

1. Proiect nr. **7/2017**

**Elaborare PUZ pentru introducere in intravilan zona de
agrement cu functiuni mixte, turism si alimentatie publica**

Alba Iulia, zona Lunca Vintii, jud. Alba

faza:

P.U.Z.

VOL.2 – Regulament local de urbanism

Beneficiar : S.C. AREX PETROL S.R.L. si CLIT COSMIN

Alba-Iulia, str. Emil Racovita, nr.f.n.
jud.Alba

Proiectant general: S.c. LEF Architects S.R.L.

Alba Iulia, Str. George Cosbuc, nr.25 , jud. Alba
tel. / fax : 004 0258 811959 ; tel. mobil : 0040 0728194410 ;
e- mail : lancrajan_radu@yahoo.com;

NOIEMBRIE 2017

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Elaborare PUZ pentru

introducere in intravilan zona de agrement cu functiuni mixte, turism si alimentatie publica -

Alba Iulia, zona Lunca Vinului, jud. Alba

Cap.I - Prescriptii generale

1.1.Rolul regulamentului local de urbanism este de a sustine si explicita solutiile de sistematizare concepute pentru amplasamentul studiat, fiind un instrument de lucru pentru administratia locala prin intermediul caruia se stabilesc concret si restrictiv in conformitate cu legislatia specifica in vigoare parametrii de dezvoltare a zonei.

1.2.Regulamentul zonal de urbanism constituie un act de autoritate al administratiei publice locale si se aproba de catre consiliul local pe baza a avizelor obtinute in conformitate cu prevederile legii nr.50/1991 republicata si in concordanta cu regulamentul general de urbanism, aprobat prin H.G.R.nr.525/1996

1.3.Actualul regulament va fi cuprins in regulamentul planului urbanistic general

1.4.Prevederile actualului regulament local de urbanism pot fi completate de catre planurile urbanistice de detaliu

1.5.Constructiile cu caracter militar si special nu se supun prevederilor actualului regulament,fiind autorizate in conditiile prevazute de lege.

2. Baza legala a elaborarii

La baza elaborarii regulamentului stau in principal:

- Legea nr. 50 / 1991 privind autorizarea executarii constructiilor (republicată);
- Ordinul m.l.p.a.t. nr. 91 / 1991 privind formularele, procedura de autorizare și continutul documentatiilor;
- Legea nr. 18 / 1991 privind fondul funciar;
- Legea nr. 69 / 1991 privind administrația publică locală;
- H.G.R. nr. 51 / 1992 privind unele masuri pentru imbunatatirea activitatii de prevenire si stingere a incendiilor cu modificari prin h.g.r. nr. 616/1993 si h.g.r nr. 71/1996;
- H.G.R. nr. 486 / 1993 privind cresterea sigurantei in exploatare a constructiilor si instalatiilor ce reprezinta surse de mare risc;
- Legea nr. 33 / 1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica;
- Legea nr. 137 / 1995 privind protectia mediului;
- Legea nr. 10 / 1995 privind calitatea in constructii;

- Legea nr. 41 / 1995 privind aprobarea ordonantei guvernului nr .68 / 1994 pentru protejarea patrimoniului cultural national;
- Legea nr. 7 / 1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara;
- Legea nr. 84 / 1996 privind imbunatatirile funciare;
- Legea nr. 107 / 1996 privind apele;
- Legea nr. 114 / 1996 a locuintelor;
- H.G.R. nr. 525 / 1996 pt. Aprobarea regulamentului general de urbanism;
- H.G.R. nr. 36 / 1996 privind drumurile;
- Ordinul ministerului sanatatii nr. 119 / 2014 cu normele de igiena privind modul de viata al populatiei;
- Ordinul MAPPM nr. 125 / 1996 pt. Aprobarea procedurii de reglementare a activitatilor economice si sociale asupra mediului;
- Ordinul Ministerului Mediului nr. 298 / 1991 privind dreptul de acces la cursuri de apa si lacuri a autoritatii de gospodarire a apelor;
- H.G.R. nr. 31/ 1996 pt. Aprobarea metodologiei de avizare a documentatiilor de urbanism privind constructiile din domeniul turismului.
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;
- Lege nr. 350 din 6 iulie 2001
- Privind amenajarea teritoriului si urbanismul
- Publicat in monitorul oficial, partea I nr. 373 din 10 iulie 2001
- emitent parlamentul
- *** modificata prin legea 289/ 2006

- Ordinul nr. 90n/911- cp din 2 iunie 1997
- omlpat90/n/911-cp/1997
- pentru aprobarea metodologiei privind executarea lucrarilor de introducere a cadastrului imobiliar in localitati si amenajarii
- teritoriului geodezie si cartografie
- publicat in monitorul oficial, partea i, nr. 110 din 3 iunie 1997
- emitent ministerul lucrarilor publice si amenajarii teritoriului, oficiul national de cadastru, geodezie si cartografie

- Ordinul nr. 91n/911- cp din 2 iunie 1997 OMLPAT91/n/911-cp/1997
- pentru aprobarea metodologiei privind executarea lucrarilor de introducere a cadastrului iretelor edilitare in localitati si amenajarii teritoriului geodezie si cartografie publicat in monitorul oficial, partea i, nr. 110 din 3 iunie 1997 emitent ministerul lucrarilor publice si amenajarii teritoriului, oficiul national de cadastru , geodezie si cartografie
- Hotarare nr. 456/1994 privind organizarea si functionarea ministerului lucrarilor publice si amenajarii teritoriului republicata in monitorul oficial , partea i, nr. 81 din 19 februarie 1998 emitent guvernul Romaniei

- Hotarare nr. 1.038/1996 privind organizarea si functionarea oficiului national de cadastru, geodezie si cartografie publicat in monitorul oficial , partea I, nr. 284 din 12 noiembrie 1996 emitent guvernul Romaniei
- H.C.L. 106/209

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. include prevederile urmatoarelor documentatii de urbanism:

- Planul urbanistic general aprobat cu H.C.L.158/2014

3. Domeniul de aplicare

Regulamentul stabileste conditiile obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor noi pentru zona studiata.

Sistematizarea zonei studiate propune urmatoarea zonificare functionala, monitorizate si gestionate pe baza reglementarilor urbanistice conform unitatilor teritoriale(UTR) delimitate grafic in plansa A2a– “Reglementari urbanistice-zonificare”.

Se propun o singura zona functionala pentru intreaga suprafata studiata

- **Z.A. – Zona agrement cu functiuni complementare, cazare si alimentatie publica.**

Cap.II - Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

Se propune introducerea in intravilan a unei suprafete de teren de 81.798mp din cat reprezinta suprafetele celor doua proprietati. Suprafata propusa pentru introducerea in intravilan va alcatui un corp independent.

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

- **Z.A. – Zona agrement cu functiuni complementare, cazare si alimentatie publica.**

DELIMITARE – conform plansei A2a. Reglementari urbanistice

- **La NV** – proprietate privata
- **La SE** – proprietate SNCFR
- **La V** – Drum de exploatare
- **La E** – proprietate privata (teren viran)

UTILIZARI ADMISE

- Locuinta
- Spatii de cazare
- Spatii pentru alimentatie publica

UTILIZARI PERMISE CU CONDITIONARI

- se admit cresterea animalelor pentru subzistenta

INTERDICTII PERMANENTE

- Activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode pentru sanatate conform ordinului Ministerului Sanatatii – Acustica urbana limite admisibile ale nivelului de zgomot si SR ISO 4226 –calitatea aerului, prin traficul generat – constructii provizorii de orice natura.
- Depozite en-gros
- Depozitari de materiale re folosibile
- Platforme de pre colectare a deseurilor urbane
- Depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice
- Activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- inaltimea maxima admisibila este $S(D)+P+1$;
- h.max. cornise – 12 m de la cota +0.00

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- **POT** maxim = 5%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- **CUT** maxim = 0,1 mp.ADC/mp.teren

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- Se propune o retragere de minim 75m fata de axul cailor ferate..

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Se impun retragerile minime pentru respectarea prevederilor codului civil.

STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- stationarea autovehicolelor se admite numai in parcaje special amenajate.;
- se va asigura cate un loc de parcare pentru fiecare loc de cazare.

CIRCULATII SI ACCESE

Accesul la zona studiata se face pe drumul de exploatare De3141/37. Se propune modernizarea drumului la un profil de 7 m.

Toate circulatiile interioare vor avea asigurate o latime de min. 3m pentru accesul autospecialelor de stingere a incendiilor.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Se propune conformarea din punct de vedere a limbajului arhitectural folosit si a materialelor folosite la noile constructii cu caracterul specific unor astfel de zone, evitandu-se adoptarea unui stil modern, propunandu-se folosirea de materiale specifice, respectiv piatra si lemn.

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV, a aparatelor de aer conditionat si a ventilatiilor turbo de la centrala termica;

IMPREJMUIRI

Se accepta imprejmuirea proprietatii cu un gard de plasa dublat de perdea de vegetatie.Inaltimea maxima a imprejmuirii nu va depasi 2m.

Etape si conditii pentru realizarea lucrarilor

1. Lucrarile de reconfigurare a drumului si a elementelor apartinatoare acestuia . Se vor realiza in conformitate cu prevederile prezentului proiect urbanistic zonal si a regulamentului local de urbanism.
2. Lucrarile ulterioare de reparatii sau de realizare de accese la loturi /zone vor respecta prevederile prezentului regulament local de urbanism.

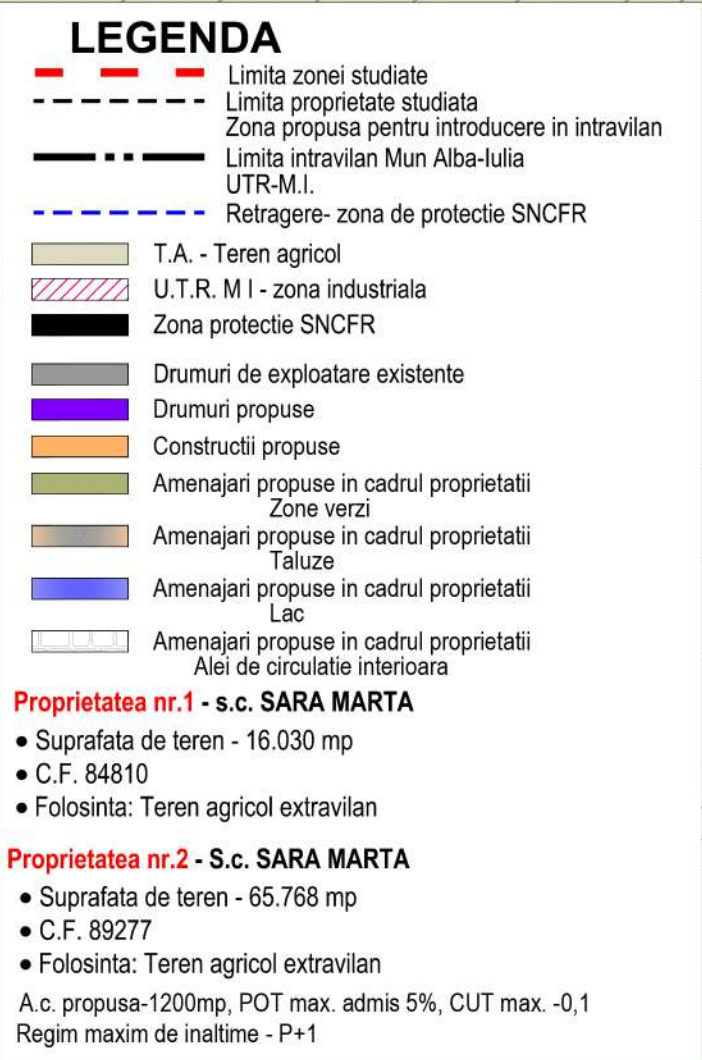
Cap.III - Dispozitii finale:

- **Proiectare / executie infrastructura**
 - Se vor elabora proiectele pentru drumuri si retele
- **Concesionare sau vanzarea de loturi**
 - Contractele de concesionare sau vinzare a loturilor / zonelor vor avea anexa extrasele din regulamentul local de urbanism cu insusirea de catre concesionari /*cumparatori* a respectarii conditiilor impuse de acesta
 - Autorizatia de construire se va obtine de la consiliul local al municipiului alba iulia pe baza unui proiect de autorizare construire faza p.a.c., inclusiv proiectele de amenajare peisagistica si iluminat general si artistic
 - Modificarile prezentului regulament local de urbanism se vor efectua in concordanta cu legislatia in vigoare.
 -
- **Intretinerea spatiilor publice**
 - amenajari curente de curs de apa, curatenia si ordinea publica vor fi asigurate de catre concesionari / *cumparatori*
 - Intretinerea si amenajarea drumurilor vor fi asigurate prin contractele de catre consiliul local al municipiului Alba Iulia

Intocmit,
arh. **Lancrajan Franchini Radu**

Sef proiect,
arh. **Lancrajan Franchini Gheorghe Corneliu**

"Elaborare plan urbanistic zonal pentru introducerea în intravilan
zona de agrement cu funcțiuni mixte"



Verificator Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza Nr. / Data	
	Birou de arhitectura Alba Iulia, str. George Cosbuc, nr. 25, jud Alba J1461/2017 C.I.F. 37473792			Beneficiar:	Proiect nr.
				Sc SARA MARTA Alud, str. Gorunului, nr.32, jud. Alba	07/2017
	Specificatie	Nume	Semnatura	Scara:	Faza:
	Sef Proiect	Arh. Lancrajan Fr.Gh.C.		1:500	Aviz
Proiectat	Arh. Lancrajan Fr.Radu		DATA:	Titlu planse:	Oportun.
Desenat	Arh. Morar Cristian		noi. 2017	REGLEMENTARI URBANISTICE	Plansa nr.: A2