

PR.NR.24/2017

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**I. Dispozitii generale**

1. Rolul Regulamentului local de urbanism
2. Baza legala a elaborarii
3. Domeniu de aplicare

II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor la nivelul teritoriului studiat

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la pastrarea interesului public
6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitara
9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiiri.

III. Zonificarea functionala

11. Unitati si subunitati functionale

Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale:**A1- ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE se va reglementa prin:**

A1c- SUBZONA CONSTRUCTII PENTRU ACTIVITATI PRODUCTIVE SI DEPOZITARE

A1a- SUBZONA ALEI CAROSABILE SI PIETONALE DIN INCINTA

A1zv- SUBZONA SPATII VERZI DIN INCINTA

T1- ZONA TRANSPORTURILOR

T1c- SUBZONA CAILOR DE COMUNICATII RUTIERE

T1a- SUBZONA ACCESE CAROSABILE SI PIETONALE IN INCINTA

A1zv- SUBZONA SPATII VERZI DE PROTECTIE AFLATE IN IMEDIATA VECINATATE A CAILOR DE COMUNICATII

I. Dispozitii generale**1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism**

1.1. Regulamentul local de urbanism stabileste la aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor si amplasare a constructiilor si amenajarilor aferente acestora.

1.2. Planul de amenajare a teritoriului sau, dupa caz, planurile urbanistice si regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor.

1.3. La baza elaborarii Regulamentului local de urbanism stau in principiu Legea nr.50/91, legea nr.350/2001; HGR 525/96 si reglementarea tehnica indicativ: GM-007-2000.

2. Baza legala de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism

2.1. Regulamentul local de urbanism pentru zona studiata din localitatea Alba Iulia se elaboreaza in conformitate cu Legea nr. 50/1991 (republicata) privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor, cu Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si reglementarile tehnice: indicativ GM-007-2000 si indicativ GM -010-2000, precum si cu celalalte acte legislative specifice sau complementare domeniului printre care, se mentioneaza:

- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica
- Legea nr. 10/1995 republicata privind calitatea in constructii
- Legea nr. 137/1995 privind protectia mediului
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara
- Legea nr. 84/1996 privind imbunatatirile funciare
- Legea nr. 41 / 1995 – privind protectia patrimoniului national
- Legea nr. 54 / 1998- privind circulatia juridica a terenurilor
- Legea apelor nr.107/1996

3. Domeniul de aplicare

3.1. Regulamentul local de urbanism se aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor, amplasate pe orice categorie de terenuri in intravilan, delimitate conform legii, precum si tuturor constructiilor indiferent de destinatia acestora.

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifica detaliata si asigura corelarea dezvoltarilor urbanistice complexe cu prevederile Planului Urbanistic General al zonei delimitate din teritoriul localitatii.

Planul Urbanistic Zonal cuprinde reglementari asupra zonei referitoare la:

- organizarea retelei stradale;
- organizarea arhitectural-urbanistica in functie de caracteristicile structurii urbane;
- modul de utilizare al terenurilor;
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic si circulatia terenurilor;

3.2. Domeniul de aplicare al Regulamentului Local de Urbanism este o zona situata in extravilanul Municipiului Alba Iulia, cu o suprafata de 3314mp, ce se doreste a fi introdusa in intravilan, zona delimitata de:

- la nord – proprietate privata vecin Creivean Cornelia;
- la sud – domeniul public, str. Drambarului;
- la vest – proprietate privata, vecin Neamtu Alexandru
- la est – domeniul public

Zonificarea functionala

A1- ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE se va reglementa prin:

A1c-SUBZONA CONSTRUCTII PENTRU ACTIVITATI PRODUCTIVE SI DEPOZITARE

A1a- SUBZONA ALEI CAROSABILE IN INCINTA

A1zv-SUBZONA SPATII VERZI IN INCINTA

T1- ZONA TRANSPORTURILOR

T1c-SUBZONA CAILOR DE COMUNICATII RUTIERE

T1a-SUBZONA ACCESE CAROSABILE IN INCINTA

A1zv-SUBZONA SPATII VERZI AFLATE IN IMEDIATA VECINATATE A CAILOR DE COMUNICATII

A1- ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE

1. Generalitati

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- activități productive de diferite profile (agro-industriale, industriale) având în general mărimi mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, parcaje pentru angajați, accese și platforme pentru mijloace auto – încărcat / descărcat și manevre (inclusi containere). În mod obișnuit sunt permise activitățile care necesită spații mari în jurul clădirilor și care sunt compatibile ca vecinatate;
- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare
- birouri profesionale, tehnice și manageriale.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admit cu următoarele condiționări:
- depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- cu următoarele interdicții:
- localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic ridicat;
- amplasarea pe DN și DJ a activităților care prin natura lor au un aspect dezagrabil (depozite de deseuri metalice, depozite de combustibili solizi, etc.); astfel de unități vor fi retrase de la circulațiile principale de acces în oraș și de la linia de cale ferată principală și vor fi mascate prin perdele de vegetație înaltă și medie;
- se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA.
- se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- cu următoarele condiționări:
- pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 3.000 mp. și un front minim la stradă de 50,00 metri. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive mari și mijlocii.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- regimul de construire poate fi izolat sau cuplat
- retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrare și interioare,
- 6,00 metri pe străzile de categoria a III-a.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00 metri;

- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 6.00 metri;
- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât A, MI, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;
- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.00 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe) a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 metri de la nivelul solului.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri;
- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- cu următoarele condiționări:
- pentru a fi construite, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație având o lățime de minim 4.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- pentru emiterea autorizației de construire, se vor prezenta acte care să ateste rezolvarea juridică a accesului la parcela conform documentației de urbanism aprobate;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- cu următoarele condiționări:
- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-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;
- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- cu următoarele condiționări:
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.
- se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 20,0 metri;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- cu următoarele condiționări:
- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

-toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice, a celor care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;

- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele subterane de apă.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

cu următoarele condiționări:

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel utilizată și amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor, în special a celor care sunt totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință;
- fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- cu următoarele condiționări:
- împrejuririle spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 2.00 metri din care un soclu de 0.60 m. și vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2.50 metri distanță, cu un al doilea gard transparent de 2.50 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;
- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

ARTICOLUL 15 –PROCENTUL DE OCUPARE SI COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI

- P.O.T. maxim admis 40%
- C.U.T. maxim admis 1

T1 - ZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE**GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI**

Zona se compune din urmatoarele subzone:

- Subzona cailor de comunicatii rutiere
- Subzona spatiilor verzi de protectie adiacente cailor de comunicatii sau care sunt prevazute pentru modernizare infrastructurii.

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- terenurile pentru transporturile rutiere din intravilan includ:
- autogara si servicii pentru calatori
- constructii, amenajari si instalatii pentru gararea si intretinerea mijloacelor de transport rutiere pentru persoane si marfa
- serviciile anexe aferente (vama, servicii pentru transportatori, depozite etc.)

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- vor respecta masurile si normele admisibile de poluare si de asigurare impotriva riscurilor de incendiu si explozie, materiale care prin natura lor ar putea provoca incendii sau explozii.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

T1 - conform studiilor de specialitate.

- regimul de construire este izolat sau cuplat

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

T1 - constructiile se vor dispune izolat si se vor retrage de la aliniament cu minim 6,0 metri pe strazi de categoria III si 10.0 metri pe strazi de categoria II si I;

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

T1 - distanta fata de limitele laterale si posterioara ale parcelei va fi de minim jumatate din inaltimea cladirii dar nu mai putin de 6,0 metri;

- toate cladirile vor fi racordate la retelele publice de apa si canalizare si se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulatii si platforme exterioare;

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

T1 - orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica, inclusiv de pe calea ferata, va fi astfel amenajata incat sa nu altereze aspectul general al localitatii

- suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim 40% formand de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei;

- suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

T1- imprejmuirile spre strada vor fi transparente cu inaltime de maxim 2.20 metri din care un soclu de 0.30 m., vor fi dublate cu gard viu; in cazul necesitati unei protectii suplimentare se recomanda dublarea spre interior la 4.0 metri distanta cu un al doi-lea gard transparent de 2.20 m inaltime, intre cele doua garduri fiind plantati dens arbori si arbusti;

- portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor inainte de admiterea lor in incinta pentru a nu incomoda circulatia pe drumurile publice;

V. Unitati teritoriale de referinta

Acestea reprezinta suportul grafic din regulament.

UTR-urile, reprezinta instrumentele operationale in sprijinul reglementarilor specifice din PUZ, se delimiteaza conventional pe baza criteriilor de omogenitate morfologica si functionala. Ele se contureaza prin strazi si limite cadastrale, pe baza functiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de interventie.

Stabilirea UTR-urilor pe zone functionale s-a facut in cadrul PUZ.

In cadrul PUZ, UTR-ul-A1 destinat zonei de activitati productive si depozitare se preia ca atare si se delimiteaza pe unitati si subunitati functionale.

Intocmit:

3. Raport de specialitate

MATES DUMITRU, MARES MARIA solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **avizarea** documentatiei **P.U.Z. – INTRODUCERE IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE HALE DEPOZITARE, ALBA IULIA, STR. DRAMBARULUI, FN.**

Documentatia a fost intocmita de SC FLESCHE CONSULT SRL.

OBIECTUL P.U.Z.-ului: Introducerea in intravilan a terenului in vederea construirii unor hale pentru depozitarea produselor industriale, investitie care se va realiza in doua etape, conform plansa 2* - reglementari urbanistice detaliate.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in extravilanul municipiului Alba Iulia.

Natura proprietatii: privata a persoanelor fizice.

Imobilul nu este inclus in listele monumentelor istorice sau in zona de protectie a acestora.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: arabil – 3314 mp.

Funcțiunea aprobată: conform PUG aprobat, UTR = TA – zona teren agricol situat in extravilan.

Funcțiunea reglementată: UTR = A1 – Zona de activitati productive.

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire admis: izolat, cuplat; **propus:** izolat.

Regimul de aliniere a terenului fata de strada – la strada Drambarului.

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada – minim 6 m fata de strada.

Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioare: minim h/2, dar nu mai putin de 6 m fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor.

Amplasarea constructiilor unele fata de altele pe aceeasi parcela: minim h/2 a cladirii celei mai inalte, dar nu mai putin de 6 m; distanta se poate reduce la jumatate daca pe fatadele opuse nu sunt accese in cladire si/sau daca nu sunt ferestre care sa lumineze incaperi in care se desfasoara activitati permanente. **Propunere:** 8 m.

Regim maxim de inaltime admis: P (respectand o inaltime maxima de 20 m).

Regim maxim de inaltime propus: P (H max = 10 m).

POT max. admis/reglementat = 40%, CUT max. admis/reglementat = 1.00.

Se propune construirea a doua hale, in doua etape, dupa cum urmeaza: Etapa 1 – hala 20.70x28.95 m; Etapa 2 – hala 37.80x14.65 m;

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Amplasamentul beneficiaza de un acces la parcela, auto si pietonal, care se face din str. Drambarului situata pe latura de Sud. Se vor amenaja in incinta proprie 5 locuri de parcare.

Echiparea tehnico-edilitara existenta/propusa: Alimentarea cu apa va fi rezolvata prin racordare la reseaua existenta in zona. Evacuarea apelor menajere uzate se va realiza in sistem propriu cu bazin ecologic vidanjabil. Alimentarea cu energie electrica se va realiza prin racordare la reseaua existenta in zona. Alimentarea cu gaz – nu este cazul.

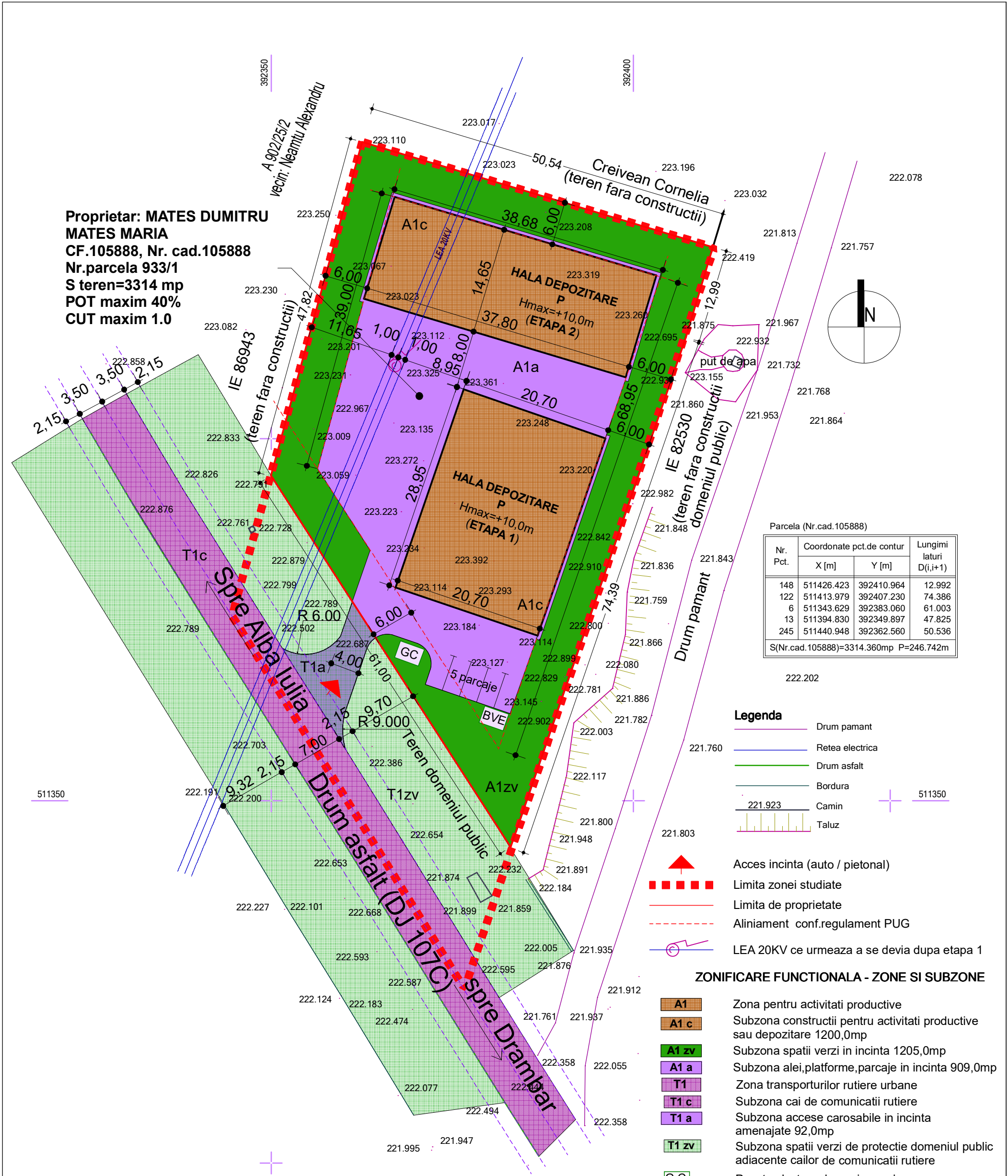
*Punctul de vedere al serviciului de urbanism privind **Raportul informarii si consultării publicului: Documentatia care atesta parcurgerea etapei de informare și consultare a publicului va fi prezentata la aprobare conform legislatiei in vigoare; documentatia intruneste conditiile de avizare.***

În ședința Comisiei de organizare și dezvoltare urbanistică s-a primit aviz favorabil si în ședința Comisiei tehnice de urbanism, s-a primit aviz favorabil, cu conditia prezentarii profilului transversal al strazii corelat cu reglementarile aprobate si obtinerea pana la aprobare a avizului administrator drum judetean DJ952, ambele din data de 14.03.2018.

Alba Iulia, 14.03.2018

Arhitect Sef,
arh. Hedviga Călin

Intocmit,
Alexandru Romanitan



BILANT TERITORIAL									
	DENUMIREA ZONEI	EXISTENT		PROPUȘ		COMPARATIV		P.O.T.	C.U.T.
		MP	%	MP	%	MP	%	max	max
	SUPRAFATA ZONEI STUDIATE	3314,00	100,00%	3314,00	100,00%	0,00	0,00%		
	SUPRAFATA INTRAVILAN	0,00	0,00%	3314,00	100,00%	3314,00	100,00%		
	SUPRAFATA PROPRIETATE PRIVATA	3314,00	100,00%	3314,00	100,00%	0,00	0,00%		
	A1- ZONA PENTRU ACTIVITATI PRODUCTIVE	0,00	0,00%	3314,00	100,00%	3314,00	100,00%		
A1c	Subzona constructii cu activitati productive si depozitare	0,00	0,00%	1200,00	36,21%	1200,00	36,21%	40%	1,00
A1a	Subzona accese, platforme, parcaje din incinta	0,00	0,00%	909,00	27,43%	909,00	27,43%		
A1zv	Subzona spatii verzi incinta	0,00	0,00%	1205,00	36,36%	1205,00	36,36%		
	T1- ZONA PENTRU TRANSPORTURI RUTIERE	938,00	100,00%	938,00	100,00%	0,00	0,00%		
T1c	Subzona cailor de comunicatii rutiere	200,00	21,32%	216,00	23,03%	16,00	1,71%		
T1a	Subzona accese carosabile in incinta	0,00	0,00%	92,00	9,81%	92,00	9,81%		
A1zv	Subzona spatii verzi de protectie domeniul public	738,00	78,68%	630,00	67,16%	-108,00	-11,51%		

Nota: Hala depozitare ETAPA 2
se va realiza dupa devierea LEA 20KV

SC. FLESCHE CONSULT S.R.L. Nr.ord.reg.com. J01/1147/2005 C.U.I. 18044522 ALBA IULIA, str. MOȘILOR nr. 75B, jud. ALBA				Beneficiari: MATES DUMITRU SI MATES MARIA Alba Iulia, str. Calea Motilor, nr. 162, jud. Alba		Proiect Nr. 24/ 2017
Specificație	Nume	Semnătura	Scara: 1:500	Titlu proiect: ELABORARE PUZ PENTRU INTRODUCERE IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE HALE DEPOZITARE Alba Iulia, str. Drambarului (DJ 107C), fn, jud. Alba		Faza: PUZ
Șef proiect:	Arh. Stelian Fleschin					
Proiectat:	Arh. Stelian Fleschin		Data: 12.2017	Titlu planșă: REGLEMENTARI URBANISTICE DETALIAE		Planșa Nr. 2*
Desenat:	th.arh. Mariana Oprisa					