

Proiect nr. **8/2017**

Elaborare PUZ pentru construire locuinte colective

Alba -Iulia, str. Izvorului, jud. Alba

faza:

P.U.Z.

VOL.2 – Regulament local de urbanism

Beneficiar : **S.C. SUNRISE IMOBILIARE S.R.L.**

Alba-Iulia, str. Calea Motilor nr.108A
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 locuinte colective - Alba -Iulia, str. Izvorului f.n., 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 iretelelor 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 A2– “Reglementari urbanistice”.

- **Zona de locuinte colective Lc**
- **L3 A - Subzona locuintelor individuale si semicolective cu maxim P+1+M niveluri situate in afara ariilor protejate, în regim de construire înșiruit , cuplat si izolat.**

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

Suprafata de teren va fi impartita in doua categorii:

- Loturi de teren destinate construiri
- Loturi de teren destinate cailor de circulatie, parcajelor si zonelor verzi

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Zona de locuinte colective Lc

DELIMITARE – conform plansei A2. Reglementari urbanistice

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
- 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 re folosibile
- Platforme de pre colectare 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 **P+4**;
- h.max. cornise – 20m de la cota +0.00

Se vor respecta regimurile de inaltime propuse in plansa A2. Reglementari urbanistice.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

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

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- **CUT** maxim = **1.44** ADC/mp.teren

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Cladirile se vor retrage de la limita de proprietate cu minim 3,5 metri pe latura cu strada Izvorului, dar nu cu mai putin decat diferenta intre inaltimea constructiilor si distanta dintre aliniamente;

Strada Izvorului are un profil transversal de 9 m(6 carosabil + 1 trotuar de 2m si un trotuar de 1 m) la care se adauga doua retrageri, una de 3m existenta plus cea de 3,5 propusa, rezultand o inaltime maxima de 19 m pentru cladirile amplasate pe aliniament.

In cazul in care inaltimea cladirii depaseste 19m, se retrage de la aliniament cu diferenta intre inaltime si distanta intre 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 3,5m;

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Amplasarea cladirilor unele fata 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 dependintelor 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.

CIRCULATII SI 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.

- Costurile pentru realizarea căilor de circulație interioară, a parcajelor cât și legăturile cu străzile publice vor fi suportate de către beneficiar. Întreținerea acestora de asemenea revine în obligațiile beneficiarului și/sau a viitorilor locatari.

STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

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

- se va asigura 1 loc de parcare/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 acoperis 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.

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;

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Asigurarea utilitatilor se face prin extinderea retelelor existente in zona. Costurile vor fi suportate in intregime de beneficiar.

- 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;

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;

IMPREJMUIRI

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

COLECTAREA DESEURILOR MENAJERE

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.

L3 A - Subzona locuintelor individuale si semicolective cu maxim P+1+M niveluri situate in afara ariilor protejate, în regim de construire înşiruit , cuplat si izolat. – Se vor prelua reglementarile stabilite in PUG
Extras din P.U.G. :

DELIMITARE – conform plansei A2. Reglementari urbanistice

UTILIZARI ADMISE

- locuinte individuale si semicolective cu maxim P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat.
- anexe gospodaresti – bucatarie de vara, garaje, sere, piscine, chioscuri de gradina, pergole.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admite mansardarea cladirilor existente si construirea unor noi cladiri cu mansarda numai cu respectarea pantelor acoperisului de 30-40° ; la locuintele existente suprafata utila de planseu a mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- se admit spatii comerciale si servicii la parterul locuintelor situate in intersectii de strazi, cu conditia
- ca suprafata acestora sa nu depaseasca 200 mp.ADC, sa aiba o raza de servire de 250 metri, sa nu aiba program peste ora 22.00 si sa nu genereze transporturi grele;
- pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice in vederea
- stabilirii riscurilor de alunecare, a masurilor de stabilizare a terenului si a conditiilor de realizare a constructiilor, infrastructurii, amenajarilor si plantatiilor.
- la cladirile insiruite (cu doua fatade) extremitatile spre intersectii sau spre interspatii vor fi obligatoriu realizate din tipul cuplat (cu trei fatade) pentru a nu avea calcane pe linia de proprietate vizibile din strada;

UTILIZARI INTERZISE

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;

- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice si din Cetate;
- spalatorii chimice cu exceptia punctelor de primire-predare;
- statii de benzina si statii de intretinere auto (spalatorii auto);
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

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;

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- inaltimea maxima admisibila este **P+1+M** in cazul parcelarilor noi; este admis subsol sau demisol cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca **9,0m** de la cota terenului;
- inaltimea maxima admisibila este **P+1+M** in cazul insertiilor in parcelari existente; este admis subsol sau demisol cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca **9,0m** de la cota terenului;
- pentru constructiile la care inaltimea este **P+M**, este admis subsol sau demisol cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca **6,0m** de la cota terenului;
- se admit depasiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire insiruit sau cuplat;

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- **POT maxim = 40%** ; fac exceptie terenurile care au PUZ-uri aprobate anterior

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- **CUT maxim pentru inaltimi P = 0,4 mp.ADC/mp.teren**
- **CUT maxim pentru inaltimi P+1 +M = 1,2 mp.ADC/mp.teren**

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

(1) – suprafata si dimensiunea minima a parcelei:

regimul de construire	dimensiune minima conform RGU	
	suprafata mp.	front metri
insiruit	150	8
cuplat	200	12
izolat	200	12

(2) – proportia intre latimea si adancimea parcelei:

- adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia;
- pentru parcela care nu are 12m front la strada si se afla intre doua loturi construite, poate devenii construibila prin aprobarea unei documentatii urbanistice- PUD;
- parcelele ale caror suprafete, forme si dimensiuni nu se incadreaza in cerintele minime cerute prin regulamentul general de urbanism, pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele invecinate.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- conform caracterului fronturilor existente si vecinatatilor imediate:
 - cladirile se vor retrage de la aliniament cu distanta dominanta pe fronturile strazii (se recomanda retrageri de minim **4.0** metri pe strazi de categoria III si de **5.0** metri pe strazi de categoria II), cu conditia ca aceste retrageri sa nu lase vizibile calcanele de pe parcelele adiacente;
 - in noile extinderi cu cladiri izolate sau cuplate se recomanda retragerea cladirilor fata de aliniament cu o distanta de minim **5.0** metri pentru a permite in viitor parcare a celei de a doua masini si pentru a permite plantarea unor arbori in gradina de fatada fara riscul de deteriorare a gardurilor si trotuarelor de protectie;
 - cladirile care alcatuiesc fronturi continue, cuplate sau izolate vor avea o adancime fata de aliniament care nu va depasi **20.0** metri (aliniament posterior)
 - in cazul parcelelor de colt nu se admit decat cladiri cu fatade pe ambele strazi (semi-cuplate sau izolate)
 - garajele se vor retrage cu minim **6,0m** de la aliniament, pentru a permite parcare in fata a unui autoturism.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

-In cazul in care pe o parcela se amplasează o singură constructie, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri si distante minime obligatorii față de proprietățile vecine:

pentru locuinta izolată

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina si picătura stresinii;
- distanta intre fadada nevitrată a constructiei si limita laterală a parcelei va fi **0,60m** pentru intretinere si interventie sau $h/2$ dar nu mai putin de **3,0m** față de fatada vitrată a constructiei de pe parcela alaturată;
- jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de **3,0m**, față de cealaltă limită laterală a parcelei si față de limita posterioară a parcelei;

pentru locuinta cuplată

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii;
- jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei, masurată in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de **3,0m**, față de limita laterală a parcelei pe care nu se realizează cuplarea si față de limita posterioară a parcelei;

pentru locuinta insiruită

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii;
- jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de **3,0m**, față de limita posterioară a parcelei;
- garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu conditia ca inaltimea calcanului rezultat sa nu depaseasca **3,0m**, iar lungimea calcanului rezultat sa nu depaseasca **6,0m** si se vor retrage cu cel putin **5,0m** de la limitele posterioare ale parcelei.

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

-In cazul in care pe o parcelă construibilă se amplasează 2 locuinte, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri si distante minime obligatorii față de proprietățile vecine:

pentru 2 locuinte izolate una față de alta

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii;
- distanta intre fadada nevitrată a constructiei si limita laterală a parcelei va fi **0,60m** pentru intretinere si interventie sau $h/2$, dar nu mai putin de **3m**, față de fatada vitrată a constructiei de pe parcela alaturată;
- distanta intre fadada vitrată a constructiei si limita laterală si posterioara a parcelei va fi jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei, măsurată in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de **3,0m**;
- jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei celei mai inalte, masurată in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de **3,0m**, față de cealaltă constructie.

pentru 2 locuinte cuplate una fata de alta, cu fatadele laterale

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii;

- jumătate din înălțimea la cornisă a fiecărei constructii, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de limitele laterale ale parcelei si față de limita posterioară a parcelei;

Cele 2 locuinte vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, cu acces direct din stradă si aliniate una față de alta sau decalate cu o valoare ce reprezinta jumătate din cota (in adancime) a constructiei celei mai avansate la stradă.

pentru 2 locuinte cuplate una fata de alta, la fatada posterioara a primei locuinte

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii;

- distanta intre fadada nevitrată a constructiilor si limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru intretinere si interventie sau jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei celei mai inalte, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de fatada vitrată a constructiei de pe parcela alaturată;

- distanta față de cealalta limita laterala a parcelei va fi de min. 5,5m;

- jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei din spate, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de limita posterioară a parcelei;

- in cazul in care pe o parcelă construibilă se amplasează mai multe locuinte, se va solicita intocmirea si aprobarea unei documentatii de urbanism:

- PUD pentru detalierea amplasării in parcelă si a relatiei cu vecinătățile, ale căror prevederi să respecte reglementările si RLU – aliniament, functiune dominantă, regim de înălțime, suprafata parcelei, front minim, POT, CUT

PUZ cand rezolvarea urbanistica modifica caracterul zonei prin realizarea unor accese pietonale si carosabile.

CIRCULATII SI ACCESE

- parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim **3,5** metri latime dintr-o circulatie publica

- pentru emiterea autorizatiei de construire, se vor prezenta acte care sa ateste rezolvarea juridica a accesului la parcela conform documentatiei de urbanism aprobate;

- pentru terenul aferent dezvoltarii strazii se va crea parcela distincta, se va schimba categoria de folosinta in „drum”. Parcela se va dona Municipiului Alba Iulia sau se va institui in favoarea Municipiului Alba Iulia servitute de utilitate publica. Indicii urbanistici (POT,CUT) se calculeaza pe parcela ramasa dupa dezmembrare.

- in cazul unei parcelari pe doua randuri, pentru locuintele unifamiliale cu acces si lot propriu , accesele din spate se vor realiza prin alei de deservire locala (fundaturi):

a) – cele cu o lungime de **30m** o singura banda de **3,5m** latime

b)– cele cu o lungime de max. **100m** - minim 2 benzi (total **7,0m**), cu trotuar cel puțin pe o latura; supralargiri pentru manevre de intoarcere la capat

In acest caz, se elaboreaza si se supune aprobarii PUZ.

STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

-stationarea autovehicolelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;

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

-autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea realizarii a cel putin un loc de parcare pentru fiecare locuinta individuala, pe terenul propriu.

-se va avea in vedere realizarea pe lot a garajelor, fie izolat, fie in cadrul locuintei (la parter , demisol sau subsol) sau a parcajelor la domiciliu.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- aspectul cladirilor va tine seama de caracterul zonei si se va armoniza cu vecinatatile imediate;
- se va acorda atentie modului de tratare a fatadelor, acoperisurilor si amenajarilor din curti, perceptibile intr-o perspectiva descendenta din Cetate
- garajele si anexe vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca arhitectura si finisaje cu cladirea principala;

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la rigole sau la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
 - se va asigura in mod special evacuarea rapida a apelor meteorice;
 - 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;

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spatiile libere din interiorul parcelei, vizibile fie din Cetate, fie din circulatiile publice vor fi tratate peisagistic;

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.;

- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

- in zonele cu denivelari de peste 5% se recomanda plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale caror radacini contribuie la stabilizarea terenurilor;

- se va pastra imaginea terenului in panta, nu se va face sistematizarea terenului cu ziduri inalte de sprijin.
- pentru locuintele semicolective vor fi prevazute spatii verzi si plantate de cel putin 2,0 mp/ locuitor ; loc de joaca pentru copii in functie de dimensiunile locuintei semicolective si punct de colectare a deseurilor.

IMPREJMUIRI

- la autorizarea imprejmuirilor, se va cere acordul (nelegalizat) al vecinului pentru recunoasterea limitelor de proprietate ;
- imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de maxim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.60m si o parte transparenta dublata sau cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace cu inaltime de maxim 2.20 metri.

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:

• 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**

17. Raport de specialitate

SC SUNRISE IMOBILIARE SRL solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei PUZ – CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE, ALBA IULIA, STR. Izvorului, FN.

Documentatia a fost intocmita de: **S.C. LEF Architects S.R.L.**

OBIECTUL P.U.Z.-ului: Documentatia are ca scop sistematizarea unei suprafete de teren (16483 mp) in vederea construirii unui cartier de locuinte colective.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilan localitatii Alba Iulia.

Natura proprietatii: privata a persoanelor juridice.

Imobilul este inclus in listele monumentelor istorice – sit arheologic de categoria B.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: arabil – (8500+1384+3547+2311+741) mp = 16483 mp.

Funcțiunea aprobată – conform PUG aprobat, UTR = L3A – zona de locuinte individuale si semicolective in regim izolat, cuplat, insiruit.

Funcțiunea reglementata – Lc – Zona de locuinte colective; L3A – Subzona locuintelor individuale si semicolective cu maxim P+1+M niveluri, in regim de construire insiruit, cuplat, izolat.

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat, cuplat, insiruit.

Regimul de aliniere a terenului fata de strada: la strada Izvorului.

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada: Lc - Conform reglementarilor propuse, cladirile se vor retrage de la limita de proprietate cu minim 3 m pe latura cu strada Izvorului, dar nu mai putin decat diferenta intre inaltimea constructiilor si distanta dintre aliniamente; L3A - conform plansa A2 – Plan de situatie – Situatia propusa.

Retrageri fata de proprietatile vecine: Lc - Conform reglementarilor propuse, cladirile izolate vor avea fatade laterale si se vor retrage de la limitele parcelei cu o distanta de cel putin 3.50 m; L3A - conform plansa A2 – Plan de situatie – Situatia propusa.

Regim maxim de inaltime aprobat: L3A – P+1+M.

Regim maxim de inaltime reglementat: Lc – P+4; L3A – P+1+M.

POT max. reglementat = 40% (pentru Lc), 40% (pentru L3A).

CUT max. reglementat= 1.44 (pentru Lc), 1.20 (pentru L3A - P+1+M), 0.40 (pentru L3A – P).

Se propune construirea a 8 cladiri avand functiunea de locuinte colective si realizarea a 4 parcele cu reglementarea UTR - L3A, avand Sc=500 mp, in cazul carora parcelele se vor amenaja in incinta proprie. Se estimeaza un numar de 144 apartamente si un numar de 149 locuri de parcare.

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul principal auto si pietonal se realizeaza din strada Izvorului si din strada propusa conform PUG aprobat. Circulatiile in incinta proprie se vor desfasura conform plansa A2 – Plan de situatie – Situatia propusa.

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

Punctul de vedere al serviciului de urbanism privind Raportul informarii si consultarii publicului: Documentia care atesta parcurgerea etapei de informare si consultare a publicului lipseste, in consecinta nu intruneste conditiile de aprobare conform legislatiei in vigoare.

In sedinta Comisiei de organizare si dezvoltare urbanistica s-a primit aviz favorabil si in sedinta Comisiei tehnice de urbanism s-a primit aviz favorabil, cu conditia prezentarii documentatiei care atesta parcurgerea etapei de informare si consultare a publicului si a documentelor aferente parcelelor create pentru dezvoltarea si modernizarea strazilor existente si propuse la care a fost schimbata categoria de folosinta in drum, ambele din data de 14.06.2018.

Alba Iulia, 14.06.2018

Arhitect Sef,
arh. Hedviga Calin

Intocmit,
Alexandru Romanitan

RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI

a. Modalitati de informare a publicului

Initiatorul PUZ a contactat personal vecinii directi ai parcelei studiate si le-a prezentat intentiile de initiere a Planului Urbanistic zonal precum si schimbarile sau propunerile ce vor fi studiate.

Initiatorul proiectului si proiectantul, au stabilit inainte de avizare o data in care s-a comunicat vecinilor interesati, pentru discutii referitoare la reglementarile planului urbanistice, data la care vecinii interesati, daca e cazul, pot sa-si exprime rezerve, observatii sau sa sesizeze probleme referitoare la propunerile expuse.

1. Datele si locurile intalnirilor pentru dezbatare:

De comun acord cu beneficiarul, proiectantul a stabilit ca intalnirile pentru dezbaterile Planului urbanistic zonal sa aiba loc la sediul proiectantului din **strada George Cosbuc, nr.25**, in data de **20.06.2018**, ora **14⁰⁰**.

2. Informarile s-au desfasurat pe baza prezentarii planului urbanistic zonal.

3. Localizarea rezidentilor s-a facut prin deplasare la terenurile vecine si telefonic.

4. Numarul de persoane care au participat la acest proces a fost de:

- initiatorul proiectului: 1 persoana;
- vecini interesati: - din cei 2 vecini directi, nu au participat la dezbatare niciunul.

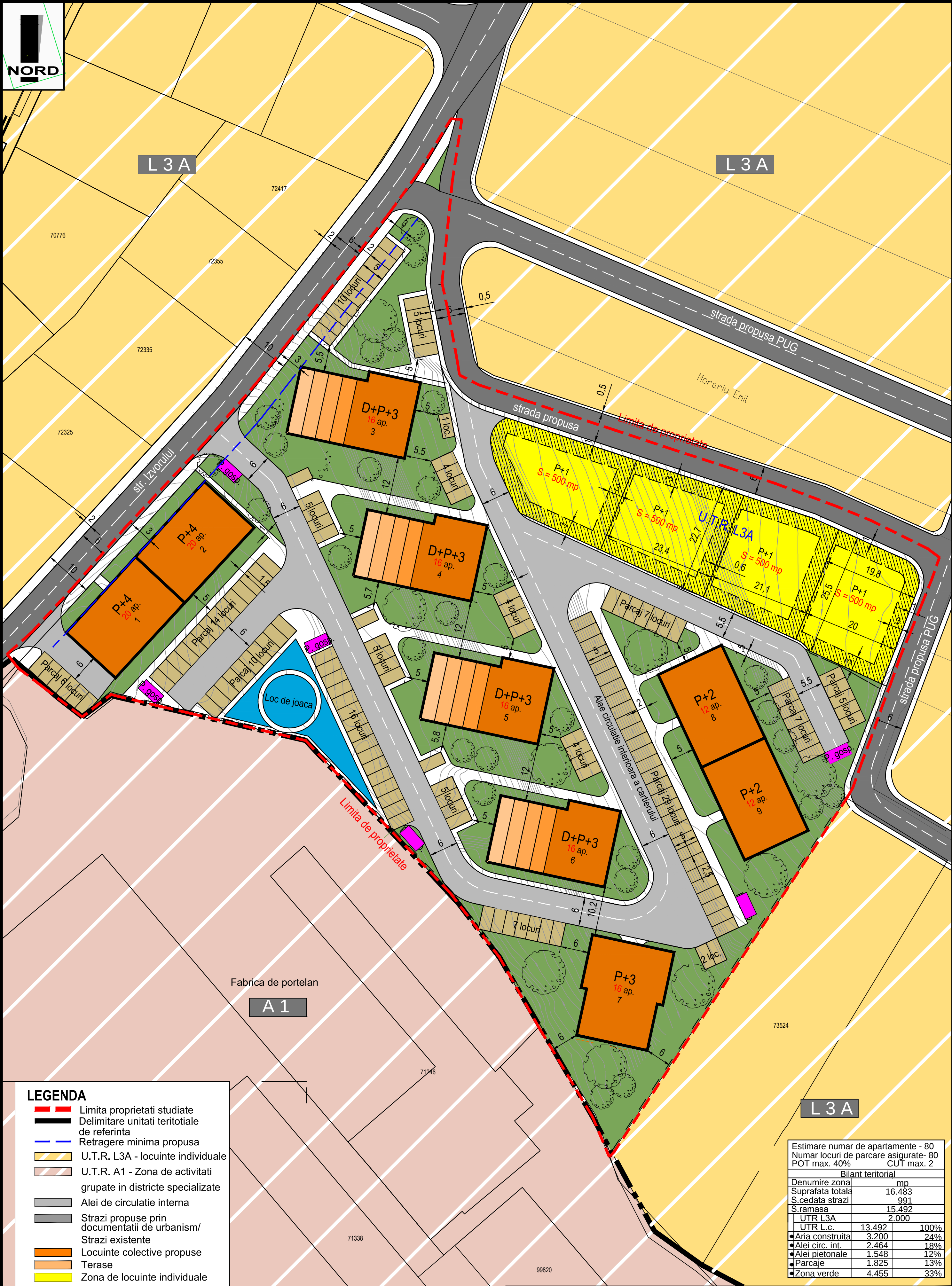
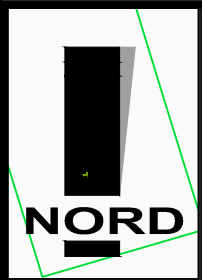
b. Propuneri si observatii exprimate de public in urma procesului de informare

Din cei doi vecini directi ai proprietatii studiate, S.C. Apulum S.A. (Fabrica Portelanul) nu a completat notificarea si si-a manifestat acordul scris, doar prin completarea declaratiei si cu mentiunea "de acord – cu respectarea legislatiei in vigoare in ceea ce priveste vecinatatea proprietatilor cu specific industrial". Cel de-al doilea vecin direct a proprietatii studiate este o persoana privata ce nu a fost indentificata, iar proprietatea nu este intabulata.

20.06.2018

Initiator proiect





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
- Alee de circulatie interna
- Strazi propuse prin documentatii de urbanism/ Strazi existente
- Locuinte colective propuse
- Terase
- Zona de locuinte individuale propusa - regim de inaltime P+1+M
- Parcari
- Zona verde
- Loc de joaca pentru copii
- Platforma gospodareasca
- Retea de alimentare cu energie electrica exist.
- Conducta de alimentare cu gaze naturale exist.
- Retea de alimentare cu apa existenta
- Retea de canalizare existenta

Fabrica de portelan
A 1

Bloc nr.	Nr.ap.
1	P+4 20
2	P+4 20
3	D+P+4 16
4	D+P+4 16
5	D+P+4 16
6	D+P+4 16
7	P+2 12
8	P+2 12
9	P+3 16

LeF Architects

Birou de arhitectura
Alba Iulia, str. George Cosbuc, nr. 25, jud. Alba
J1/461/2017 C.I.F. 37473792

Specificatie	Nume	Semnatura	Scara: 1:100
Sef Proiect	Arh. Lancrajan Fr. Gh.		
Proiectat	Arh. Lancrajan Fr. Radu		DATA: Noi. 2017
Desenat	Arh. Morar Cristian		

Beneficiar:
S.C. SUNRISE IMOBILIARE S.R.L.
Alba-Iulia, str. Calea Motilor, nr.108A, jud. Alba

Proiect nr.
08/2017

Titlu proiect:
Elaborare PUZ pentru construire locuinte colective
Alba-Iulia, str. Izvorului - jud. Alba

Faza:
Aviz de oportunitate

Plan de situatie - situatia propusa

Plansa nr.:
A2

Estimare numar de apartamente - 80		
Numar locuri de parcare asigurate- 80		
POT max. 40% CUT max. 2		
Bilant teritorial		
Denumire zona	mp	
Suprafata totala	16.483	
S.cedata strazi	991	
S.ramasa	15.492	
UTR L3A	2.000	
UTR L.c.	13.492	100%
Aria construita	3.200	24%
Aleei circ. int.	2.464	18%
Aleei pietonale	1.548	12%
Parcage	1.825	13%
Zona verde	4.455	33%