

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE

Proiect nr. 49/2018

Beneficiar: **BOCA IOAN si BOCA MARIA DOINA**
Alba Iulia, jud. Alba

Amplasament: Strada Nazareth Illit nr.36B, 38,
Alba Iulia, jud. Alba

Faza: **PLAN URBANISTIC ZONAL**

Proiectant: **S.C. FLARI PROIECT S.R.L.**
str.B.P. HASDEU, nr.4, ap.15, Alba Iulia, jud. Alba

• **FISA PROIECTULUI**

Proiect nr. 49/2018

Beneficiari: **BOCA IOAN si BOCA MARIA DOINA**
Alba Iulia, jud. Alba

Faza: **PLAN URBANISTIC ZONAL**

Proiectant: **S.C. FLARI PROIECT S.R.L.**
str.B.P. HASDEU, nr.4, ap.15, Alba Iulia, jud. Alba

Obiectul: **Elaborare plan zonal pentru construire locuinte colective**

Amplasament: Strada Nazareth Illit nr.36B, 38,
Alba Iulia, jud. Alba

LISTA DE SEMNATURI:



Arh. Iulia Camelia Ghibu

.....

Volumul 2 REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

- **Dispozitii generale**
- **Rolul R.L.U.**

Regulamentul local de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor urbanistice. El explică și detaliază sub forma unor prescripții și recomandări Planul Urbanistic Zonal în vederea urmăririi și aplicării acestuia. R.L.U. cuprinde reguli speciale de urbanism instituite în teritoriul studiat.

2. Baza legala a elaborarii

Elaborarea acestei documentații s-a făcut în baza temei de proiectare, a Certificatului de Urbanism cu nr. 431 din 22.03.2018 elaborat de Primăria Municipiului Alba Iulia și a Avizului de oportunitate nr. 28 din 30.05.2018, pe teritoriul căruia se va realiza obiectivul studiat.

Reglementarea tehnica este elaborata in conformitate cu prevederile legale ale actelor normative, specifice domeniului sau completări ale acestora. La baza elaborării R.L.U stau : Ghidul de aplicare al R.G.U. aprobat prin ordinul MLPAT nr. 21/N10.04.2000.

3. Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe orice categorie de terenuri atât în intravilan cât și în extravilan.

În acest sens RLU se aplică pe terenul studiat, situat în intravilanul Municipiului Alba Iulia, in zona marginita de strazile Nazareth Illit la sud-vest, strada Radna la nord-est, si proprietati private la nord-vest si sud-est.

Suprafață totala a zonei reglementate este de 1301.00 mp, teren aflat in posesia beneficiarilor.

II. Reguli de baza privind modul de ocupare al terenurilor

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări propuse în PUG și în această documentație cu respectarea condițiilor legii și ale prezentului regulament.

Conform legii, prin autorizarea de construire, terenurile agricole din intravilan se scot definitiv din circuitul agricol.

4.1. Se interzice amplasarea in zona a unor activitati generatoare de poluare de orice fel: a solului, subsolului, apelor si aerului. Nu se admite amplasarea constructiilor generatoare de risc tehnologic (incendii, explozii). De asemenea sunt interzise activitatile ce necesita un volum de transport de peste 50,00 mc/ saptamana.

4.2. Asigurarea compatibilitatii actiunilor Asigurarea compatibilitatii actiunilor Autorizarea executarii lucrarilor de reparati, modernizari, re compartimentari functionala se face cu conditia asigurarii compatabilitatii dintre functiunile din aceeasi cladire si din cladirile invecinate.

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă este interzisă cu excepția lucrărilor de poduri, drumuri de traversare a albiilor cursurilor de apă și a lucrărilor de poduri, drumuri de traversare a albiilor cursurilor de apă și a lucrărilor de gospodărire a apelor. Autorizarea executării lucrărilor prevăzute mai sus este permisă numai cu avizul instituțiilor competente și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor împotriva inundațiilor și a deteriorării calității apelor.

5.Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

5.1. Materialele și tehnicile de lucru utilizate la construcții noi și la lucrările de supraetajare și modernizare.

Construcțiile vor fi realizate din materiale durabile, incombustibile. Finisajele interioare și exterioare vor putea fi realizate din materiale tradiționale cât și din materiale moderne cu condiția executării cu materiale de bună calitate și cu execuție de calitate.

5.2. Siguranța și stabilitatea construcțiilor

Se interzice demolarea de pereți chiar și subțiri, crearea de goluri în zidurile interioare și exterioare, demolarea unor elemente din structura sarpantei sau orice alte modificări ce ar putea afecta stabilitatea construcțiilor. Oricare din modificările enumerate mai sus se pot autoriza și executa doar pe baza unei documentații avizate de către Inspectoratul de Stat pentru Calitatea în Construcții.

5.3. Lucrări de organizare de santier

Lucrările de organizare de santier vor fi rezolvate pe terenul proprietarului. Constructorul va fi amendat pentru depozitarea de materiale pe domeniul public, pentru murdărirea sau degradarea domeniului public. Pe perioada cât se folosește trotuarul sau strada pentru lucrări de organizare de santier, constructorul va obține autorizație de la Primărie și va fi obligat la plata unei taxe de autorizare de utilizare a domeniului public.

5.4. Lucrări ce se pot executa fără autorizație de construcție:

- reparații la imprejmuiți, acoperișuri, terase, învelitori atunci când nu se schimbă forma acestora și materialele din care sunt executate;
- reparații și înlocuiri de tamplarie interioare și exterioare dacă se păstrează forma golurilor și a tamplariei;
- zugrăveli și vopsitorii interioare;
- zugrăveli și vopsitorii exterioare dacă nu se modifică elementele de fatadă și culorile clădirilor situate pe artera principală de circulație;
- reparații și modificări de pordoseli;
- reparații și înlocuiri la finisajele interioare și exterioare: tencuieli, plăci și altele asemenea, fără modificarea calității și aspectul elementelor constructive;
- montarea aparatelor individuale de climatizare sau condiționarea consumurilor de utilități.

5.5. Cerințe privind izolare fonică

În cazul care în același imobil se află spații cu destinație diferită se vor lua măsuri de protecție

fonica a diverselor activitati. Aceleasi masuri se vor lua in cazul separarii intre spatii cu alta destinatie si locuinte si intre locuinte.

Masurile de protectie fonica vizeaza elementele de planseu, pereti de separatie intre functiuni

sau locuinte diferite, cat si izolarea spatiilor comune ce ar putea transmite zgomotul

5.6. Apararea interesului

Este interzisa amplasarea de constructii private pe domeniul public sau realizarea de iesituri ale

constructiilor in domeniul public mai mult decat prevede Codul Civil.

6. Reguli generale de amplasare si retrageri minime obligatorii

Amplasarea fata de drumurile publice

Se stabileste alinierea constructiilor astfel:

- retragere de la strada Nazareth Illit – 5.00 metri;
- retragere de la strada Radna – 5.00 metri;
- retragere laterala minima fata de latura nord-vestica – 3.00 metri.
- retragere laterala minima fata de latura sud-estica – 3.00 metri

Valori maxime ale indicilor urbanistice:

POT – 40%

CUT – 1.50

7. Reguli cu privire la accesele obligatorii

Accese carosabile.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute conform destinatiei constructiei.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere ale incendiilor, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Pentru constructiile propuse se vor asigura accese carosabile, parcaje, accese pentru masini si utilaje, separate de aleile carosabile.

Accesele auto vor putea fi realizate atat din strada Nazareth Illit, cat si din strada Radna, intre cele artere realizandu-se o alee de acces carosabila, cu sens unic.

Parcarea autovehiculelor va fi permisa atat la sol, in spatii amenajate, cat si in parterul constructiilor, cu respectarea normelor in vigoare. **Se vor respecta distantele minime impuse de 5m intre parcajele la sol si ferestrele camerelor de locuit de la parter.**

Accese pietonale

Accesele pietonale se vor realiza atat din strada Nazareth Illit, cat si din strada Radna.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

Racordarea la retelele publice de echipare tehnico-edilitare

Autorizarea executarii constructiilor este permisă numai daca exista posibilitatea racordarii la rețelele de apa, gaze naturale, electricitate si canalizare.

Realizarea de retele edilitare

Extinderile de retele sau maririle de capacitate ale acestora se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractului incheiat cu Consiliul local si sunt suportate in intregime de investitor sau de beneficiar.

Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

Retelele de apa, canalizare, drumurile publice si alte unitati aflate in serviciul public sunt prioritate publica a comunei daca legea nu dispune altfel.

Retelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului daca legea nu dispune altfel.

Retelele, indiferent de modul de finantare pentru executarea lor, intra in proprietatea publica.

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

Parcelarea

Pentru a fi construibila direct, in baza prezentului regulament o parcela trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:

- sa aiba acces dintr-o cale de circulatie;
- suprafata minima a parcelei sa fie de 400 mp;
- 12.00m latime pentru locuinte colective;
- Forma regulata;

Inaltimea constructiilor

Regimul de inaltime maxim al constructiilor este $(S/D)+P+2E+M$

Se permite realizarea unor subsoluri/demisoluri cu destinatia stricta pentru gararea autovehiculelor.

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

Parcaje

Stationarea autovehiculelor se va realiza doar pe proprietatea beneficiarilor, pe teren sau in volumul constructiilor (garaj subteran sau la parter).

Numarul de locuri de parcare minim necesar este de un loc de parcare-garare pentru fiecare locuinta; un loc de parcare-garare pentru 25,00mp din spatiile destinate publicului pentru spatii cu alta destinatie decat locuinte. Suprafetele ocupate la sol de garaje se iau in calcul la stabilirea procentului de ocupare a terenului.

Spatii verzi si plantate

Se recomanda dublarea imprejuririlor cu vegetatie. De asemenea, este obligatorie pastrarea unui procent minim de 20% din suprafata terenului ca si spatiu verde, dar nu mai putin de 2mp/locuitor.

Imprejuriri

Spre spatiul public aliniamentul va putea fi inchis pe toata lungimea sa prin imprejmuire. Imprejuririle orientate spre spatiul public vor avea un soclu opac cu inaltimea maxima de 80 cm si o parte transparenta, realizata din grilaj metalic sau intr-un sistem similar care permite vizibilitatea in ambele directii si patrunderea vegetatiei. Inaltimea maxima a imprejuririlor va fi de 2,2 m. Imprejuririle vor putea fi dublate de garduri vii. Imprejuririle spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m inaltime si vor fi de tip transparent sau opac. Portile imprejuririlor situate in aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al imprejuririlor va fi corelat cu cel al cladirilor aflate pe parcela.

Se permite, ca in cazul in care destinatia cladirilor propuse este una publica, de turism, agrement si comerciala, terenul sa nu fie imprejmuit cu gard. Se poate realiza o imprejmuire cu vegetatie joasa sau medie, cu rol de bariera intre domeniul public si incinta privata.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

ZM1c1, MA3c1 - zona aferenta locuintelor colective cu regim de construire (S+)P+2E+M, pentru suprafata teren = 1301.00mp

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

ZM1c1, MA3c1 - zona aferenta locuintelor colective cu regim de construire (S+)P+2E+M

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Conform PUZ „, Extindere perimetru intravilan Calea Motilor” HCL 108/2008.

UTR = MA3 (ZM1)- zona mixta cu regim de construire P+1+M pentru locuinte individuale si P+3 pentru locuintele colective. Zona este constituita din gruparea diferitelor institutii si servicii de interes local (comerț, servicii, educatie, invatamant, sanatate, profesii libere nepoluante cu trafic mic), locuinte cu cladiri de tip urban.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. Utilizări admise

- locuinte colective

2. Utilizări admise cu condiționări

- Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor
- Funcțiuni terțiare – comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes și cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale ambulatorii, etc - în spații rezultate din conversia funcțională a locuințelor de la parterul clădirilor de locuit existente sau în clădiri dedicate noi cu ADC de maximum 1.500 mp, cu următoarele condiții:
 - (a) atât accesul publicului, cât și accesele de serviciu (pentru aprovizionare / evacuarea deșeurilor etc) să se facă direct din spațiul public și să fie separate de accesele locuințelor.
 - (b) să nu afecteze în nici un fel spațiile exterioare din interiorul cvartalelor, ce sunt destinate exclusiv rezidenților – să nu existe accese înspre aceste spații.
- Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:
 - (a) să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire
 - (b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50 mp
 - (c) să implice maximum 5 persoane
 - (d) să aibă acces public limitat (ocazional)
 - (e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
 - (f) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței

3. Utilizări interzise

Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomed prin traficul generat.

Depozitare en gros.

Depozitare de materiale refolosibile.
Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.

Construcții provizorii de orice natură.

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. Caracteristicile parcelelor: suprafețe, forme, dimensiuni

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- sa aiba acces dintr-o cale de circulație, direct sau prin servitute;
- suprafața minimă a parcelei sa fie de 400 mp;
- 15.00m latime pentru locuințe colective;
- Forma regulată;

5. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Clădirile se vor amplasa în aliniament cu cele de pe parcelele vecine. Excepție fac situațiile în care studiile de specialitate prevăd alte retrageri.

6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Clădirile se vor retrage de la limita laterală cu minimum 3.00 metri.

Clădirile se vor amplasa în aliniamentul construcțiilor vecine și se vor retrage față de aliniamentul de la stradă cu o distanță de 5.00m, atât pentru strada Nazareth Ilit, cât și pentru strada Radna.

Excepție fac situațiile în care studiile de specialitate prevăd alte retrageri.

7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele acestora se recomandă păstrarea unei distanțe minime de 5.00m, și se va evita pe cât posibil amplasarea camerelor delocuit către vecin.

8. Circulații și accese

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute. Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor.

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,5 metri latime dintr-o circulație publică (sens unic). În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în clădirile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare. 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 latime și 4,20m înălțime.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. Staționarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice, iar locurile de parcare se vor dimensiona conform normelor specifice și se dispun în parcaje amenajate la sol care se recomandă a fi cu dale înierbate și vor fi delimitate cu arbusti, arbori decorativi de talie mică cu rol de umbră și protecție fonică.

Se va asigura câte un loc de parcare pentru fiecare apartament. Se vor prezenta modalități de organizare a circulației carosabile și pietonale în incintă, precum și a acceselor pentru intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;

Parcajele publice vor fi amplasate în apropierea accesului în construcții sau integrate profilelor strazilor de acces.

Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Staționarea autovehiculelor se va putea realiza atât la nivelul solului cât și în garaje colective subterane sau la nivelul parterului clădirilor.

Suprafețele reglementate ca spații verzi la punctul 13. Spații libere și spații plantate nu pot fi diminuate pentru amenajarea de spații de parcare.

10. Înălțimea maximă admisă a clădirilor

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 12 m, înălțimea maximă a construcțiilor va fi de maxim 15.00m, respectiv un regim maxim de înălțime de $(S/D)+P+2E+M$.

11. Aspectul exterior al clădirilor

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc. Clădirile se vor acoperi cu terase sau șarpante, funcție de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent. În cazul acoperirii cu șarpante, acestea vor avea forme simple, în două sau patru ape, funcție de contextul local. Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei. Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise, zidării din cărămidă aparentă pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente.

12. Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

Zona este echipată edilitar complet. Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

13. Spații libere și spații plantate

Pe ansamblul unei parcele / a teritoriului rezidențial în cazul în care terenul nu e parcelat, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere. Se va prevedea cel puțin 2mp/locuitor de spațiu verde.

Spatiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda și alte platform funcționale vor fi înierbate și plantate cu arbori sau arbusti decorativi. Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar;

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor. În interiorul cvartalelor/între clădirile de locuit, spațiul neconstruit va fi utilizat pentru amenajarea de spații verzi, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport, odihnă etc. Eventuale parcaje vor fi dispuse (subteran, semiîngropat) astfel încât acoperișul acestora să fie integrat la nivelul solului pe minimum două laturi și să fie destinat folosințelor anterior menționate.

Fiecare parcela va dispune de o platforma sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public;

14. Împrejmuiri

Spre spațiul public aliniamentul va fi putea fi închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire. Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

Se permite, ca în cazul în care destinația clădirilor propuse este una publică, de turism, agrement și comercială, terenul să nu fie împrejmuț cu gard. Se poate realiza o împrejmuire cu vegetație joasă sau medie, cu rol de barieră între domeniul public și incinta privată.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru parcelele comune: POT maxim = 40%

Această reglementare se va aplica și în cazul adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru parcelele comune: CUT maxim = 1,5

Această reglementare se va aplica și în cazul adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

Intocmit:

Arh. Iulia Camelia Ghibu



4. Raport de specialitate

BOCA IOAN, BOCA MARIA DOINA solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **avizarea** documentatiei PUZ – CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE, ALBA IULIA, STR. NAZARETH ILLIT, NR. 36B, 38.

Documentatia a fost intocmita de: SC FLARI PROIECT SRL

OBIECTUL P.U.Z.-ului: Documentatia propune reglementarea terenului studiat in vederea construirii de locuinte colective cu regim de inaltime (S+)P+2E+M. Propunerea a fost elaborata in 2 variante:

Varianta 1 – 2 tronsoane (S+)P+2E+M cu distanta de 5,0m intre ele, cu aleea de acces si parcaje pe latura de sud a parcelei

Varianta 2 – 1 tronsoane (S+)P+2E+M tip bara, cu aleea de acces si parcaje la nordul parcelei.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilan localitatii Alba Iulia.

Natura proprietatii: privata a persoanelor fizice.

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

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: arabil – 1301 mp.

Funcțiunea aprobată – ZM1 zona mixta cu regim de construire P+1+M.

Funcțiunea reglementată – ZM1c1, MA3c1 zona aferenta locuintelor colective cu regim de construire (S+)P+2E+M.

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat.

Regimul de aliniere a terenului fata de strada: la strada Nazareth Illit cu profil de 11 m si la strada Radna cu un profil modernizat de 10 m.

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada: conform reglementarilor propuse, cladirile se vor amplasa in aliniamentul constructiilor vecine si se vor retrage fata de aliniamentul de la strada cu o distanta de 5 m, atat pentru strada Nazareth Illit, cat si pentru strada Radna. Exceptie fac situatiile in care studiile de specialitate prevad alte retrageri.

Retrageri fata de proprietatile vecine: conform reglementarilor propuse, cladirile se vor retrage de la limita laterala cu min 3 m.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela: conform reglementarilor propuse, in cazul coexistentei pe aceeasi parcela a doua corpuri de cladire, intre fatadele acestora se recomanda pastrarea unei distante minime de 5 m si se va evita pe cat posibil amplasarea camerelor de locuit catre vecin.

Regim maxim de inaltime aprobat / reglementat: (S+)P+2E+M.

POT max. aprobat / reglementat = 40% CUT max. aprobat / reglementat = 1.50.

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul auto si pietonal se realizeaza din strada Nazareth Illit si din strada Radna. **Se propune un numar de 18 locuri de parcare, aferente celor 18 apartamente.**

Echiparea tehnico-edilitara: Alimentarea cu apa va fi rezolvata prin racordare la reseaua existenta in zona. Evacuarea apelor menajere uzate va fi rezolvata prin racordare la reseaua existenta in zona. Alimentarea cu energie electrica va fi rezolvata prin racordare la reseaua existenta in zona. Alimentarea cu gaz va fi rezolvata prin racordare la reseaua existenta in zona.

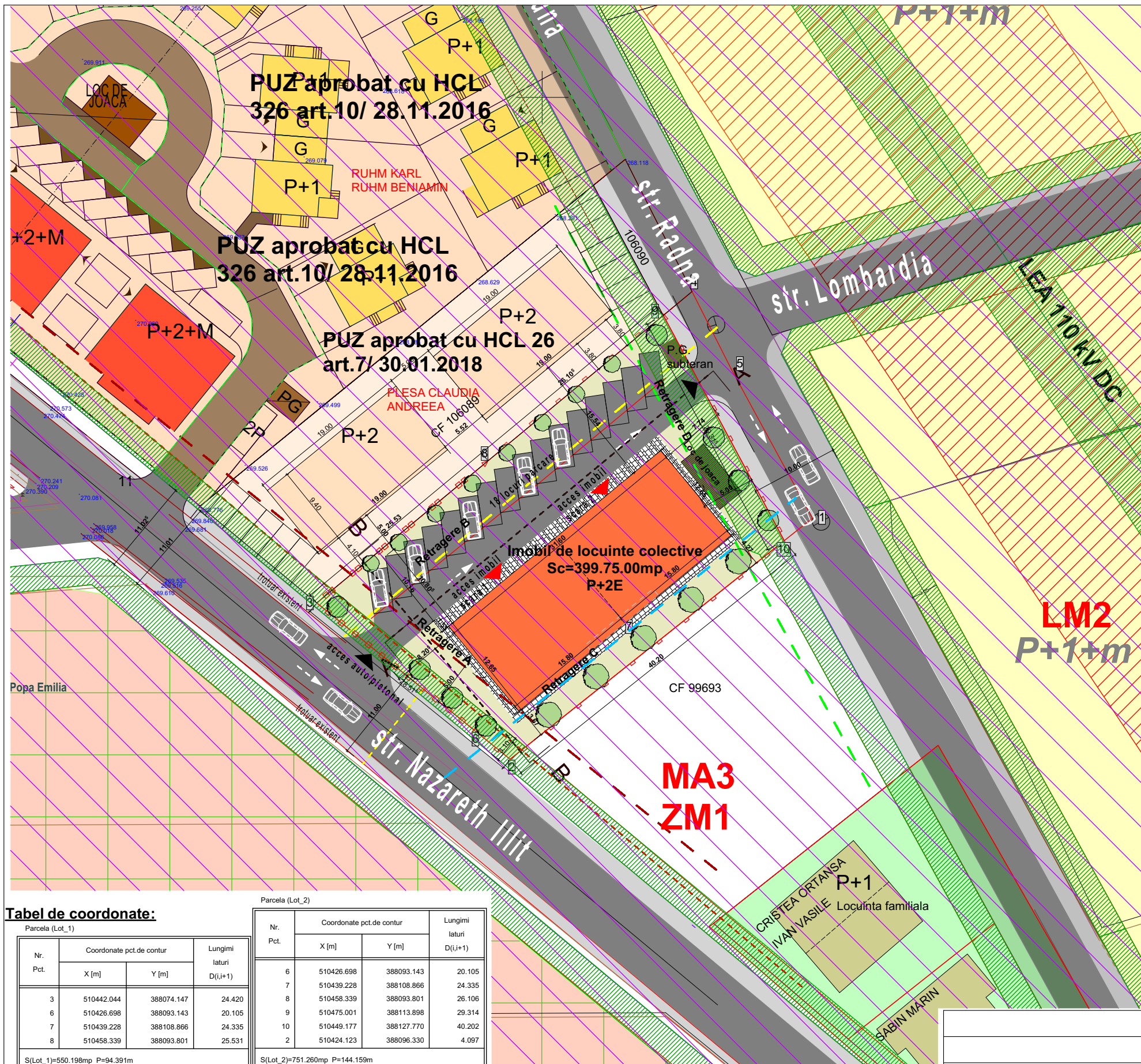
Punctul de vedere al serviciului de urbanism privind Raportul informarii si consultarii publicului: Documentatia care atesta parcurgerea etapei de informare si consultare a publicului va fi prezentata la aprobare conform legislatiei in vigoare; documentatia intruneste conditiile de avizare.

In sedinta Comisiei de organizare si dezvoltare urbanistica si in sedinta Comisiei tehnice de urbanism, ambele din data de 12.07.2018, s-a primit aviz favorabil pentru varianta 2.

Alba Iulia, 12.07.2018

Arhitect Sef,
arh. Hedviga Calin

Intocmit,
Alexandru Romanitan



Limite

--- Zona studiata

--- Teren aflat in proprietatea beneficiarilor

Circulatii

--- Circulatii auto

--- Circulatii pietonale

Zonificare

--- ZM1c, MA3c- Zona aferenta locuintelor colective (S+)P+2E- conform PUZ aprobat cu HCL 26, art.7/30.01.2018

--- Locuinte individuale- conform PUZ aprobat cu HCL 326, art.10/28.11.2018

--- Locuinte colective cu comert, servicii la parter- conform PUZ aprobat cu HCL 326, art.10/28.11.2018

Aliniamente si retrageri

--- Retrageri A fata de aliniamentul strazii Nazareth Illit (cu profil modernizat de 11.00m) - 5.00 m

--- Retrageri laterala B- minimum 3.00m, dar nu mai putin de H/2

--- Retrageri laterala C- minimum 3.00m

--- Retrageri D fata de aliniamentul strazii Radna (cu profil modernizat de 10.00m) - 5.00 m

Zone de protectie

--- Zona verde apartinand domeniului privat cu interdictie totala de construire

--- Zona protectie LEA 110 kV DC- Linie de inalta tensiune

--- Zona protectie fata de imobilele aflate in administratia MAPn

Obiective propuse/Regim de inaltime

Indici propusi:

U.T.R.= ZM1c1, MA3c1-Zona aferenta locuintelor colective cu regim de construire P+2E+M

P.O.T.max = 40.00%

C.U.T.max = 1.5

Regim maxim de inaltime propus: (S+)P+2E+M

Numar locuri parcare: 18

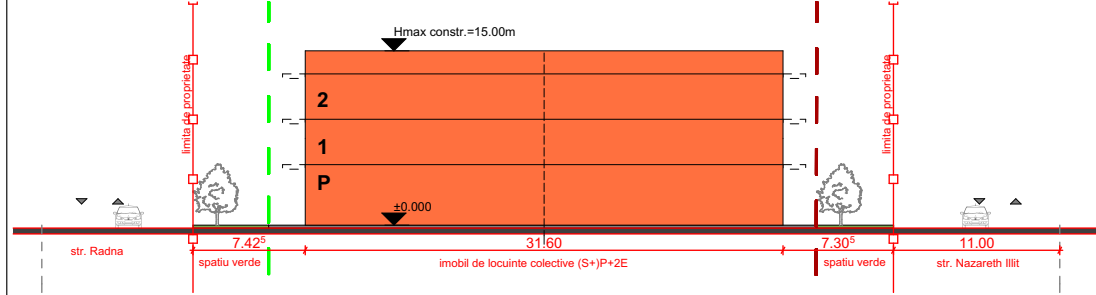
Numar apartamente: ~18

--- ZM1c1, MA3c1 - zona aferenta locuintelor colective cu regim de construire (S+)P+2E+M

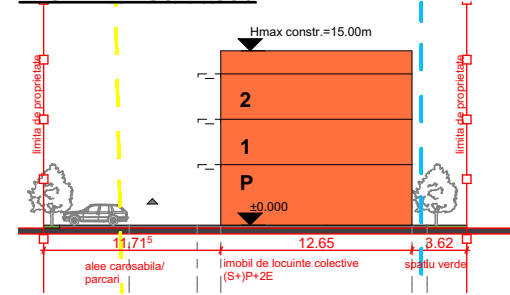
Tabel de coordonate:

Parcela (Lot_1)				Parcela (Lot_2)			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)	Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]			X [m]	Y [m]	
3	510442.044	388074.147	24.420	6	510426.698	388093.143	20.105
6	510426.698	388093.143	20.105	7	510439.228	388108.866	24.335
7	510439.228	388108.866	24.335	8	510458.339	388093.801	26.106
8	510458.339	388093.801	25.531	9	510475.001	388113.898	29.314
S(Lot_1)=550.198mp P=94.391m				10	510449.177	388127.770	40.202
				2	510424.123	388096.330	4.097
				S(Lot_2)=751.260mp P=144.159m			

Profil A-A sc. 1:500



Profil B-B sc. 1:500



Verificator		Nume		Semnatura	Cerinta
				Referat/Expertiza Nr. /Data	
S.C.FLARI PROIECT S.R.L. J01/818/2006; C.U.I.18922194, ALBA IULIA, Str. B.P.HASDEU, Nr.4, bl.B9, Ap.15, tel: 0749011071; e-mail flari.proiect@gmail.com				Denumire proiect: Elaborare PUZ pentru construire locuinte colective str. Nazareth Illit nr.36B,38, localitatea Alba Iulia, jud. Alba	
Proiectat	arh. Iulia Camelia Ghibu		Scara: 1:500	Beneficiar: BOCA IOAN SI BOCA MARIA-DOINA	
Desenat	arh. Iulia Camelia Ghibu			Denumirea plansei: PLAN DE SITUATIE PROPOS-varianta V2 mobilare urbanistica	
Sef proiect:	arh. Iulia Camelia Ghibu			Nr. pr: 49/2018 Nr. pl.: A07	