R.L.U., proprietarii sau administratorii imobilelor care includ spații publice sau, după caz, Primăria mun. Alba Iulia, vor lua următoarele categorii de măsuri (materializarea în teritoriu a unora dintre aceste măsuri este indicată în Planșa 3.2):

17.1. Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului

- a. Se vor reabilita și pune în valoare, conform concluziilor Studiilor istorice de fundamentare, fațadele vizibile din spațiile publice și spațiile interioare valoroase ale clădirilor clasate în L.M.I., propuse spre clasare și ale clădirilor cu valoare culturală mare. În acest sens, Primăria mun. Alba Iulia se va putea implica financiar și operațional, în limitele legii.
- b. Se va pune în valoare patrimoniul arheologic cunoscut și cercetat, prin una sau mai multe dintre următoarele categorii de măsuri:
1. Indicarea sau semnalarea poziției și configurației vestigiilor subterane, precum și descrierea acestora în locuri vizibile publicului
 2. Marcarea în pavajele sau în amenajările plantate ale spațiilor publice a urmelor unor clădiri istorice dispărute sau a vestigiilor subterane
 3. Lăsarea la vedere a unor vestigii subterane sau a unor etape ascunse de evoluție ale unor construcții și amenajări, în condițiile protejării acestora de efectele intemperiilor și ale acțiunii altor factori potențiali de degradare
 4. Amenajarea vizitării unor vestigii subterane, eventual asociată altor activități cu caracter public
- În sensul punerii în practică a măsurilor de mai sus, este interzisă realizarea unor construcții cu caracter permanent a căror înălțime să depășească cu mai mult de 50cm cota terenului amenajat sau care să constituie pașișe ale unor stiluri arhitecturale istorice.
- c. Se vor conserva și restaura amenajările publice și spațiile plantate valoroase aflate în domeniul public.

17.2. Organizarea circulației

- a. Se vor respecta profilele transversale ale arterelor de circulație, așa cum sunt ele propuse în Planșa 01.3



- b. Accesul auto și parcare a autovehiculelor în Z.I.R. 1 se vor face în mod controlat, conform unui regulament special elaborat de Primăria mun. Alba Iulia.
- c. conform planșelor prezentului P.U.Z.
- d. Circulațiile pietonale vor fi amenajate în așa fel încât să permită accesul persoanelor cu dizabilități în conformitate cu prevederile P.U.Z. și ale legislației și cadrului normativ specific.
- e. Primăria mun. Alba Iulia va lua măsurile corespunzătoare pentru asigurarea accesului vehiculelor de intervenție către toate amplasamentele unde acest lucru este necesar, conform legislației în vigoare.
- f. Primăria mun. Alba Iulia va organiza cadrul regulamentar specific pentru desfășurarea activităților de curățare – stropire a spațiului stradal, a aprovizionării cu marfă a magazinelor și a străngerii deșeurilor menajere de la imobilele din zonă, precum și pentru circulația de agrement cu alte categorii de vehicule (ex. cele cu tracțiune animală) și pentru organizarea marșurilor, manifestațiilor și procesiunilor.

17.3. Activitățile din spațiul public

Nu este cazul.

17.4. Iluminatul general și decorativ

- a. Primăria mun. Alba Iulia va asigura iluminatul stradal în condițiile normative specifice pe întreg teritoriul zonei. În acest sens, se vor utiliza numai corpuri de iluminat cu lumină albă.
- b. Primăria mun. Alba Iulia va elabora un studiu pentru iluminatul decorativ al monumentelor de for public, al elementelor fortificației și al clădirilor valoroase și va asigura punerea în practică a concluziilor acestuia.
- c. Este interzisă desfășurarea în regim permanent, în teritoriul ZP “Cetatea Alba Iulia”, a activităților ce presupun utilizarea nocturnă a fasciculelor de lumină.
- d. Se interzice orice amenajare luminoasă ocazională sau sezonieră (ex. lumini de Crăciun) amplasată pe construcții de cult sau pe construcții clasate în L.M.I.

17.5. Monumentele de for public

- a. În sensul prezentului R.L.U., monumentele de for public sunt lucrări de artă plastică, artă monumentală, construcții sau amenajări cu caracter decorativ, comemorativ sau de semnal, amplasate în spații publice.
- b. Prin prezentul P.U.Z. sunt permise amplasarea de monumente de for public în spațiile publice și private adiacente imobilului care face obiectul prezentului P.U.Z. cu avizul Arhitectului Șef și a Ministerului Culturii.

17.6. Amenajări peisagistice, pavaje și dalaje

- a. Toate amenajările spațiilor publice și toate intervențiile asupra spațiilor publice existente care presupun lucrări de construire vor fi realizate pe bază de proiect și se vor supune avizării și autorizării, conform prevederilor prezentului R.L.U. și ale Legii nr. 50/1991.
- b. În amenajarea de noi spații publice sau în realizarea de plantații noi, se va ține cont de vizibilitatea



- clădirilor valoroase, precum și de axele compoziționale indicate în P.U.Z.
- c. În realizarea plantațiilor noi, este interzisă folosirea speciilor de arbori exotice sau alohtone.
 - d. Este interzisă dispunerea de arbori în recipiente transportabile. Toți arborii vor fi plantați în pământul natural. În Z.I.R. 1, este recomandată amenajarea de zone de umbră în spațiile publice de mari dimensiuni.
 - e. Este interzisă diminuarea spațiilor plantate amenajate din imobilele aparținând domeniului public al mun. Alba Iulia. Este interzisă schimbarea destinației terenurilor încadrate în categoria spațiilor verzi publice. Este obligatorie conservarea și restaurarea spațiilor plantate cu grad de protecție mare și mediu, indiferent de regimul de proprietate. Întreținerea și amenajarea spațiilor verzi publice este în sarcina deținătorului sau administratorului fiecărui teren în parte, conform destinației acestora.
 - f. Toate elementele de mobilier urban din spațiul public (bănci, coșuri de gunoi, stâlpi de iluminat etc.) trebuie să fie proiectate și realizate conform prevederilor unui regulament specific, elaborat de Primăria mun. Alba Iulia.
 - g. Pavajele și dalajele vor fi realizate în măsură cât mai mare din materiale naturale. Amenajările pavate și dalate vor asigura evacuarea rapidă și în bune condiții a apelor meteorice. Se vor utiliza materiale cu proprietăți antiderapante.
 - h. Este recomandată folosirea pavajelor și dalajelor (diferențe de materiale, culoare, nivel) pentru indicarea și marcarea traseelor turistice și a urmelor și amenajărilor construcțiilor dispărute, în conformitate cu prevederile pct. 17.1.

17.7. Amenajări turistice și signalitică urbană

- a. Amenajările turistice și lucrările de signalitică urbană se vor autoriza în măsura în care se încadrează în categoria lucrărilor ce se supun acestui proces conform Legii nr. 50/1991.
- b. Este recomandată instalarea pe străzi și pe clădiri a unor plăci cu inscripții speciale: denumirile istorice succesive ale străzilor, explicații istorice, activitățile istorice din imobil; numele personalităților care au locuit în imobile; numele arhitecților proiectanți ai clădirilor ș.a. Modelul acestor elemente se va stabili prin reglementări speciale.
- c. În Z.I.R. 1 se interzice montarea pe clădiri sau pe elemente ale fortificației a materialelor publicitare (mesh-uri, panouri etc.), cu excepția celor temporare aflate în strictă legătură cu funcționarea turistică a zonei protejate, montate la inițiativa administrației publice locale sau a reprezentanților cultelor religioase.
- d. În Z.I.R. 1 se recomandă ca firmele și orice alte materiale referitoare la activitățile publice care se desfășoară în clădire să se execute pe baza unui concept unitar (culori, dimensiuni, caracter de literă etc.), stabilit pe baza unor studii suplimentare.

II.3. Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

Art. 18 Procentul de ocupare a terenului (POT)

18.1 Dispoziții generale

- a. Procentul de ocupare a terenului (POT) este raportul dintre suprafața construită a clădirilor principale (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces.



- Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.
- b. Calculul suprafețelor construite ale unei construcții se face în conformitate cu STAS nr. 4908-85 (Construcții. Arii și Volume).
 - c. Dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, POT se calculează adăugându-se suprafața construite a clădirilor principale existente pe cele ale construcțiilor noi.
 - d. Dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții. Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.
 - e. Pe parcelele pe care sunt propuse clădiri noi sau extinderi ale celor existente, pot rezulta în urma intervențiilor propuse valori totale ale POT în imobil mai mici sau egale cele prevăzute în prezentul R.L.U.
 - f. Prin excepție, pot fi autorizate, chiar și în situația în care valoarea rezultată a POT depășește valorile reglementate în prezentul R.L.U., intervenții asupra construcțiilor existente care nu au ca rezultat creșterea suprafeței construite.
 - g. În situația în care, în conformitate cu concluziile Studiului istoric e fundamentare elaborat și avizat conform Art. 2 din R.L.U., se desființează clădiri cu valoare culturală medie, POT rezultat prin orice intervenții ulterioare în imobil nu va putea depăși valoarea existentă anterior desființării clădirii în cauză.
 - h. Orice derogări de la valorile POT reglementate prin prezentul R.L.U. se pot acorda numai prin elaborarea și aprobarea unei documentații de urbanism PUD sau PUZ, în condițiile Art. 3.

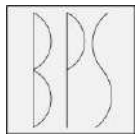
18.2 Valori maxime reglementate ale POT

- a. În condițiile respectării tuturor celorlalte prevederi ale prezentului R.L.U. privitoare la construibilitatea parcelelor, tipurile de intervenții admise, regimul de construire, amplasarea clădirilor pe parcelă, amenajabilul parcelei, spațiile plantate, precum și a precizărilor de la pct. 18.1, valorile indicatorului POT calculate, în conformitate cu prevederile R.L.U., prin însumarea suprafețelor construite ale tuturor clădirilor principale din imobil nu pot depăși valorile din tabelul de mai jos, în funcție de destinația imobilului și de zona istorică de referință în care acesta se găsește.
- b. În cazul imobilelor cu destinație mixtă, se va lua în considerare valoarea POT aferentă destinației preponderente propuse. În cazul destinațiilor mixte care includ spații plantate sau spații amenajate turistic, se va lua în considerare POT aferent tipului respectiv de spațiu plantat, respectiv spațiului amenajat turistic, conform specificațiilor de mai jos.

Locuire colectivă în Z.I.R.1=n.c.;

Servicii de interes general și turistic, comerț, cazare, alimentație publică, servicii profesionale în Z.I.R.1=65%

s.e. – se păstrează situația existentă; c.d.a. – conform documentațiilor de urbanism aprobate anterior prezentului PUZ; n.c. – nu este cazul



Art. 19 Coeficientul de utilizare a terenului (CUT)

19.1 Dispoziții generale

- a. Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) este raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor și demisolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajate, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție. Demisolurile clădirilor existente nu se iau în considerare în calculul CUT.
- b. Calculul suprafețelor construite ale unei construcții se face în conformitate cu STAS nr. 4908-85 (Construcții. Arii și Volume).
- c. Dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, CUT se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi.
- d. Dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții. Pentru parcelele a căror capacitate de utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a CUT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.
- e. Pe parcelele pe care sunt propuse clădiri noi sau extinderi ale celor existente, pot rezulta în urma intervențiilor propuse valori totale ale CUT în imobil mai mici sau egale cele prevăzute în prezentul R.L.U.
- f. Prin excepție, pot fi autorizate, chiar și în situația în care valoarea rezultată a CUT depășește valorile reglementate în prezentul R.L.U., intervenții asupra construcțiilor existente care nu au ca rezultat creșterea suprafeței desfășurate.
- g. În cazurile în care prin prezentul R.L.U. este permisă supraetajarea sau mansardarea unor clădiri, calculul valorii CUT se face după cum urmează:
 1. În cazul supraetajării, prin adăugarea la suprafața desfășurată a clădirii a suprafeței etajului suplimentar;
 2. În cazul mansardării, prin adăugarea la suprafața desfășurată a clădirii a suprafeței mansardei, dar nu mai mult de 80% din suprafața construită nivelului imediat inferior al clădirii pe care se execută mansarda (chiar dacă mansarda ocupă întreaga suprafață a nivelului imediat inferior). În situația în care mansarda se execută prin reamenajarea unui pod nelocuibil existent, suprafața rezultată prin mansardare nu se include în calculul CUT.
- h. În situația în care, în conformitate cu concluziile Studiului istoric e fundamentare elaborat și avizat conform Art. 2 din R.L.U., se desființează clădiri cu valoare culturală medie, CUT rezultat prin orice intervenții ulterioare în imobil nu va putea depăși valoarea existentă anterior desființării clădirii în cauză.
- i. Orice derogări de la valorile CUT reglementate prin prezentul R.L.U. se pot acorda numai prin elaborarea și aprobarea unei documentații de urbanism PUZ, în condițiile Art. 3. În urma derogării valoarea indicatorului CUT nu poate depăși cu mai mult 20% (o singură dată) valoarea reglementată prin prezentul R.L.U. În nicio situație, valoarea reglementată a CUT nu poate depăși



4,0.

19.2 Valori maxime reglementate ale CUT

- a. În condițiile respectării tuturor celorlalte prevederi ale prezentului R.L.U. privitoare la constructibilitatea parcelelor, tipurile de intervenții admise, regimul de construire, amplasarea clădirilor pe parcelă, înălțimea clădirilor, amenajabilul parcelei, spațiile plantate, precum și a precizărilor de la pct. 18.1, valorile indicatorului CUT calculate, în conformitate cu prevederile R.L.U., prin însumarea suprafețelor desfășurate ale tuturor clădirilor principale din imobil nu pot depăși valorile din tabelul de mai jos, în funcție de destinația imobilului și de zona istorică de referință în care acesta se găsește. Valorile din tabel nu includ suprafețele demisolurilor, în cazul intervențiilor asupra clădirilor existente.
- b. În cazul imobilelor cu destinație mixtă, se va lua în considerare valoarea CUT aferentă destinației preponderente propuse. În cazul destinațiilor mixte care includ spații plantate sau spații amenajate turistic, se va lua în considerare CUT aferent tipului respectiv de spațiu plantat, respectiv spațiului amenajat turistic, conform specificațiilor de mai jos.

Locuire colectivă în Z.I.R.1=n.c.,

Servicii de interes general și turistic, comerț, cazare, alimentație publică, servicii profesionale în Z.I.R.1=1.8(*);

s.e. – se păstrează situația existentă; c.d.a. – conform documentațiilor de urbanism aprobate anterior prezentului PUZ; n.c. – nu este cazul

Elaborat : S.C. BIROUL DE PROIECTARE STRAJAN S.R.L.

Arh. Vlad STRAJAN

Sef Proiect Urbanism : Arh. Ioan STRAJAN

Specialist M.C.C. : Arh. Stelian FLESCHEAN



PLAN ACȚIUNE

pentru implementarea investițiilor propuse prin
 P.U.Z. MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE (ALINIERI OBLIGATORII), ÎN VEDEREA EXTINDERII SPAȚIULUI
 COMERCIAL DE LA PARTER

JUD. ALBA, LOCALITATEA ALBA IULIA, Strada Mitropolit Mihai Sterca Solutiu , Nr 1.

Nr. Crt.	OPERAȚIUNI		TERMENE DE IMPLEMENTARE	
	Denumirea obiectivelor de utilitate publică, operațiunilor cadastrale și notariale și a investițiilor propuse	Evaluarea estimativă a costurilor (lei)	Responsabilul finanțării	Etapele de realizare a operațiunilor și investițiilor (perioada maxim preconizată) - echivalentul valabilității documentațiilor de urbanism
1	Realizarea proiectelor lucrărilor de echipare tehnico edilitară și a căilor de comunicații, circulațiilor carosabile și pietonale; - Obținere Autorizație de construire - Obținere ordin de începere a lucrărilor pentru obiectivele propuse	10 000	Dezvoltator / Inițiator	(12 luni) după aprobare P.U.Z.
2	Realizarea proiectelor de construcții civile; - Obținere Autorizație de construire - Obținere ordin de începere a lucrărilor imobilelor propuse prin documentația de urbanism și amenajărilor exterioare;	10 000	Dezvoltator / Inițiator	(12 luni) după aprobare P.U.Z.
3	-Execuție lucrări pentru care s-a obținut autorizația de construire, pentru imobilele propuse prin documentația de urbanism - Execuție lucrări pentru care s-a obținut autorizația de construire la rețele tehnico edilitare și căi de comunicații	79 300	Dezvoltator / Inițiator	(24 luni) după aprobare P.U.Z.
4	Recepția la imobilele propuse se va face concomitent cu recepția la lucrările pentru rețele tehnico edilitare și căi de comunicații	5 000	Dezvoltator / Inițiator	(24 luni) după aprobare P.U.Z.
	TOTAL	104 300		

DEZVOLTATOR/ INIȚIATOR

SC VV ONE SRL

Întocmit,

Proiectant:

Biroul de Proiectare Străjan

Arh. Ioan STRĂJAN

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ALBA IULIA

Primar,

Gabriel Codru PLEȘA

