

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.

arh. Ioan Strajan

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 forțele de intervenție, gabaritele minime de trecere a autospecialelor pompierilor sunt 3,80m latime și 4,20m înălțime.

7.3. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

7.4. Zonele pietonale aflate la cote diferite vor avea rezolvate accese pietonale pe scări și rampe.

7.5. Se va asigura accesul mașinilor speciale la platformele gospodărești pentru ridicarea pubelelor.

8.Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

8.1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele edilitare existente.

8.2. Este obligatorie autorizarea echipării tehnico-edilitare în varianta subterană.

8.3. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii.

8.4. La faza DTAC a proiectării se va rezolva iluminatul public al incintei locuințelor colective.

8.5. Se vor amplasa două platforme gospodărești în varianta de platformă subterană, pentru colectarea selectivă a deșeurilor provenind de la locuințele colective .

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

9.1. Forma parcelei este trapezoidala, avand lungimea mai mare decat latimea.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejuriri

10.1. Terenul liber ramas in afara circulatiilor auto, parcajelor si trotuarelor va fi plantat cu arbori si arbusti decorativi cu rol de protectie fonica si umbrire.

10.2. Spatiile ramase libere pana la construirea obiectivelor propuse , sa fie inierbate.

10.3. Inspre locuintele individuale, terenul va avea o imprejmuire opaca cu inaltimea de 2,0m dublata de un gard viu

10.4. Platforma gospodareasca de tip subteran pentru locuintele colective va fi imprejmuita cu gard viu .

10.5. Majoritatea locurilor de parcare vor fi inierbate.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

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

- **MA2 subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime 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 cladirilor, (III) posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului.

Generalitati :**Caracterul zonei :**

UTR = MA2 - zona mixta cu regim de construire maxim P+4-5

Zona este constituita din gruparea diferitelor institutii si servicii de interes local (comert, sevicii, educatie, invatamant, sanatate, alimentatie publica, profesioni libérale), locuinte cu cladiri de tip urban.

SECTIUNEA I : Utilizare functionala :

art.1. Utilizari admise:

- institutii, servicii si echipamente publice;
- servicii sociale, colective si personale;
- comert cu amanuntul;
- agentii de turism;
- restaurante, cofetarii, cafenele etc;
- 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.

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 re folosibile, 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 aceeași 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 autovehiculelor :

- 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 construcțiilor :

- 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 .
- se vor amplasa doua platforme gospodaresti in varianta de platforma subterana, pentru colectarea selectiva a deseurilor provenind de la locuintele colective.

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 :

12. Raport de specialitate

SC PIFLU SRL prin PIFFER LUCIANO solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** 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 intravilanul 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: Documentia care atesta parcurgerea etapei de informare si consultare a publicului intruneste conditiile de aprobare conform legislatiei in vigoare.***

In sedinta Comisiei de organizare si dezvoltare urbanistica si in sedinta Comisiei tehnice de urbanism, ambele din data de 14.06.2018, s-a primit aviz favorabil, fara conditii.

Alba Iulia, 14.06.2018

Arhitect Sef,
arh. Hedviga Calin

Intocmit,
Alexandru Romanitan

RAPORT DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI

In conformitate cu " Regulamentul privind implicarea publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului si urbanism in municipiul Alba Iulia", aprobat cu HCL 28/02.2011, documentatia PUZ :

" REGLEMENTARE ZONA MIXTA PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU
LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE LA PARTER ,
adresa : Alba Iulia, str. Tudor Vladimirescu, nr. 34, initiator SC PIFLU SRL,
a parcurs urmatoarele etape:

- s-a informat publicul pe baza notificarilor persoanelor identificate ca fiind proprietarii parcelor vecine parcelei care a generat PUZ- ul. S-a constatat ca nu au existat obiectiuni referitoare la reglementarile urbanistice propuse.

- s-au obtinut declaratiile la notar, in urma notificarilor, a tuturor persoanelor identificate ca fiind proprietari parcelor vecine pe toate laturile cu terenul care a generat PUZ-ul, in perioada 11.05.2018 – 04.06.2018., respectiv :

- 1.-PASCU IOAN – str. Petru Dobra ,nr.26
- 2.-FLORIA MARIA MARTA – str. Ampoiului, nr.24
- 3.-NISTOR NICOLAE-ANDREI si sotia NISTOR ADRIANA-DORINA – str. str. Gheorghe Doja, nr.2B
- 4.-LETERNA VASILE si sotia LETERNA DOINA – str.Petru Dobra, nr.28
- 5.-NICULAS CONSTANTIN si sotia NICULAS MARIA-ISTINA-GHEORGHITA - str. Tudor Vladimirescu, nr.40
- 6.-PASCA CORNELIA -str. Gheorghe Doja, nr.2

- s-au montat panourile tip A si B privind implicarea publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului si urbanism in municipiul Alba Iulia, in perioada 11.05.2018 – 04.06.2018.

In concluzie pe intreaga perioada de derulare a etapelor nu au existat obiectiuni referitoare la reglementarile urbanistice propuse.

Intocmit :
arh. Totoian Felicia



