



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth IIII, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
cont RO32 RZBR 0000 0600 1609 9295, agentia Apulum Alba Iulia;
tel. 0723673130; e-mail arhimarproiect@gmail.ro;

Pr.Nr. 97/2016

PROIECT NR. 97/2016

**ELABORARE PUZ - REGLEMENTARE ZONA SERVICII PENTRU
CIMITIRUL MUNICIPAL - SPATIU MULTIFUNCTIONAL SI PARCAJE
MUN. ALBA IULIA, B-DUL INCORONARII, F.N., JUD.ALBA**

BENEFICIAR: MUNICIPIUL ALBA IULIA

PROIECTANT : SC ARHIMAR PROIECT SRL

COLECTIV DE ELABORARE:

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

Data: 2016

Exemplar nr.**1**



PLAN URBANISTIC ZONAL **REGLEMENTARE ZONA SERVICII PENTRU CIMITIRUL MUNICIPAL -** **SPATIU MULTIFUNCTIONAL SI PARCAJE**

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.

1.2. Regulamentul Local de Urbanism ce insoteste Planul Urbanistic Zonal expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.Z.-ului.

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

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

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 urmarit-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 M.L.P.A.T. 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 in 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



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth IIII, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
cont RO32 RZBR 0000 0600 1609 9295, agentia Apulum Alba Iulia;
tel. 0723673130; e-mail arhimarproiect@gmail.ro;

Pr.Nr. 97/2016

Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCURESTI, indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T.nr. 176/N/16 August 2000.

2.4. LEGEA nr. 24 din 15 ianuarie 2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane

2.5. ORDINUL Nr. 1549 din 4 decembrie 2008 privind aprobarea Normelor tehnice pentru elaborarea Registrului local al spațiilor verzi

2.6. LEGEA Nr. 313 din 12 octombrie 2009 pentru modificarea și completarea Legii nr. 24 / 2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane

2.7. Ordinul 1466/2010, Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru modificarea Ordinului ministrului dezvoltării, lucrărilor publice și locuințelor nr. 1. 549/2008 privind Aprobarea Normelor tehnice pentru elaborarea Registrului local al spațiilor verzi

2.8. Regulamentul Local de Urbanism detaliaza prevederile Regulamentul General de Urbanism in conformitate cu conditiile specifice fiecarei zone.

2.9. In cadrul Regulamentului Local de Urbanism se preiau toate prevederile cuprinse in documentatiile de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobate conform legii (toate documentatiile care au stat la baza elaborarii P.U.Z.-ului).

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 constructiilor si amenajarilor aferente zonei de studiu destinata amenajarii unui spatiu multifunctional si a unor parcaje care sa deserveasca cimitirul municipal din vecinatate. Terenul studiat este situat in intravilanul localitatii Alba Iulia, B-dul. Incoronarii, f.n.

Zona definita in cadrul actualului P.U.Z. cuprinde terenul studiat, cu o suprafata de 3263mp, in cadrul careia s-a definit o zona edificabila in vederea realizarii investitiei propuse.

3.2. Regulamentul Local de Urbanism insoteste Planul Urbanistic Zonal si explicita, detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.G.-ului si 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 ce catre Consiliul Local pe baza avizelor obtinute in conformitate cu prevederile Legii Nr. 50/1991, republicata si modificata conform Legii 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.-ul.

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.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

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

1.1. Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile din intravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice propuse in P.U.G. si in aceasta documentatie cu respectarea conditiilor legii si ale prezentului regulament.

1.2. Autoritatile administrative publice locale vor urmari, la emiterea autorizatiei de construire, gruparea suprafetelor de teren aferente constructiilor si amenajarilor spre a evita prejudicierea activitatilor.

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

Asigurarea compatibilitatii functiunilor

2.1. Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiilor si functiunile determinante ale zonei stabilita in prezenta documentatie de urbanism.

Apararea interesului public

2.2. Este interzisa 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 executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, gaze naturale, apa, retele de canalizare, cai de comunicatie si a altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa.

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



Se specifica acele zone in care prevederile Regulamentului Local de Urbanism detalieaza si completeaza prevederile Regulamentului General de Urbanism.

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

Amplasarea fata de drumurile publice a construcțiilor ce adăpostesc funcțiunea propusa va avea în vedere asigurarea accesului pietonal direct, a accesului carosabil și a parcajelor propuse, în funcție de specificul obiectivului, fără stânjenirea circulației pe drumul public.

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul public (cai de circulație) și domeniul public privat. Retragera obligatorie fata de aliniament va fi de minim 5.50m fata de B-dul Incoronarii și 5.00m fata de Str. Take Ionescu.

Amplasarea în interiorul parcelei

Se va face conform plansei Nr.2'' – Plansa Mobilare.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Amplasarea obiectivelor pe parcela se va face cu reglementarea unei distante minime între clădiri egala cu înălțimea celei mai înalte construcții, dar nu mai puțin de 5 m. Retrageri minime obligatorii fata de limitele laterale și posterioare ale parcelei cu respectarea prevederilor Codului Civil, inclusiv privind vederea spre proprietatea vecina și picatura stresinii.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor 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 parcela, conform documentației de urbanism aprobate.

Accese carosabile

- 1.toate construcțiile vor avea prevăzute accese carosabile care să respecte normele tehnice.

Caracteristicile acceselor trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

Accese pietonale

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

Parcaje

- ☐ se vor asigura parcaje în spațiul de la intrare, în afara circulației publice.



3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitara

Se va realiza o solutie de echipare in sistem centralizat care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum si prevederile Codului Civil.

Beneficiarii se vor racorda la retelele de apa si canal, energie electrica, gaze naturale si telefonie existente in zona studiata.

Indepartarea apelor uzate se va face prin racordarea la sistemul centralizat de canalizare existent in zona.

3.4. Spatii libere si spatii plantate

Se vor asigura plantatii inalte pe aleile principale si la limita exterioara a incintei in proportie de minim 5% din suprafata totala.

3.5. Imprejmuiri

In conditiile prezentului regulament este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:

- ❖ nu se admit imprejmuiri ale obiectivului de utilitate publica – spatiu multifunctional si parcuri.

3.6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

LOTUL CONSTRUIBIL este reglementat de R.G.U. conform HG 525/2002, Art. 30.

Pentru suprafetele incluse in Planuri Urbanistice Zonale, aprobate de Consiliul Local, pot fi acordate autorizatii de construire cu conditia respectarii prevederilor documentatiilor de urbanism respective si numai in perioada de valabilitate a acestora. In cazul in care in Regulamentele Locale de Urbanism ale acestora nu exista precizari privind amplasarea constructiilor in interiorul parcelei, se vor aplica prevederile prezentului regulament.

4. Zonificare functionala

In cadrul P.U.G.-ului Alba Iulia, U.T.R. „M - subzona MA3 cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltimi maxime de P+3 niveluri ” se admite amplasarea urmatoarelor cladiri cu functiuni:

- institutii, servicii si echipamente publice;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- lacasuri de cult;
- servicii sociale, colective si personale;
- comert cu amanuntul;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agentii de turism;
- restaurante, cofetarii, cafenele etc;



- loisir si sport in spatii acoperite;
- parcaje publice;
- locuinte cu partiu obisnuit si locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii libere;
- grupari de functiuni admise alcatuind centre de cartier;
- amenajari pietonale – pietete, scuaruri.

In cadrul documentatiei de urbanism faza PUZ se reglementeaza functinea de servicii si echipamente publice aferente cimitirului municipal.

III. ZONIFICARE TERITORIALA

UTR-ul reprezinta instrumentul operational in sprijinul reglementarilor specifice din P.U.Z., se delimiteaza conventional pe baza criteriilor de omogenitate morfologica si functionala. Ele se contureaza prin strazi si limite cadastrale, pe baza functiunilor predominante ce permite stabilirea categoriilor de interventie.

Prin actualul P.U.Z. s-au stabilit o singura zona functionala si anume **servicii si echipamente publice aferente cimitirului municipal**. Zona studiata prin P.U.Z. cuprinde urmatoarea unitate teritoriala de referinta:

U.T.R. M - subzona MA3 - Servicii si echipamente publice aferente cimitirului municipal

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR SI SUBZONELOR FUNCTIONALE

UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

In cadrul zonei studiate se mentine unitatea teritoriala de referinta, reglementata prin PUG Alba Iulia, si anume **U.T.R. M - subzona MA3 - cu functiune exclusiva pentru Servicii si echipamente publice aferente cimitirului municipal**

Amplasamentul studiat se gaseste in intravilanul localitatii Alba Iulia, localizat intre :

- B-dul Incoronarii, Strada Take Ionescu si zona rezidentiala de locuinte individuale realizate in regim de construire izolat (P+E) dintre cele doua strazi.
- Suprafata terenului studiat este de 3145 mp – domeniu public cu categoria de folosinta de „spatii verzi”, inregistrate in Registrul spatiilor verzi al municipiului Alba Iulia, si 118.00 mp proprietate privata a persoanelor juridice.

Funciuni dominante:

Funciunea dominanta pe amplasamentul studiat este de zona mixta **U.T.R. M – cu subzona MA3** – subzona MA3 cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime maxime de P+3 niveluri .



Se reglementeaza prin prezenta documentatie ca si subzona cu functiune exclusiva pentru Servicii si echipamente publice aferente cimitirului municipal, cu regim de inaltime P+E.

Funcțiunea învecinată care generează PUZ-ul este cea de cimitir, UTR G subzona G2 - cimitir.

Funcțiunile complementare: Funcțiunile complementare sunt cele de servicii, spații verzi, cai circulație pietonală și carosabilă, inclusiv parcare.

REGLEMENTARI

SECȚIUNEA I

Utilizare funcțională

ARTICOLUL 1 – UTILIZARI ADMISE

- Spațiu multifuncțional și parcaje, aferente zonei de servicii a cimitirului municipal (cuprinde spații birouri, sală evenimente, grupuri sanitare, spații depozitare alimente și preparare hrană).
- toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile prezentului Regulament.

ARTICOLUL 2 – UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Nu este cazul.

ARTICOLUL 3 – UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- se interzice orice activitate în afara celei de servicii pentru cimitirul municipal (spațiu multifuncțional și parcaje).
- în cazul în care prin studiile de impact nu s-au stabilit alte distanțe, distanța minimă de protecție sanitară recomandată între zona protejată și cimitir este de 50m.

Această distanță poate fi modificată pe baza studiilor de impact avizate de instituțiile specializate.

SECȚIUNEA II

Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor



ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI, ORIENTARE)

Conform normelor specifice.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- retragerea de la aliniament va respecta reglementarile date in plansele desenate ale prezentului P.U.Z. (minim 0.90m);
- amplasarea fata de drumurile publice a cladirilor de servicii, va avea in vedere asigurarea accesului pietonal direct, a accesului carosabil de serviciu si a parcajelor necesare, in functie de specificul obiectivului, fara stanjenirea circulatiei pe drumul public.

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

- amplasarea cladirilor pe parcela va respecta limita edificabilului data in plansa de reglementari;
- retragerile obligatorii de la limitele laterale si posterioare ale parcelei vor respecta reglementarile din plansele desenate si conform Codul Civil – acord legalizat al vecinilor directi, pentru retrageri fata de limitele laterale mai mici de 0.60m.

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

- amplasarea constructiilor in interiorul parcelei se va face cu respectarea distantelor minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare, conform Codului Civil, precum si a distantei minime intre cladiri, necesare interventiilor in caz de incendiu;
- in toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 – CIRCULATII SI ACCESE

- constructia pe lot este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumul public, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei;
- se vor prevedea facilitati pentru circulatia persoanelor cu dizabilitati locomotorii, care folosesc mijloace specifice de deplasare;
- accesele carosabile vor avea o latime de minim 3m;
- se vor asigura circulatiile carosabile și pietonale care sa deserveasca obiectivul de utilitate publica – cimitir municipal



ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții sau reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor, se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- se vor asigura parcaje în spațiul de la intrare, în afara circulației publice.
- parcarile propuse vor deservei cimitirul municipal și centrul multifuncțional
- atât pentru parcarile din laterala bulevardului Incoronării, cât și pentru cele din fața centrului multifuncțional se vor realiza benzi de accelerare astfel încât circulația pe strada cu sens unic să nu fie afectată de manevrele de parcare/iesire din parcare ale autoturismelor.

ARTICOLUL 10 – ÎNALȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- construcțiile vor avea regimul de înălțime de maxim S + P + Ep și înălțimea la cornisa maxim de 7 m.

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- se va ține seama de caracterul funcțiunii dominante care va fi deservită de centrul multifuncțional și de parcarile aferente;
- aspectul clădirilor, reclamelor și elementelor de mobilier urban va fi subordonat exigențelor specifice unui centru multifuncțional de importanță locală;
- volumetria noilor construcții ca și modul de realizare al fatadelor trebuie avizat în Comisia de Urbanism la faza D.T.A.C.;

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- la toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordin Nr. 536/1997), precum și prevederile Codului Civil;
- se va asigura colectarea și evacuarea rapidă la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuar pentru a se evita producerea ghetii.

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile publice plantate aferente Registrului spațiilor verzi al municipiului Alba Iulia, incluse în zona studiată, se vor conserva pe suprafața rămasă după amenajarea acceselor auto și pietonale, aleilor carosabile și pietonale, inclusiv parcaje aferente Cimitirului Municipal.



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth III, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
cont RO32 RZBR 0000 0600 1609 9295, agentia Apulum Alba Iulia;
tel. 0723673130; e-mail arhimarproiect@gmail.ro;

Pr.Nr. 97/2016

- se vor asigura plantatii inalte pe aleile principale si la limita exterioara a incintei in proportie de minim 5% din suprafata totala;
- orice parte a terenului incintei vizibile dintr-o circulatie publica va fi astfel amenajata incat sa nu altereze aspectul general al localitatii Alba Iulia.

ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI

In conditiile prezentului regulament este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiuri:

- ❖ nu se admit imprejmuiuri ale obiectivului de utilitate publica – spatiu multifunctional si parcuri.

SECTIUNEA III

Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

ARTICOLUL 15 – PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A 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 +0,00 a parterului, masurata pe conturul exterior al peretilor.

POT-ul pentru constructiile noi din zona reglementata va fi de maxim 75%.

ARTICOLUL 16 – COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

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

CUT-ul pentru constructiile noi din zona reglementata va fi de maxim 2.

Intocmit:
ARH. MIREA IULIAN

