

S.C. CAPITEL PROIECT S.R.L.
B-dul Ferdinand I, nr.8
Alba Iulia, jud. Alba
J01/260/1997
CUI 9479480

Tel/fax : (+40)258 811 500

Tel: (+40)744 633 713

E-MAIL: capitel_proiect@yahoo.com



PLAN URBANISTIC ZONAL

Realizare lac piscicol cu exploatare agregate minerale

FAZA : P.U.Z. - ETAPA FINALA

SPECIALITATEA: URBANISM

DATA: ianuarie 2016

P U Z

Realizare lac piscicol cu exploatare agregate minerale

DENUMIRE PROIECT: **Elaborare PUZ in vederea realizari unui lac piscicol cu exploatare agregate minerale**

Nr. PROIECT: **4/ 2016**

FAZA DE PROIECTARE: **FAZA PUZ : DOCUMENTARE, FUNDAMENTARE, PROPUNERI, REGLEMENTĂRI**

SPECIALITATEA: **URBANISM**

AMPLASAMENT: localitatea Alba Iulia,
jud. Alba,
intravilan si extravilan

BENEFICIAR: ***IMPRESA PIZZAROTTI & C & POMPONIO
CONSTRUCTII G.E.I.E.***
str. Traian Vuia, nr. 91A, Cluj Napoca, jud. Cluj

PROIECTANT GENERAL: S.C. CAPITEL PROIECT S.R.L.
B-dul Ferdinand I , nr.8, Alba Iulia, jud. Alba

COLECTIV DE ELABORARE:

Sef proiect: arh. MARIUS BARBIERI
Urbanism: arh. MARIUS BARBIERI
ing. ECATERINA TRUTA

DATA: **01.2016**

S.C. CAPITEL PROIECT S.R.L.
B-dul Ferdinand I, nr.8
Alba Iulia, jud. Alba
J01/260/1997
CUI 9479480

Tel/fax : (+40)258 811 500

Tel: (+40)744 633 713

E-MAIL: capitel_proiect@yahoo.com



-

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AFERENT Elaborare PUZ in vederea extinderii zonei de agrement – BARABANT (zona FIZES), aprobat cu HCL 191/2011 pentru exploatare piscicola
LOCALITATEA ALBA IULIA - BARABANT, ZONA FIZES, JUD. ALBA

CAP. I - DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului local de urbanism

1.1. Regulamentul local de urbanism este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare, care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare al terenurilor zonei studiate pentru realizarea lacului piscicol, amplasate in intravilanul si extravilanul localitati Alba Iulia, jud. Alba.

1.2 Regulamentul local de urbanism ce însoteste Planul Urbanistic Zonal explicitează si detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.Z.-ului.

1.3 Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local, pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicata.

1.4. Prevederile prezentei documentații aplică concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal cu respectarea avizelor și aprobarilor la care a fost supus P.U.G.

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

2. Baza legala

2.1 La baza elaborarii Regulamentului local de urbanism stau:

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor (republicata) ;
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Ordinul MLPAT nr.91/1991 privind formularele, procedura de autorizare si continutul documentatiilor, precum si celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

2.2 Reglementarile cuprinse in P.U.G. si in prevederile regulamentului local de urbanism aferent P.U.G.-ului aprobat, precum si în celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

2.3 Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal elaborat de Institutul National de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism si Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCURESTI indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr.176/N/16.08.2000.

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

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

3.Domeniul de aplicare

3.1 Regulamentul local de urbanism este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a amenajarilor aferente zonei de studiu destinată. Prin prezenta documentație, se ilustrează că zona de exploatație piscicolă este situată atat in intravilanul cat si in extravilanul localitatii Alba Iulia.

Zonele definite in cadrul actualului P.U.Z sunt:

- zona proprietate privată, cuprinzand terenul in suprafata de 13408 mp;
- zona proprietate privata, cuprinzand zona de agrement propusa prin PUZ elaborat anterior si aprobat prin HCL 191/2011.
- zona domeniului public cuprinzand canal irigatii - care va fi amenajată de către beneficiar in dreptul proprietatii.

3.2 Regulamentul local de urbanism însoțește Planul Urbanistic Zonal si explicitează, detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.G.-ului și ale Regulamentului General de Urbanism.

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

3.4. Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administratiei publice locale si se aproba de catre Consiliul Local pe baza avizelor obtinute in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicata si modificata conform Lege 453/2001. Prevederile prezentei documentatii aplica conceptia generala care a stat la baza Planului Urbanistic General, cu respectarea avizelor si aprobarilor la care a fost supus P.U.G.

3.5 In cazul in care legile, reglementarile si normele urbanistice care vor fi adoptate ulterior vor contine prevederi susceptibile sa schimbe unele prevederi ale acestui regulament este obligatoriu ca procedura de modificare sa urmeze aceeasi cale de avizare si aprobare ca si prezentul P.U.Z. si R.L.U.

CAP. II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

1.1. Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan si extravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice propuse în PUG și în această documentație cu respectarea condițiilor legii și ale prezentului regulament..

1.2. Autoritățile administrative publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor și amenajărilor spre a evita prejudicierea activităților agricole.

2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la pastrarea interesului public

Asigurarea compatibilității funcțiunilor

2.1. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea determinantă a zonei stabilită în prezenta documentație de urbanism.

Apararea interesului public

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

Expunerea la riscuri tehnologice

2.3. Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, ale rețelelor de canalizare, ale căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

2.4. Zona studiata nu prezinta riscuri, deci nu se impun reguli cu privire la siguranta constructiilor.

3. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

3.1 Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Conform planșei desenate de Reglementări urbanistice.

Orientarea fata de punctele cardinale se va face astfel încât să asigure iluminatul natural și însorirea optima, în funcție de natura activitati respective.

Amplasarea fata de drumurile publice va avea în vedere asigurarea accesului pietonal direct, a accesului carosabil de serviciu și a parcajelor necesare în funcție de specificul obiectivului, fără stânjenirea circulației pe drumul public.

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor.

Amplasarea in interiorul parcelei

Amplasarea obiectivelor pe parcela se va face cu respectarea aliniamentului cu retrageri minime obligatorii fata de limitele laterale ale parcelei si respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina si picatura stresinii.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executării lucrărilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Pentru emiterea autorizației de construire se vor prezenta acte care să ateste rezolvarea juridică a accesului la parcelă, conform documentației de urbanism aprobate.

Accese carosabile

- toate amenajările vor avea prevăzute accese carosabile care să respecte normele tehnice;
- în interiorul parcelelor se vor prevedea spațiile de parcare necesare, pentru a evita parcarea autovehiculelor pe drumurile publice;

Caracteristicile acceselor trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Accese pietonale

- se vor prevedea accese pietonale la toate construcțiile;
- se vor prevedea facilități pentru circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea realizării a cel puțin un loc de parcare pentru fiecare casă, pe terenul propriu.

3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitară

La toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum și prevederile Codului Civil.

În momentul executării sistemelor centralizate de alimentare cu apă și canalizare în zonă, proprietarul se obligă să racordeze construcția conform regulilor impuse de Consiliul Local.

Deoarece construcțiile propuse au caracter provizoriu, acestea nu sunt prevăzute cu băi sau grupuri sanitare. Zona de agrement va avea în dotare toalete ecologice pentru utilizatori.

În momentul executării sistemului centralizat de canalizare în zonă, proprietarul se va obliga să se racordeze la sistem, și să realizeze un corp de clădire cu grupuri sanitare.

3.4. Spații libere și spații plantate

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi amenajate și întreținute. Spațiile ce nu vor fi ocupate cu lacuri, construcții, alei parcuri sau alte amenajări, vor fi amenajate ca spații verzi. Se vor realiza plantații de aliniament conform planșei de reglementări.

3.5. Imprejmuiri

În condițiile prezentului regulament este permisă autorizarea următoarelor categorii de imprejmuiri:

- imprejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protecției vizuale; gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim **2.20** metri care vor masca spre vecini, garaje, sere, anexe;
- imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor; gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea maxim **2.20** m înălțime și minim **1.80** m înălțime din care un soclu opac de **0.30** și vor fi dublate de gard viu;

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

Parcelarea

Este operațiunea de proiectare urbanistică prin care se determină divizarea uneia sau mai multor proprietăți funciare distincte, destinate construirii, în scopul atribuirii, concesiunii sau vânzării loturilor rezultate (cf. Legii 50/1991-Cadru Continut).

Lotul construibil este reglementat de RGU cf. HG 525/2002, art. 30

Pentru suprafețele parcelate incluse în planuri urbanistice locale, aprobate de Consiliul Local, pot fi acordate autorizații de construire cu condiția respectării prevederilor documentațiilor de urbanism respective și numai în perioada de valabilitate a acestora. În cazul în care în regulamentele de urbanism ale acestora (PUD, PUZ) nu există precizări privind amplasarea construcției (construcțiilor) în interiorul parcelei, se vor aplica prevederile prezentului regulament.

Aria minimă a parcelei va fi de 1000 mp iar deschiderea minimă la stradă va avea o valoare conform reglementărilor urbanistice locale, sau unde acestea nu există, conform tradiției locale. Aceasta exigentă se aplică numai pentru construcții noi.

Parcelatele ale caror suprafețe, forme și dimensiuni nu se încadrează în cerințele minime cerute prin regulamentul general de urbanism, pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele învecinate.

Cf. HGR 525/2002, Art. 24, în funcție de mărimea parcelei, pe suprafața acesteia pot fi amplasate una sau mai multe construcții principale. Poziția lor pe suprafața parcelei este condiționată de regimul de aliniere față de drumurile publice și de alinierea impuse față de limitele laterale și posterioare ale acesteia.

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

Prin PUZ s-au stabilit o singură unitate teritorială de referință UTR T – zona de agrement conform cu PUZ-ul anterior aprobat conform HCL 191/2011.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR SI SUBZONELOR FUNCTIONALE

Generalitati

Planșele care cuprind delimitarea și repartitia unităților teritoriale de referință în teritoriu fac parte integrantă din Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z.-ului de față.

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA (U.T.R.)

UTR-urile, reprezintă instrumentele operationale în sprijinul reglementărilor specifice din PUZ, se delimitează convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională. Ele se conturează prin străzi și limite cadastrale, pe baza funcțiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de intervenție.

Unitati si subunitati functionale

Prin actualul PUZ s-a stabilit o singură unitate teritorială de referință: UTR - T- Zona turistică.

Funcțiunea dominantă a zonei

Funcțiunea dominantă a zonei cu funcțiuni agricole UTR A pentru terenurile din extravilan și subzona caselor de vacanță pentru terenurile aflate în intravilan.

Autorizarea în zona a lucrărilor propuse se va face cu respectarea și corelarea regulilor de bază privind ocuparea terenului cât și a celor privind amplasarea obiectivelor pe teren.

Pe teren nu vor fi realizate construcții, și va rămâne în extravilan.

Funcțiunea turistică propusă în zonă se poate completa și primi clădiri și cu alte destinații, dar obligatoriu compatibile cu funcțiunea turistică.

Funcțiunile complementare admise zonei

În afara de această funcțiune, zona poate adăposti și alte funcțiuni ce se desfășoară în aer liber, cum ar fi recreere, turism, loisir, turism de weekend, informare turistică și agenții de turism, școală de vacanță.

UTILIZAREA FUNCTIONALA

Utilizari permise:

- iazuri piscicole
- unități de cazare și alimentare publică
- restaurate
- case de vacanță
- terenuri de sport
- alei pietonale
- alei carosabile
- spații de parcare
- spații verzi amenajate
- pontoane
- amenajare lucii de apă și cascade
- parcaje
- toate tipurile de amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile prezentului Regulament.

Utilizări permise cu condiții

Funcțiunile complementare admise se vor autoriza numai cu condiția:

- să nu aibă capacități care să genereze un trafic intens
- să nu polueze chimic și fonic
- să nu producă sau să comercializeze marfuri de dimensiuni mari
- să nu utilizeze spații din circulația publică pentru parcare
- să aibă programul de lucru limitat pentru a nu incomoda locuirea din jur în timpul nopții.
- să nu producă riscuri pentru sănătate și disconfort și să aibă asigurate măsurile și mijloacele necesare pentru limitarea transmiterii zgomotului, mirosurilor, vaporilor, focului

Utilizări interzise:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode pentru sănătate conform Ordinului Ministerului Sănătății 981/1994 corelat cu STAS 10009 – Acustică urbană limite admisibile ale nivelului de zgomot și SR ISO 4226 – calitatea aerului, prin traficul generat - construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- creșterea animalelor pentru subsistență;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente și schimbe geometria zonei .
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea prevederilor Codului Civil.

Denumirea zonei	Regim maxim de înălțime
T – Zona turistică	P +1E (M)

Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei,

Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisă.

Constructiile vor fi asezate rational pe teren (pante, scurgeri de apa, vizibilitate, orientare fata de punctele cardinale, fata de elementele ambient ale cadrului natural/construit, fata de reperele de interes).

Procentul de ocupare al terenului (POT)

POT - reprezinta raportul dintre suprafata construita la sol si suprafata lotului. Suprafata construita la sol reprezinta aria sectiunii orizontale a cladirii la cota $\pm 0,00$ a parterului, masurata pe conturul exterior al peretilor.

Coeficientul de ocupare al terenului (CUT)

CUT - reprezinta raportul dintre suma suprafetelor desfasurate ale tuturor nivelelor supraterrane si suprafata totala a terenului.

<i>Denumirea zonei</i>	<i>P.O.T,</i>	<i>C.U.T.</i>
	<i>AC/mp.teren</i>	<i>ADC/mp.tere</i>
<i>T</i>	<i>35.00%</i>	<i>0.7</i>

Parcaje

- parcajele vor fi amenajate in incintă, astfel încât sa nu fie necesara parcare auto pe domeniul public;
- platformele de parcare vor fi permeabile pentru apele meteorice;
- elementele functionale (porți de acces, carosabile sau pietonale) se vor deschide spre incintă.

Spatii libere si spatii plantate

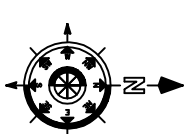
- Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi amenajate și întreținute. Spațiile ce nu vor fi ocupate cu lacuri, constructii, alei parcări sau alte amenajări, vor fi amenajate ca spații verzi. Se vor realiza plantații de aliniament conform planșei de reglementări.
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi amenajate.
- se vor respecta conditiile de alocare a terenurilor conform destinatiei.

Întocmit
arh. MARIUS BARBIERI

PLAN URBANISTIC ZONAL
REALIZARE LAC PISCICOL CU EXPLOATARE AGREGATE MINERALE

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROIECTAT	
	mp	%	mp	%
Arabi	13408	100	-	-
Edificabil pentru constructii	-	-	1350,75	10,07
Edificabil pentru lac	-	-	1151,53	8,67
Zona verde	-	-	905,72	6,76
Total	13408	100	13408	100



PUZ zona agrement
aprobat cu HCL 191/2011

- LEGENDA**
- I. LIMITE**
- Limita zonei studiate
 - Limita de proprietate
 - Limita intravilan/ aprobat prin PUG
 - Retragere fata de limita de proprietate
- II. ZONIFICARE FUNCTIONALA EXISTENTA**
- Teren arabi
 - Zona verde amenajata minimal
 - Zona verde neamenajata
 - Teren viran
 - Luciu de apa existent
 - Edificabil destinat realizarii de constructii
 - Edificabil destinat realizarii iazului piscicol
- III. CAI DE COMUNICATIE**
- Drum de exploatare propus spre modernizare
 - Allee pietonala
- IV. RESTRICII**
- Limita protectie linie de inalta tensiune (LEA 220kV) = 50m

Suprafata totala teren s= 134,08mp
POT max =35%
CUT max =0.7
Regim de inaltime max -P+1E(M)

Verificator / Expert	Nume	Semnatura	Cetate	Referat / Expertiza Nr./ Data
SOCIETATEA COMERCIALA				
CAPITEL PROIECT				
Den. lucrarii: REALIZARE LAC PISCICOL CU EXPLOATARE AGREGATE MINERALE				
Den. plansei: REGLEMENTARI URBANISTICE				
Beneficiar: INTERPRES PIZZAROTTI & FOMPONTO				
Beneficiar: CONSTRUCTII G.E.I.E.				
Sef proiect: arch. Marius BARBIERI				
Proiectat: arch. Marius BARBIERI				
Operator CAD: Ing. Ecaterina TRUTA				
Planasa: 0.2				
Scara: 1:1000				