

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

1379/ 2018

**DENUMIRE PROIECT : CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE
MODIFICARE PUZ APROBAT CU HCL
NR.367/28.10.2008**

ADRESA:

**ALBA IULIA,
STR. MIRON COSTIN, NR.7**

BENEFICIAR:

S.C. DACO-TARRACO PROMOCCIONES 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

CUI 1756640
REG.COMERTULUI J01 / 483 /1991
SRL
TEL/FAX 0258 / 81.01.23

E-mail : office@bpstrajan.ro

PROIECT NR. 1379 /2018
DEN. PR.: CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE -
MODIFICARE PUZ APROBAT CU HCL
nr.367/28.10.2008
Alba Iulia, str.Miron Costin , nr.7. judetul ALBA
BENEF.: SC DACO-TARRACO PROMOCCIONES
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

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

CUI 1756640
REG.COMERTULUI J01 / 483 /1991
TEL/FAX 0258 / 81.01.23
E-mail : office@bpstrajan.ro

PROIECT NR. 1379 /2018
DEN. PR.: CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE -
MODIFICARE PUZ APROBAT CU HCL nr.367/28.10.2008
Alba Iulia, str.Miron Costin , nr.7. judetul ALBA
BENEF.: SC DACO-TARRACO PROMOCCIONES 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 -CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE -MODIFICARE PUZ APROBAT CU HCL NR.367/28.10.2008 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 .

4.3. Forma noii constructii va tine seama de zonele cu vestigii arheologice descoperite , cercetate si le va pune in valoare.

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

6.Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

6.1. Amplasarea constructiilor fata de :

- str. Miron Costin va fi la minim 4,00m fata de limita de proprietate, pentru front discontinuu
- limita de proprietate din dreapta va fi la minim 21,30 m, respectiv 11,50m fata de constructia existenta pe terenul vecin -anexa in ruina
- limita de proprietate din stanga va fi la minim 27,0 m
- limita de proprietate posterioara va fi la minim 7,50 m

7.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

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

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

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

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

8.Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

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

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

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

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

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

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

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

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. Terenul nu va avea imprejmuire.

10.4. Platforma gospodareasca va fi de tip subteran si va avea inspre limita de proprietate un 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:

- UTR = **L2** – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII CU P+4+5 NIVELURI

IV.PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Conținutul regulamentului

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

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

Generalitati :**Caracterul zonei :**

UTR = L2 – subzona locuintelor colective medii cu P+4+5 niveluri

Zona este constituita din tronsoane de locuinte colective cu P+3+M , cu mansarda amenajata in volumul podului.

SECTIUNEA I : Utilizare functionala :

art.1. Utilizari admise:

- locuinte colective
- 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 .

art.2. Utilizari admise cu condiții:

- 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.

art.3. Utilizari interzise:

- activitati productive;
- constructii provizorii de orice natura;
- depozitare en gros sau mic-gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- statii de intretinere auto;
- lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora.
- este interzisa construirea de garaje individuale ;

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 str. Miron Costin = 4,00m pentru front discontinuu

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

- fata de limitele laterale stanga ale parcelei= 27,0 m.
- fata de limitele laterale dreapta ale parcelei= 21,30m, respectiv 11,50m fata de constructia existenta pe parcela vecina -anexa in ruina
- fata de limita posterioara a parcelei= 7,50m

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

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

art.8. Circulatii si accese :

- 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+3+M, cu mansarda amenajata in volumul podului.
- cota maxima la cornisa = 12,50 m de la cota zero

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 ;

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 :

- nu se fac imprejmuiri ;
- se vor imprejmui platformele gospodaresti cu gard viu cu inaltimea de 1,5 m, inspre loturile vecine.

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 = 2,1 ADC/mp conform PUG

Intocmit :

2. Raport de specialitate

SC DACO TARACCO PROMOCCIONES SRL solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **avizarea** documentatiei PUZ – CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE – MODIFICARE PUZ APROBAT CU HCL nr. 367/28.10.2008 ART. 20, ALBA IULIA, STR. MIRON COSTIN, NR. 7.

Documentatia a fost intocmita de: SC BIROU PROIECTARE STRAJAN SRL

OBIECTUL P.U.Z.-ului: Documentatia propune construirea unui tronson de locuinte colective P+3+M cu 48 de apartamente.

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 sau in zona de protectie a acestora.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: curti constructii – 3885 mp.

Funcțiunea aprobată / reglementată – conform PUZ aprobat, UTR = L2 – subzona locuintelor colective medii cu P+4-5 niveluri.

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat.

Regimul de aliniere a terenului fata de strada - la strada Miron Costin.

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada – Conform reglementarilor propuse, cladirea se va retrage de la limita de proprietate cu min 4 m pe latura cu strada Miron Costin.

Retrageri fata de proprietatile vecine: Conform reglementarilor propuse, cladirea se va retrage cu 27 m fata de limita laterala Nord, min 11.50 m fata de limita laterala Sud, 7.50 m fata de limita posterioara Vest.

Regim maxim de inaltime aprobat: P+4-5 niveluri.

Regim maxim de inaltime propus: P+3+M.

POT max. reglementat = 40%, CUT max. reglementat = 2.1

POT max. propus = 26.50%, CUT max. propus = 1.32

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul principal se realizeaza din strada Miron Costin. Se propune un numar de 78 locuri de parcare, din care: 48 locuri aferente celor 48 apartamente propuse, 30 locuri suplimentare pentru vizitatori.

Se propune modificarea regimului de aliniere la strada Miron Costin, propus in PUZ-ul aprobat cu HCL nr. 367/28.10.2008, de la 7.05 m pentru front continuu la 4 m pentru front discontinuu. Se modifica si forma tronsonului de locuinte colective propus, respectand zonele de protectie arheologica impuse de descarcarea de sarcina arheologica. De asemenea se va reduce numarul de apartamente de la 72 la 48 de apartamente.

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

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 14.06.2018, s-a primit aviz favorabil, fara conditii.

Alba Iulia, 14.06.2018

Arhitect Sef,
arh. Hedviga Calin

Intocmit,
Alexandru Romanitan

UTR = L2 - Zona locuinte colective medii
cu P+4-5 niveluri

BILANT TERITORIAL:

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT	PROPUS	%
S teren	0	3885mp	100
Zona locuinte P+3+M	0	1031mp	26,5
Alee carosabile	0	890mp	22,9
Parcaje dale beton (35)	0	402mp	10,3
Parcaje dale inierbate (43)	0	493mp	12,6
Trotuare, loc de joaca	0	242mp	6,3
Plat. gosp., post trafo	0	37mp	0,9
Zone verzi	0	790mp	20,3

POT realizat = 26,5% POT maxim = 40%
CUT realizat = 1,32 CUT maxim = 2,10

S teren = 3885 mp
Sconstruita = 1031 mp
S desfasurata = 5155 mp
regim de inaltime max. : P+3+M
cota-maxima la cornisa
= 12,50 m de la cota 0.00
48 apartamente - 120 locuitori
78 parcaje

LEGENDA:

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA DE PROPRIETATE
- - - ALINIAMENT APROBAT CU H.C.L. NR. 367/28.10.2008
- - - ALINIAMENT PROPUIS
- LOCUINTE COLECTIVE EXISTENTE
- LOCUINTE INDIVIDUALE EXISTENTE
- LOCUINTE COLECTIVE PROPUSE
- ALEE CAROSABILA
- PARCAJE DALE BETON
- PARCAJE DALE INIERBATE
- TROTUARE, ZONE PIETONALE
- ZONE VERZI

BIROU PROIECTARE STRAJAN
R.C.: J01/483/1991 Nr.AUT. 7206

Beneficiar: S.C. DACO-TARRACO
PROMOCCIONES S.R.L.

Proiect nr.:
1379/2018

SPECIFICATIE	NUME	SEMNETURA
sef proiect :	arh. Ioan Strajan	
proiectat :	arh. Ioan Strajan	
desenat :	ing. Daniela Achim	

Scara :
1 / 500
Data :
05. 2018

Titlu proiect: CONSTRUIRE
LOCUINTE COLECTIVE - MODIFICARE PUZ
APROBAT CU H.C.L. NR. 367/28.10.2008
Titlu plansa: PLAN
REGLEMENTARI URBANISTICE

Faza :
P.U.Z.
Plansa nr.:
A 2