

Proiect nr. **1/2018**

Elaborare PUZ pentru construire locuinte colective

Alba -Iulia, str. Elena Vacarescu, jud. Alba

faza:

P.U.Z.

VOL.2 – Regulament local de urbanism

Beneficiar : **S.C. ALMAX GROUP S.R.L. si CRISAN IOAN**

Alba-Iulia, st. Gladiolelor nr.1, bl.6ABC
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;

ianuarie 2018

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Construire locuinte colective - Alba -Iulia, str. Elena Vacarescu 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**

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 amisibile 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+3**;
- h.max. cornise – 16m 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 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 Elena Vacarescu, 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 3,5m;

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela se va face respectand urmatoarele recomandari :

- intre fatadele spre care sunt orientate camere de locuit distanta va fi egala cu inaltimea

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 respecta regula sus-menționată, se va întocmi la faza 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.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- clădirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private;

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.
- 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 CLĂDIRILOR

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

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 imprejmuiri decat la nivelul intregului cartier sau imprejmuiri 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.

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**

18. Raport de specialitate

SC ALMAX GROUP SRL, CRISAN IOAN solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei PUZ – CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE, ALBA IULIA, STR. ELENA VACARESCU, NR. 4.

Documentația a fost întocmită de: **S.C. LEF Architects S.R.L.**

OBIECTUL P.U.Z.-ului: Documentatia are ca scop sistematizarea unei suprafete de teren (6300 mp) in vederea construirii unor cladiri cu functiunea de locuinte colective.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilan localitatii Alba Iulia.

Natura proprietatii: privata a persoanelor fizice si juridice.

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

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: arabil – (1500+1500+3300) mp = 6300 mp

Functiunea aprobata – conform PUG aprobat, UTR = MA3 – subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual.

Functiunea reglementata – Lc – Zona de locuinte colective.

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat.

Regimul de aliniere a terenului fata de strada: la strada Elena Vacarescu cu profil transversal de 7.50 m, la strada Costache Negruzzi cu profil transversal de 13 m si la strada Dupa Gradini cu profil transversal de 12 m.

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 Elena Vacarescu, 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 cu o distanta de cel putin 3.50 m;

Regim maxim de inaltime aprobat / reglementat: P+3.

POT max. aprobat / reglementat = 40% CUT max. aprobat / reglementat= 2.00.

Se propune construirea a 5 cladiri avand functiunea de locuinte. Se estimeaza un numar de 80 apartamente si un numar de 80 locuri de parcare.

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul auto si pietonal se realizeaza din strazile Elena Vacarescu, Costache Negruzzi si Dupa Gradini. 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. Stationarea autovehiculelor se admite numai in parcaje special amenajate. 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.

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

*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 urbanistic, 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 **14³⁰**.

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: - un vecin direct ce nu a participat la dezbatare.

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

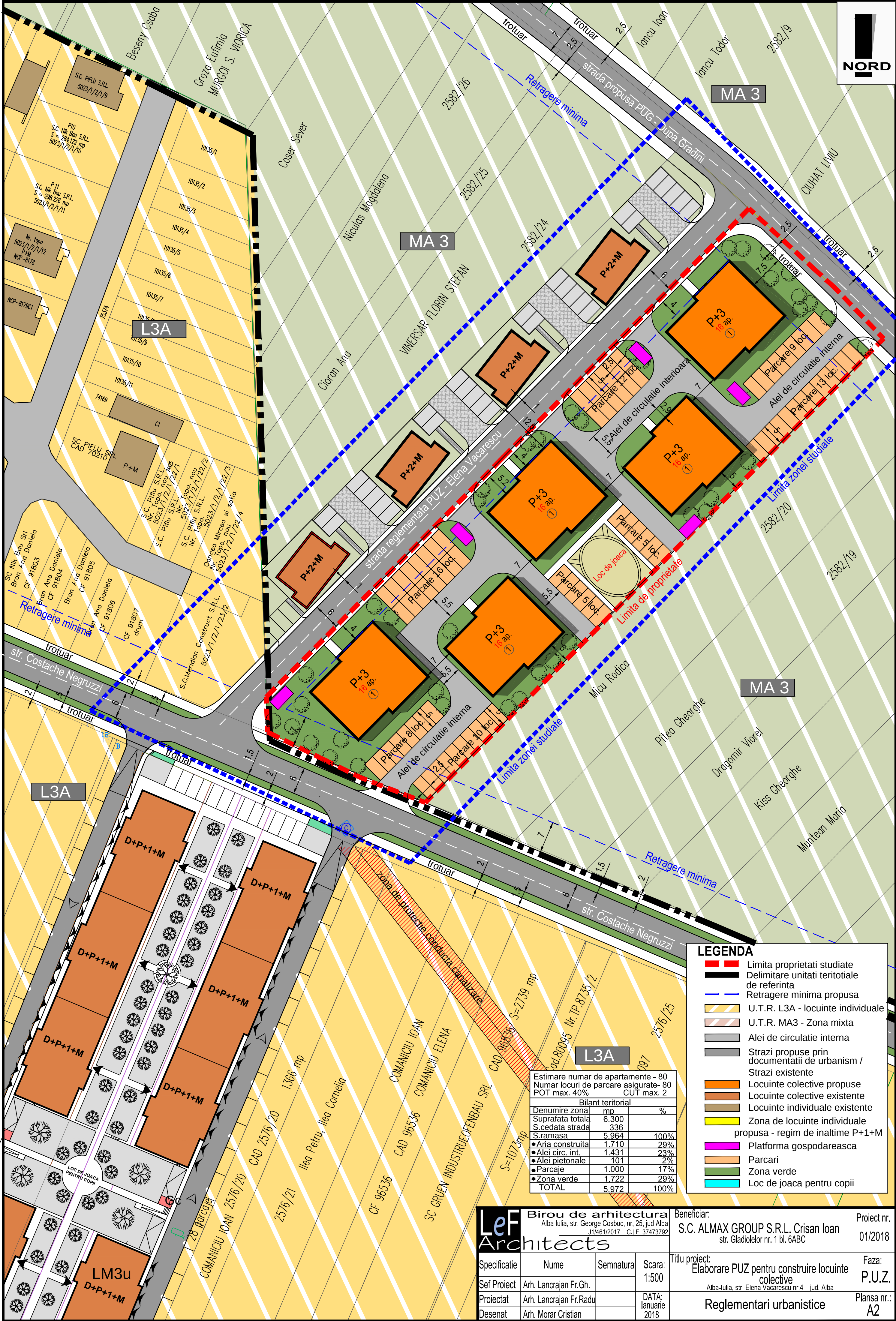
Vecinul direct a proprietatii studiate, si-a manifestat acordul scris. Acesta nu au avut nici o observatie.

20.06.2018

Initiator proiect


Proiectant





LEGENDA

- Limita proprietati studiate
- Delimitare unitati teritoriale de referinta
- Retragere minima propusa
- U.T.R. L3A - locuinte individuale
- U.T.R. MA3 - Zona mixta
- Alei de circulatie interna
- Strazi propuse prin documentatii de urbanism / Strazi existente
- Locuinte colective propuse
- Locuinte colective existente
- Locuinte individuale existente
- Zona de locuinte individuale propusa - regim de inaltime P+1+M
- Platforma gospodareasca
- Parcari
- Zona verde
- Loc de joaca pentru copii

Estimare numar de apartamente - 80		
Numar locuri de parcare asigurate- 80		
POT max. 40%	CUT max. 2	
Bilant teritorial		
Denumire zona	mp	%
Suprafata totala	6.300	
S.cedata strada	336	
S.ramasa	5.964	100%
• Aria construita	1.710	29%
• Alei circ. int.	1.431	23%
• Alei pietonale	101	2%
• Parcaje	1.000	17%
• Zona verde	1.722	29%
TOTAL	5.972	100%

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

Beneficiar:
S.C. ALMAX GROUP S.R.L. Crisan Ioan
str. Gladiolilor nr. 1 bl. 6ABC

Proiect nr.
01/2018

Specificatie
Sef Proiect
Proiectat
Desenat

Nume
Arh. Lancrajan Fr.Gh.
Arh. Lancrajan Fr.Radu
Arh. Morar Cristian

Semnatura

Scara:
1:500
DATA:
Ianuarie 2018

Titlu proiect:
Elaborare PUZ pentru construire locuinte colective
Reglementari urbanistice

Faza:
P.U.Z.
Plansa nr.:
A2