

Proiect nr. **5/2017**

**Elaborare PUZ pentru construire ansamblu de locuinte
colective cu functiuni complementare**

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

Construire ansamblu de locuințe colective cu funcțiuni complementare -

Alba-Iulia, str. Emil Racoviță, fn., 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

- **Lc- - Subzona locuintelor colective cu un regim de inaltime max.D+P+5**

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

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

- **Lc-2 - Subzona locuintelor colective cu un regim de inaltime max.P+5**

DELIMITARE – conform plansei A2a. Reglementari urbanistice

- **La N** – proprietati private cu acces din strada Grigore Antipa
- **La E** – strada Emil Racovita
- **La S** – proprietate privata SC Madini Investitii S.r.l.
- **La V** – proprietate privata SC Madini Investitii S.r.l.

UTILIZARI ADMISE

- locuinte colective
- spatii de cazare sub forma de apartament-hotel in cladiri avand exclusiv aceasta destinatie sau zone compacte dintr-o cladire (minim un nivel intreg), de preferat nivele inferioare.
- Birouri
- Spatii comerciale
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare
- amenajari aferente echiparii tehnico-edilitare
- amenajari aferente locuintelor : cai de acces carosabile si pietonale, parcaje ,garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii ,amenajari de sport pentru tineret .

UTILIZARI PERMISE CU CONDITIONARI

- se admit echipamente publice la parterul blocurilor de locuit cu urmatoarele conditii:
 - serviciile profesionale si cabinetele medicale vor avea acces separat de cel al locatarilor
 - activitatea spatiilor comerciale nu va perturba locuintele
 - se admite conversia locuintelor de la parter in spatii comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnica , numai la stazile si aleile principale si numai in limita unei raze de servire de 250 m.

INTERDICTII PERMANENTE

- Functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 500mp si 70% din ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa ora 22.00, produc poluare.
- 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 refolosibile
- Platforme de precollectare a deseurilor urbane
- Cresterea animalelor pentru subzistenta
- 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
- Lucrari de terasamente de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente
- Orice lucrari de terasament care pot sa provoce scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice
- Se interzic orice interventii de natura sa contravina caracterului general al lotizarii

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- inaltimea maxima admisibila este $S(D)+P+5$;
- h.max. cornise – 20 m de la cota +0.00

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- **POT** maxim = **40%**

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- **CUT** maxim = **2,8 mp.ADC/mp.teren**
-

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Cladirile se vor retrage de la limita de proprietate cu minim 4,0metri pe latura cu strada Emil Racovita, dar nu cu mai putin decat diferenta intre inaltimea constructiilor si distanta dintre aliniamente;

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- cladirile izolate vor avea fatade laterale si se vor retrage de la limitele parcelei la o distanta cel putin de 5,0m;
- Exceptii :
 - **Cladirea 4** fata de limita de vest a parcelei, avand in vedere ca studierea amplasarii in teren a fost facuta impreuna cu proprietatea invecinata. Retragerea minima impusa - 2.5m .
 - **Cladirile 2** fata de limita de nord a parcelei, avand in vedere ca studierea amplasarii in teren a fost facuta impreuna cu proprietatea invecinata, aceasta fiind tot a beneficiarului PUZ. Retragerea fata de limita de proprietate va fi de 4 m. Se instituie o interdictie de construire pe parcela vecina de 5 m fata de limita ce delimiteaza cele doua proprietati. Acordul

privind instituirea interdicției de construire pe proprietatea învecinată va fi exprimat în scris de către actualul proprietar cu obligația de a înștiința viitorul proprietar în cazul constrângerii.

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FAȚA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă se va face respectând următoarele recomandări :

- între fațadele spre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte ; distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor și ale casei scării.

- în cazul în care distanța dintre două clădiri nu respectă regula sus-menționată, se va întocmi la fază de autorizatie de construire un studiu de însorire care să demonstreze respectarea condițiilor minime de însorire conform normelor sanitare în vigoare, respectiv să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct , fie în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri , prin intermediul unei străzi private.

- se va asigura circulația carosabilă și pietonală în incintă , precum și accesul pentru intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,80m lățime și 4,20m înălțime.

STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- stationarea autovehiculelor se admite numai în parcaje special amenajate.;

- se va asigura 1 loc de parcare pentru fiecare apartament.

- unde se poate, parcajele vor fi realizate cu dale înierbate, având un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare.

- se admite construirea parcaje colective subterane, semiîngropate sau supraterane cu cel mult două nivele , cu o înălțime liberă de 2,25m realizate cu acoperiș în sistem terasă înverzită. Incadrarea parcajelor independente față de construcții de tipul subterane, semiîngropate sau supraterane lor în contextul construit se va studia printr-un PUD.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- Se va urmări un aspect unitar al întregii zone, prin folosirea aceluiași limbaj arhitectural, aceluiași tipuri de finisaje a fațadelor iar numărul culorilor folosite la nivelul întregii zone nu vor fi mai mult de 5.

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;

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- cladirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu avand acces direct dintr-o circulatie publica sau pot fi grupate pe un teren utilizat in comun cu accesele asigurate din circulatia publica prin intermediul unor circulatii private;

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.;
- vor fi prevazute spatii verzi si plantate de cel putin 2,0 mp / locuitor ; loc de joaca pentru copii in functie de dimensiunile locuintei colective si punct de colectare a deseurilor dimensionat pentru a putea permite colectarea selectiva a deseurilor, accesibil dintr-un drum public;

Platformele de colectare a deseurilor menajere vor fi amplasate conform plansei A2. Reglementari urbanistice. Platformele vor fi ingropate si vor respecta normele impuse prin HG 1029/2008. Proiectele tehnice de realizare a platformelor se vor intocmi pe baza fiselor tehnice puse la dispozitie de Primaria Municipiului Alba-Iulia.

IMPREJMUIRI

Nu se vor accepta imprejmuiri decat la nivelul intregului cartier sau imprejmuiri provizorii folosite pentru a delimita zone aflate in constructie de zone date in folosinta.

Etape si conditii pentru realizarea lucrarilor

1. Lucrarile de reconfigurare a drumului si a elementelor apartinatoare acestuia (trotuar, zona de protectie). 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:

- **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**

6. Raport de specialitate

SC AREX PETROL SRL prin BORDEA STELIAN, CLIT COSMIN NICOLAE solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **avizarea** documentatiei PUZ – CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE , ALBA IULIA, STR. Emil Racovita, FN

Documentatia a fost intocmita de: **SC LEF Architects SRL**

OBIECTUL P.U.Z.-ului: Documentatia are ca scop sistematizarea unei suprafete de teren (4994 mp) in vederea construirii unui cartier de locuinte colective cu functiuni complementare – comert, servicii, birouri etc.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilan localitatii Alba Iulia

Natura proprietatii: privata a persoanelor juridice si fizice

Imobilul nu este inclus in listele monumentelor istorice si/sau ale naturii ori in zona de protectie a acestora.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: curti constructii, constructii industriale si edilitare (statie benzina) – 4994 mp

Funciunea aprobata – conform PUG aprobat, UTR = MA3 – subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual, UTR = L2 – subzona locuintelor colective medii cu P+4-5 niveluri si UTR = L3A – subzona locuintelor individuale si semicolective cu maxim P+1+M niveluri situate in afara arilor protejate, in regim de construire insiruit, cuplat si izolat.

Funciuni reglementate – Lc-2 – Subzona locuintelor colective cu un regim de inaltime max. D+P+5

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat.

Regimul de aliniere a terenului fata de strada - la str Emil Racovita.

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada – Conform reglementarilor propuse, cladirile se vor retrage de la limita de proprietate cu minim 4 m pe latura cu strada Emil Racovita, dar nu mai putin decat diferenta intre inaltimea constructiilor si distanta dintre aliniamente.

Retrageri fata de proprietatile vecine: Conform reglementarilor propuse, cladirile izolate vor avea fatade laterale si se vor retrage de la limitele parcelei la o distanta cel putin de 5 m; exceptii: cladirea 4 – fata de limita de vest a parcelei, avand in vedere ca studierea amplasarii in teren a fost facuta impreuna cu proprietatea invecinata. Retragera minima impusa 2.50 m; cladirea 2 – fata de limita de nord a parcelei, avand in vedere ca studierea amplasarii in teren a fost facuta impreuna cu proprietatea invecinata, aceasta fiind tot a beneficiarului PUZ. Retragera fata de limita de proprietate va fi de 4 m. Se instituie o interdictie de construire pe parcela vecina de 5 m fata de limita ce delimiteaza cele doua proprietati. Acordul privind instituirea interdictiei de construire pe proprietatea invecinata va fi exprimat in scris de catre actualul proprietar cu obligatia de a instiinta viitorul proprietar in cazul instrainarii.

Regim maxim de inaltime aprobat: L2 – P+4-5 niveluri; MA3 – P+3; L3A - P+1+M.

Regim maxim de inaltime reglementat: Lc-2 – P+5.

POT max. reglementat = 40% (pentru Lc-2)

CUT max. reglementat = 2.4 (pentru Lc-2)

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul principal se realizeaza din strada Emil Racovita. Cladirile vor avea asigurat in mod obligatoriu accesul dintr-o circulatie publica fie direct, fie in cazul utilizarii terenului in comun de catre mai multe cladiri prin intermediul unei strazi private. 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. Se va asigura 1 loc de parcare / apartament. Unde se poate, parcajele vor fi realizate cu dale inierbate, avand un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare. Se admite construirea de parcaje colective subterane, semiingropate sau supraterane cu cel mult doua niveluri, cu o inaltime libera de 2.25 m realizate cu acoperis in sistem terasa inverzita. Incadrarea in contextul construit a parcajelor independente fata de constructii de tipul subterane, semiingropate sau supraterane se va studia printr-un PUD.

Se propun 95 locuri de parcare, din care 31 locuri de parcare supraterane si 64 locuri de parcare subterane, aferente celor 88 apartamente propuse.

Echiparea tehnico-edilitara existenta/propusa: **Alimentarea cu apa** se va face prin racordarea la instalatiile de alimentare cu apa existente in strada Emil Racovita. **Evacuarea apelor menajere uzate** se va face prin racordarea la reseaua de canalizare existenta in strada Emil Racovita. **Alimentarea cu energie electrica** se va face prin racordarea la liniile electrice existente in strada Emil Racovita. **Alimentarea cu gaze naturale** se va face prin racordarea la instalatiile existente in strada Emil Racovita.

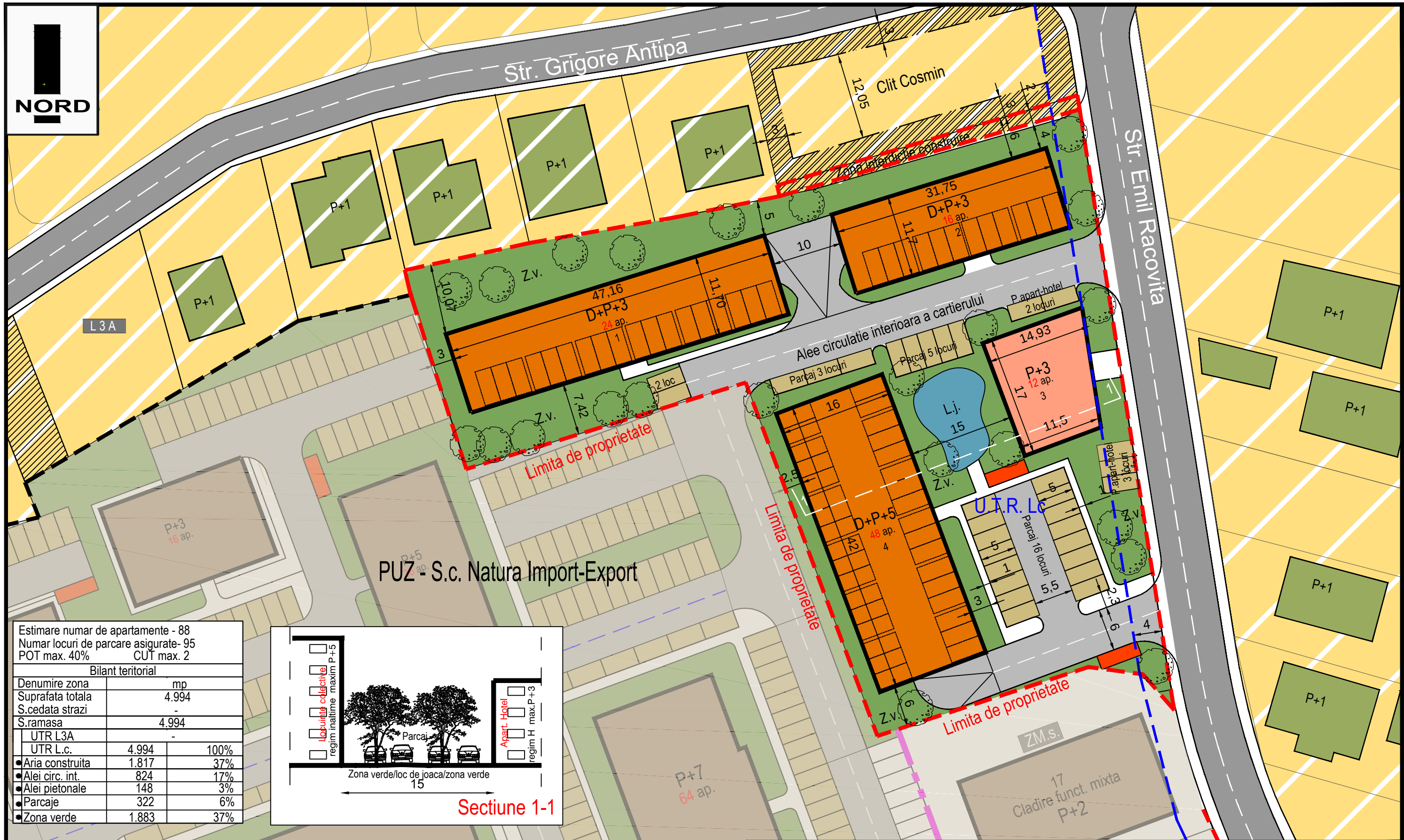
Punctul de vedere al serviciului de urbanism privind Raportul informarii si consultarii publicului: Documentatia care atesta parcurgerea etapei de informare si consultare a publicului va fi prezentata la aprobare conform legislatiei in vigoare; documentatia intruneste conditiile de avizare.

In sedinta Comisiei de organizare si dezvoltare urbanistica si in sedinta Comisiei tehnice de urbanism, ambele din data de 10.05.2018, s-a primit aviz favorabil, fara conditii.

Alba Iulia, 10.05.2018

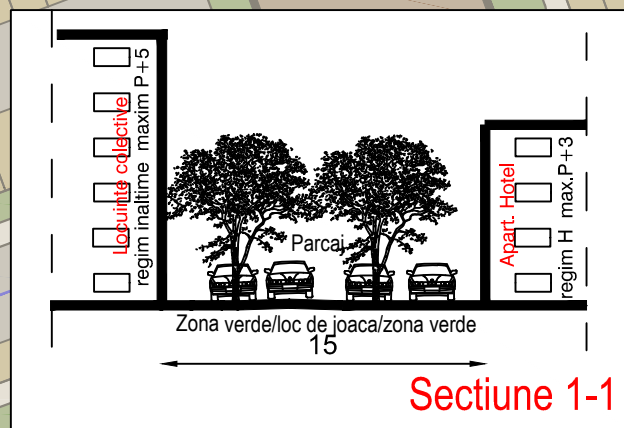
Arhitect Sef,
arh. Hedviga Calin

Intocmit,
Alexandru Romanitan



Estimare numar de apartamente - 88
Numar locuri de parcare asigurate- 95
POT max. 40% CUT max. 2

Bilant teritorial		
Denumire zona	mp	
Suprafata totala	4.994	
S.cedata strazi	-	
S.ramasa	4.994	
UTR L3A	-	
UTR L.c.	4.994	100%
•Aria construita	1.817	37%
•Alei circ. int.	824	17%
•Alei pietonale	148	3%
•Parcaje	322	6%
•Zona verde	1.883	37%



LEGENDA

- Limita proprietati studiate
- Delimitare unitati teritoriale de referinta
- Retragere minima propusa
- U.T.R. L3A - locuinte individuale
- U.T.R. A1 - Zona de activitati grupate in districte specializate
- Alei de circulatie interna

- Strazi existente/ reglementate prin documentatii de urbanism/
- Locuinte colective propuse
- Spatii de cazare/ Hotel apartament
- Parcari
- Zona verde
- Numar estimat de locatari - 200 loc.
- Suprafata zona verde/locuitor - 9,41 mp/loc.

- Loc de joaca pentru copii
- Platforma gospodareasca

Birou de arhitectura			
Alba Iulia, str. George Cosbuc, nr. 25, jud Alba			
J1/461/2017 C.I.F. 37473792			
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara:
Sef Proiect	Arh. Lancrajan Fr. Gh.		1:500
Proiectat	Arh. Lancrajan Fr.Radu		DATA:
Desenat	Arh. Morar Cristian		Noi. 2017

Beneficiar:	Elaborare PUZ pentru construire ansamblu de locuinte colective cu funct. mixte - spatii de cazare, birouri si spatii comerciale Alba-Iulia, str. Emil Racovita, jud Alba
Titlu proiect:	Sc Arex Petrol S.r.l. si dl.Clit Cosmin
Reglementari urbanistice	

Proiect nr.	05/2017
Faza:	PUZ
Plansa nr.:	A2