

BIROU PROIECTARE STRAJAN S.R.L.
ALBA IULIA 510114 str. FERDINAND I nr. 68
REG.COMERTULUI J01 / 483 / 1991
TELEFON / FAX 0258 / 81.01.23
E-mail : office@bpstrajan.ro

NUMAR PROIECT

1346/ 2018

**DENUMIRE PROIECT : REGLEMENTARE ZONA MIXTA PENTRU
CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII
COMERCIALE LA PARTER**

ADRESA:

**ALBA IULIA,
STR. TUDOR VLADIMIRESCU, NR.34**

BENEFICIAR:

S.C. PIFLU S.R.L.

FAZA:

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AFERENT PUZ**

PROIECTANT:

BIROU PROIECTARE STRAJAN S.R.L.

BIROU PROIECTARE STRAJAN S.R.L
ALBA IULIA 510114 str. FERDINAND I nr. 68

REG.COMERTULUI J01 / 483 /1991
TEL/FAX 0258 / 81.01.23
E-mail : office@bpstrajan.ro

PROIECT NR. 1346 /2018
DEN. PR.: Reglementare zona mixta pentru construire
ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE cu spatii
comerciale la parter
Alba Iulia, str.Tudor Vladimirescu, nr.34, judetul ALBA
BENEF.: SC PIFLU SRL
FAZA : PUZ

B. BORDEROU DE PIESE SCRISE

A. FOAIE DE CAPAT

B. BORDEROU DE PIESE SCRISE

C REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

I. Dispoziții generale

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

III. Zonificarea functionala

IV. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale

Intocmit :
arh. Ioan Strajan

ALBA IULIA 510114 str. FERDINAND I nr. 68

REG.COMERTULUI J01 / 483 /1991
TEL/FAX 0258 / 81.01.23
E-mail : office@bpstrajan.ro

DEN. PR.: Reglementare zona mixta pentru construire
ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE cu spatii comerciale la
parter

Alba Iulia, str.Tudor Vladimirescu, nr.34, judetul ALBA
BENEF.: SC PIFLU SRL
FAZA : PUZ

C. REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

I.DISPOZIȚII GENERALE

1.Rolul Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z

1.1. Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal Realizare Ansamblu LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE LA PARTER SI IMPREJMUIRE însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor P.U.Z. referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor în teritoriul studiat.

1.2. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, indiferent de proprietarul sau beneficiarul acestora.

1.3. Prevederile P.U.Z. și cele ale Regulamentului Local de Urbanism detaliază propunerile P.U.G. și ale Regulamentului aferent aprobat.

2. Baza legală a Regulamentului local de urbanism

2.1. Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. este întocmit cu respectarea tuturor actelor legislative și normativelor în vigoare.

3.Domeniul de aplicare a Regulamentului local de urbanism

3.1. Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe teritoriul studiat.

3.2. Reglementarea activității de construire pe baza Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. se va desfășura după cum urmează:

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului si protejarea patrimoniului natural, construit

4.1. In functie de etapizarea lucrarilor, terenurile care nu vor fi inca utilizate pentru construcții și amenajari vor fi inierbate si plantate, de preferință cu specii locale decorative.

4.2 Autorizarea amplasării de construcții se va face cu obligativitatea încadrării construcției, din punct de vedere al volumetriei, materialelor , limbajului arhitectural, în zona studiata .

5.Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public

5.1. Autorizarea executării construcțiilor se poate face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnico - edilitare obligatorii aferente. Acestea sunt:

- alimentarea cu energie electrică
- alimentarea cu apă potabilă
- gaz
- telecomunicatii
- colectarea și înlăturarea apelor menajere reziduale și a deșeurilor.

5.2. Autorizarea executării construcțiilor se condiționează de realizarea spațiilor de parcaj .

5.3. Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decât cele prevăzute în P.U.Z. a terenurilor libere rezervate pentru lucrări de utilitate publică. Acestea sunt:

- carosabilul si trotuarele
- zonele verzi

5.4. Construcțiile propuse, se pot autoriza separat.

6.Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

6.1. Amplasarea constructiilor fata de :

- b-dul Tudor Vladimirescu va fi la minim 1,0m fata de limita de proprietate
- limita de proprietate din dreapta va fi la minim 4,0m
- limita de proprietate din stanga va fi la minim 4,0m
- limita de proprietate posterioara va fi la minim 9,0m

7.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1. Accesul la toate construcțiile se va realiza din căi de circulație publice.

7.2. Se vor asigura accese pentru fortele de interventie, gabaritele minime de trecere a autospecialelor pompierilor sunt 3,80m latime si 4,20m inaltime.

7.3. Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

7.4. Zonele pietonale aflate la cote diferite vor va avea rezolvate accese pietonale pe scari si rampe.

7.5. Se va asigura accesul masinilor speciale la platformele gospodaresti pentru ridicarea pubelelor.

8.Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

8.1. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii la retelele edilitare existente.

8.2. Este obligatorie autorizarea echiparii tehnico-edilitare in varianta subterana.

8.3. Racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii.

8.4. La faza DTAC a proiectarii se va rezolva iluminatul public al incintei locuintelor colective.

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

9.1. Forma parcelei este trapezoidală, având lungimea mai mare decât lățimea.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

10.1. Terenul liber rămas în afara circulațiilor auto, parcajelor și trotuarelor va fi plantat cu arbori și arbusti decorativi cu rol de protecție fonică și umbră.

10.2. Spațiile rămase libere până la construirea obiectivelor propuse, să fie înierbate.

10.3. Împrejurimile individuale, terenul va avea o împrejurime opacă cu înălțimea de 2,0m dublată de un gard viu

10.4. Platforma gospodărească pentru locuințele colective va fi împrejmuită cu gard viu.

10.5. Majoritatea locurilor de parcare vor fi înierbate.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Zonificarea funcțională a teritoriului studiat în prezentul P.U.Z. cuprinde următoarea subzonă:

- **MA2 subzonă mixtă cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P+4-5 niveluri.**

IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Conținutul regulamentului

Pentru fiecare zonă funcțională prevederile Regulamentului cuprind reglementări specifice pe articole grupate în trei secțiuni (I)

utilizare funcțională, (II) condiții de amplasare și conformare a clădirilor, (III) posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului.

Generalități : **Caracterul zonei :**

UTR = MA2 - zonă mixtă cu regim de construire maxim P+4-5

Zona este constituită din gruparea diferitelor instituții și servicii de interes local (comerț, servicii, educație, învățământ, sănătate, alimentație publică, profesii libere), locuințe cu clădiri de tip urban.

SECȚIUNEA I : Utilizare funcțională :

art.1. Utilizări admise:

- instituții, servicii și echipamente publice;
- servicii sociale, colective și personale;
- comerț cu amănuntul;
- agenții de turism;
- restaurante, cofetării, cafenele etc;
- parcaje publice;
- locuințe cu partiu obișnuit și locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere;
- grupări de funcțiuni admise alături de centre de cartier;

- amenajari pietonale – piatete, scuaruri.

art.2. Utilizari admise cu condiții:

- cladirile vor avea la parterul orientat spre strada functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica de 200 metri de scoli si de biserici;
- se admite conversia locuintelor existente la parter in functiuni, compatibile cu functiunile unitatii teritoriale.

art.3. Utilizari interzise:

- activitati care nu corespund caracterului general al zonei și vecinătăților imediate, constructii provizorii de orice natura;
- activitati productive, depozitare en gros , depozitari de materiale refolosibile, statii de intretinere, reparatii auto, spalatorii auto;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

SECTIUNEA II : Condiții de amplasare și conformare a cladirilor:

art.4. Caracteristici ale parcelelor :

- cladirile de locuinte colective vor fi grupate pe un teren utilizat in comun, cu accesele asigurate din circulatia publica ;

art.5. Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Amplasarea constructiilor fata de :

- limita de proprietate la b-dul Tudor Vladimirescu= 1,0m

art.6. Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei

- fata de limitele laterale stanga si dreapta ale parcelei= 4,0 m.
- fata de limita posterioara a parcelei= 9,0m

art.7. Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela :

- distantele dintre cladiri vor respecta o distanta egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte.

art.8. Circulatii si accese :

- parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim **3,5** metri latime dintr-o circulatie publica (sens unic);
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in cladirile publice a persoanelor cu dificultati de deplasare.

-se va asigura circulatia carosabila si pietonala in incinta , precum si accesul pentru interventia mijloacelor de stingere a incendiilor. Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de interventie sunt de 3,80m latime si 4,20m inaltime.

art.9. Stationarea autovehicolelor :

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
- locurile de parcare se dimensioneaza conform normelor specifice si se dispun in parcaje amenajate la sol care se recomanda a fi cu dale inierbate .
 - se va asigura cate un loc de parcare pentru fiecare apartament
 - se vor prezenta modalitati de organizare a circulatiei carosabile si pietonale in incinta, precum si a acceselor pentru interventia mijloacelor de stingere a incendiilor;
 - parcajele publice vor fi amplasate in apropierea accesului in constructii sau integrate profilelor strazilor de acces.

art.10. Inaltimea maxima admisa a cladirilor :

- P+5 pentru locuintele colective

art.11. Aspectul exterior al constructiilor :

- aspectul exterior al cladirilor va tine seama de caracterul general al zonei ;
- se interzice realizarea de calcane vizibile din circulatiile publice ;
- pentru amplasarea firmelor, afisaj si mobilier urban se va asigura coerenta pe arterele principale si in noile nuclee, pe baza unor studii si avize suplimentare.

art.12. Conditii de echipare edilitara :

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV, a aparatelor de aer conditionat;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluviala sau rigole este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii pe trotuare si pe strazile pietonale;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea a apelor meteorice din spatiile mineralizate rezervate pietonilor .

art.13. Spatii libere si spatii plantate :

- spatiile neconstruite si neocupate de accese , trotuare de garda și alte platforme funcționale vor fi inierbate si plantate cu arbori sau arbusti decorativi.
- pentru imbunatatirea microclimatului se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar;

art.14. Imprejmuiri :

- se fac imprejmuiri inspre locuintele individuale vecine, in varianta opaca cu inaltimea de 2,0m dublata de gard viu.
- se vor imprejmui platformele gospodaresti cu gard viu cu inaltimea de **1,5 m**.

SECTIUNEA III : Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului.

art.15. Procentul de ocupare a terenului (POT - %) :

POT max. admis loc. colective =40%,

art.16. Coeficient de utilizare a terenului (CUT - mp.ADC/mp. Teren) :

CUTmax loc. Colective = 2,0 ADC/mp conform PUG

Intocmit :

2. Raport de specialitate

SC PIFLU SRL prin PIFFER LUCIANO solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **avizarea** documentatiei PUZ – REGLEMENTARE ZONA MIXTA PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE LA PARTER, ALBA IULIA, STR. TUDOR VLADIMIRESCU, NR. 34.

Documentatia a fost intocmita de: SC BIROU PROIECTARE STRAJAN SRL

OBIECTUL P.U.Z.-ului: Documentatia are ca scop realizarea unui ansamblu de locuinte colective: doua tronsoane P+3 si un tronson P+5, cu spatii comerciale la parterul tronsoanelor P+5 si P+3 cuplate, avand un total de 44 de apartamente.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilan localitatii Alba Iulia.

Natura proprietatii: privata a persoanelor juridice.

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

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: arabil, curti constructii, altele – 3280 mp.

Funciunea aprobata – UTR = MA3 zona mixta cu functiuni complementare situata in afara zonei protejate si L3A subzona locuintelor individuale si semicolective cu P, P+1 si P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat si izolat.

Funciunea reglementata – UTR = MA2 subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime maxime de P+4-5 niveluri.

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat, cuplat.

Regimul de aliniere a terenului fata de strada: la strada Tudor Vladimirescu.

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada: la 1 m de la strada Tudor Vladimirescu

Retrageri fata de proprietatile vecine: Conform reglementarilor propuse, cladirile vor fi amplasate la 4 m fata de limitele laterale si la 9 m fata de limita posterioara.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela: distantele dintre cladiri vor respecta o distanta egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte.

Regim maxim de inaltime reglementat: P+4-5

POT max. reglementat = 40%

CUT max. reglementat = 2.0

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul auto si pietonal se realizeaza din strada Tudor Vladimirescu. Parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de min 3.5 m latime dintr-o circulatie publica (sens unic). In toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in cladirile publice a persoanelor cu dificultati de deplasare. Se va asigura circulatia carosabila si pietonala in incinta, precum si accesul pentru interventia mijloacelor de stingere a incendiilor. Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de interventie sunt de 3.80 m latime si 4.20 m inaltime. Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice. Locurile de parcare se dimensioneaza conform normelor specifice si se dispun in parcaje amenajate la sol care se recomanda a fi cu dale inierbate. Se va asigura cate un loc de parcare pentru fiecare apartament (**44 apartamente – 55 parcaje din care: 44 parcaje pentru apartamente, 5 parcaje pentru comert, 3 parcaje pentru vizitatori, 3 parcaje pentru constructiile vecine**).

Echiparea tehnico-edilitara: Toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice. Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV, a aparatelor de aer conditionat. Racordarea burlanelor la canalizarea pluviala sau rigole este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii pe trotuare si pe strazile pietonale. Se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice din spatiile mineralizate rezervate pietonilor.

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

In sedinta Comisiei de organizare si dezvoltare urbanistica s-a primit aviz favorabil si in sedinta Comisiei tehnice de urbanism, ambele din data de 10.05.2018, s-a primit aviz favorabil, cu conditia completarii documentatiei cu specificatii privind platformele ecologice de tip ingropat.

Alba Iulia, 10.05.2018

Arhitect Sef,
arh. Hedviga Calin

Intocmit,
Alexandru Romanitan

