

PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE

D+P+2

ALBA IULIA, jud. ALBA
Str.M.Kogalniceanu,nr 39
pr.nr.1/2019

BENEFICIAR:
SC ALBA CONS SA

PROIECTANT GENERAL:
S.C. BP FREUND S.R.L.
Alba Iulia, str. Gardeniei nr. 12.1

COLECTIV DE ELABORARE:

arh. Zsolt Freund-Fleschin	sef proiect
arh. Zsolt Freund-Fleschin	urbanism
arh. Monica Freund-Fleschin	
ing. Radu Enache	retele tehnico-edilitare
ing. Paul Vasile Preda	studiu geotehnic
ing. Emanuel Maxim	studiu topo

A. PIESE SCRISE

Volumul I - MEMORIUL DE PREZENTARE

BORDEROU

- *Foaie de capat*
- *Borderoul PUZ*

I. MEMORIUL DE PREZENTARE

Introducere

- Date de recunoastere a documentatiei*
- Obiectul lucrarii*
- Surse documentare*

Stadiul actual al dezvoltarii

- Evolutia zonei*
- Incadrarea in localitate*
- Elemente ale cadrului natural*
- Circulatia*
- Ocuparea terenurilor*
- Echipare edilitara*
- Probleme de mediu*
- Optiuni ale populatiei*

Propuneri de dezvoltare urbanistica

- Concluzii ale studiilor de fundamentare*
- Prevederi ale PUG*
- Valorificarea cadrului natural*
- Modernizarea circulatiei*
- Zonificarea functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici*
- Dezvoltarea echiparii edilitare*
- Protectia mediului*
- Obiective de utilitate publica*

Concluzii, masuri in continuare

Anexe

***Volumul II - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AFERENT PUZ***

B. PIESE DESENATE

Incadrare in teritoriu	scara 1/5000	pl. 0
Situatia existenta si disfunctionalitati	scara 1/500	pl. 1
Reglementari urbanistice – zonificare	scara 1/500	pl. 2
Reglementari urbanistice – detaliate	scara 1/500	pl. 2*
Echiparea tehnico-edilitara	scara 1/500	pl. 3
Proprietatea asupra terenurilor	scara 1/500	pl. 4

Intocmit,
arh. Monica Freund FLESCHE

MEMORIU DE PREZENTARE

1.Introducere

a. *Date de recunoastere a documentatiei*

- Denumirea lucrarii: PUZ CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE D+P+2
- Beneficiar : SC ALBA CONS SA
- Proiectantul general : S.C. B.P. FREUND S.R.L.
Alba Iulia, str. Gardeniei nr. 12.1
- Data elaborarii : februarie 2019

b. *Obiectul lucrarii*

- *Solicitari ale temei program:*

1. DENUMIREA LUCRARI: PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE , Alba Iulia, str.M. Kogalniceanu, nr.39.

2. OBIECTUL LUCRARI: PUZ propune modificarea regimului de construire, inaltimea maxima admisa, POT,CUT, retragerea cladirilor fata de aliniament, distanta fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei si schimbarea functiunii zonei din intravilanul mun. Alba Iulia, din locuinte individuale in locuinte colective.

3. AMPLASAMENT: Suprafata studiata este in intravilanul mun. Alba Iulia, fiind delimitata de:

- la nord de domeniul public-str.Costache Negruzzi
- la vest de domeniul privat -proprietar SC ALBA CONS SA
- la sud de domeniul public-str. Mihail Kogalniceanu
- la est de domeniul privat, cu intabulare drept de uz folosinta si administrare pe toata durata de existenta a cailor de comunicatie rutiera, pentru municipil Alba Iulia – in administrarea Consiliului Local al municipiului Alba Iulia.

4. DATE TEHNICE:

Documentatia se va intocmi conform normativelor in vigoare.

Documentatia va solutiona si problemele privind asigurarea cu utilitati a noilor obiective.

Tinand cont de regimul juridic al terenului (proprietate privata ale persoanelor juridice) se va studia posibilitatea realizarii unei zone rezidentiale cu functiunea de locuinte colective conform temei de proiectare.

- *Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata*

- zona studiata cuprinde o zona rezidentiala destinata locuintelor, precum si a functiunilor complementare specificate in regulamentul de urbanism si o alta destinata circulatiei.
- Obiectivele propuse conform certificatului de urbanism vor fi locuinte colective.

c. *Surse documentare:*

- Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior: PUG-mun. Alba Iulia; Puz Construire Locuinte colective D+M+1+M, aprobat prin HCL 252/2014 (beneficiar SC ALBA CONS SA, str. Mihail Kogalniceanu nr.25)

- Lista studiilor si proiectelor intocmite concomitent PUZ : Studiu geotehnic; Ridicare topografica a terenului studiat.

- *Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei*

Au fost exprimate intentii de a investi in zona de catre diversi investitori particulari, investitori ce au facut solicitari pentru obtinerea certificatului de urbanism si a autorizatiei de construire pentru locuinte colective.

2. Stadiul actual al dezvoltării

a. Evoluția zonei

- *Date privind evoluția zonei*

Terenul studiat se afla în zona Dupa Gradini, în Orasul de Jos.

Folosința actuală -teren constructibil.

În zona există deja în curs de construire locuințe colective, atât pe parcela învecinată în partea de vest, cât și vizavi de str. Costache Negruzzi.

- *Caracteristici semnificative ale zonei, relateate cu evoluția localității*

Amplasament în intravilanul localității între str. Costache Negruzzi și str. Mihail Kogălniceanu. În imediată vecinătate, pe latura de vest sunt construite mai multe locuințe colective cu regim de înălțime D+P+1+M, iar vizavi, în raport cu str. Costache Negruzzi sunt în curs de construire locuințe colective cu regim de înălțime P+3.

Sunt oferite condiții optime pentru dezvoltarea unei zone rezidențiale cu locuințe familiale colective cu regim de înălțime redus D+P+2.

- *Potential de dezvoltare*

Condițiile de amplasament sunt favorabile, existând posibilitatea dezvoltării rețelei tehnico-edilitare în zona.

b. Incadrarea în localitate

- *Poziția zonei față de intravilanul localității*

Terenul se afla în cartierul zona Dupa Gradini, în partea de NE a orașului.

c. Elemente ale cadrului natural

- *Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale:*

Terenul se afla la o cota inferioară față de drumurile adiacente ceea ce impune realizarea unor rampe de acces și a unor umpluturi pentru a se racorda la acestea. Se propune ca zona verde dintre cele două siruri de blocuri să se înalte la cota străzii Mihail Kogălniceanu.

d. Circulația

- *Aspecte critice privind desfasurarea în cadrul zonei, a circulației rutiere:*

-Accesul pietonal în incintă se realizează din str. Mihail Kogălniceanu, str. Costache Negruzzi.

Accesul auto se realizează tot din str. Mihail Kogălniceanu, str. Costache Negruzzi.

e. Ocuparea terenurilor

- *Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată*

Terenul studiat are folosința actuală de teren pentru locuințe individuale aparținând domeniului privat particular.

- *Relationari între funcțiuni*

Mixajul între diferitele modalități de locuire ajută la diversificarea caracterului social al zonei.

- *Gradul de ocupare al zonei cu fond construit*

Terenul nu este ocupat cu construcții.

Zona de locuințe individuale UTR=L3A. - Subzona locuințelor individuale și semicolective cu maxim P+1+M niveluri situate în afara ariilor protejate, în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat

- *Aspecte calitative ale fondului construit*

Pe parcela în studiu există o construcție- anexă gospodăreasca care va fi demolată.

Fondul construit existent în zona adiacentă amplasamentului este constituit din locuințe individuale cu regim de înălțime P+1, locuințe colective cu regim de înălțime D+P+1+M, P+3

- *Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine*

Zona nu este afectată de riscuri naturale sau de altă natură.

- *Principalele disfuncționalități*

- Necorelare cu zonele funcționale adiacente.

- Nu există delimitarea funcțională a terenului.

- Lipsa unei bune delimitări a zonelor de circulație pentru vehicule, pietoni și parcaje.

- Lipsa echipării edilitare.

- Nu există spații plantate amenajate.

- Nu este rezolvată preluarea apelor pluviale din zona studiată.

f. Echipare edilitara

- *Stadiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii*
 - *reteaua de apa:* Exista in zona
 - *reteaua de canalizare:* Exista in zona un canal colector
 - *retele de transport energie electrica:* Exista retea de distributie in zona.
 - *retele de telecomunicatii:* Exista in zona
 - *alimentare cu gaze naturale:* Exista in zona
- *Principalele disfunctionalitati*
Nu sunt.

g. Probleme de mediu

- *Relatia cadrul natural - cadrul construit*
Nu sunt suprafete supuse unor riscuri naturale, in acest sens nu sunt prevazute nici un fel de masuri de reabilitare a terenului.

Extras din Raportul privind studiul de impact asupra mediului pentru promovarea planului urbanistic general si amenajare a teritoriului:

Starea actuala de calitate a mediului este afectata de o serie de emisii poluante datorate intensitatii traficului auto, insa nu au fost semnalate depasiri ale normelor in vigoare privind calitatea factorilor de mediu.

Managementul deseurilor este asigurat de catre o firma specializata. Se va prevedea o platforma subterana de colectare a deseurilor, in apropierea strazii Mihail Kogalniceanu.

- *Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie.*
Nu sunt prezente valori de patrimoniu pe terenul studiat.

h. Optiuni ale populatiei

- *Optiuni ale populatiei*
Consultarea populatiei, efectuata prin expunerea planselor din PUZ pentru consultare publica, expunerea panourilor informative la teren, consultarea vecinilor directi au evidentiat intentia de valorificare superioara a terenurilor din zona prin atragerea investitiilor.

- *Puncte de vedere ale administratiei publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistica a zonei*
Se propune dezvoltarea zonei rezidentiale.

i. Punct de vedere al elaboratorului documentatiei privind solicitarile beneficiarului si felul cum urmeaza a fi solutionate acestea in cadrul PUZ:

In urma analizei situatiei existente si a prevederilor PUG existent, precum si a tendintelor de dezvoltare urbana manifestate in zona, se estimeaza ca posibila dezvoltarea in perimetrul studiat a zonei rezidentiale pentru locuinte colective cu regim redus de inaltime D+P+2, cu conditia asigurarii infrastructurii in mod unitar.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistica

a. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Documentatia respecta si completeaza caracterul zonei (zona rezidentiala cu functiuni complementare).

Documentatiile topo si geo fundamenteaza propunerile prezentei documentatii.

Fata de datele existente, ca o concluzie generala consideram ca prevederile PUZ sunt corespunzatoare cerintelor de dezvoltare durabila a localitatii, reprezentand un bun fundament al reglementarii cadrului general al functionarii atat al localitatii cat si al unitatii functionale analizate.

b. Prevederi ale PUG

Se propune modificarea zonificarii functionale propuse prin PUG, astfel incat terenul studiat situat in intravilan va avea functiunea dominanta cea de zona rezidentiala pentru locuinte colective.

Complementar zonei dominante se constituie zona cai de comunicatii rutiere.

c. Valorificarea cadrului natural

Se propune un regim redus de inaltime al fondului construit, amenajarea unor spatii verzi plantate in cadrul incintei si a unui loc de joaca.

d. Modernizarea circulatiei

- *Organizarea circulatiei rutiere si a transportului in comun*

Se foloseste scheletul existent al tramei stradale.

Accesul autovehiculelor in incinta se va realiza din str.Mihail Kogalniceanu, str. Costache Negruzii. Se propun in incinta alei carosabile cu sens unic.

Pentru parcare autoturismelor, aferente zonei studiate, s-au propus parcaje de incinta, pentru deservirea locuintelor si garaje la demisolul blocurilor.

Pentru aleile si parcajele ce deservesc locuintele se propune un sistem rutier usor, nerigid, format din balast, nisip, si pavaj din dale prefabricate din beton (dale pline pentru alei si dale ecologice cu goluri pentru parcaje)

Sistemul rutier propus se poate realiza in etape succesive, este cel mai ieftin si cel mai indicat din punct de vedere ecologic, permitand totodata interventii facile la lucrarile tehnico-edilitare.

- **Organizarea circulatiei pietonale**

In lungul strazii Mihail Kogalniceanu, strazii Costache Negruzii. se propune realizarea unor trotuare pietonale pe ambele laturi ale strazilor iar in incinta alei pietonale.

e. Zonificarea functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

- **Principalele functiuni propuse ale zonei, grupate pe unitati si subunitati teritoriale, delimitarea zonelor**

Se propune crearea urmatoarelor zone: zona destinata functiunii de locuinte colective, zona destinata cailor de comunicatii, zona destinata platformelor de gospodarie comunala.

Zona functionala este subimpartita in subzone distincte subordonate functiunii principale, astfel :

- **ZONA REZIDENTIALA DE LOCUINTE COLECTIVE CU MAXIM 4 NIVELURI**

- Subzona constructii de locuinte colective
- Subzona cailor de circulatii auto si pietonale, parcaje
- Subzona spatii verzi si terenuri de joaca

- **ZONA CAILOR DE COMUNICATII RUTIERE**

- Subzona strazi, circulatie auto si pietonala
- Subzona spatiilor verzi de protectie

- **ZONA GOSPODARIRE COMUNALA**

- Subzona platformelor de depozitare a deseurilor menajere

- **Bilant teritorial de zona**

Bilantul teritorial este prezentat in anexa.

Suprafata studiata:	9756 mp
---------------------	---------

Zona rezidentiala de locuinte colective cu max 4 niveluri:	9630 mp
---	----------------

Subzona constructii de locuinte colective	3575 mp
---	---------

Subzona cailor de circulatii auto si pietonale, parcaje	4578 mp
---	---------

Subzona spatii verzi si terenuri de joaca	1477 mp
---	---------

Zona gospodarie comunala	13,0 mp
---------------------------------	----------------

Subzona platformelor de depozitare a deseurilor menajere	13,0mp
--	--------

Zona cai de comunicatii rutiere:	113,0 mp
---	-----------------

Subzona strazi, circulatie auto si pietonala	113,0mp
--	---------

- **Principalii indici urbanistici ai PUZ**

Suprafata studiata:	9756,0mp
---------------------	----------

Intravilan existent studiat:	9756,0 mp
------------------------------	-----------

POT max:	40%
-----------------	------------

CUT max:	1,44
-----------------	-------------

f. Dezvoltarea echiparii edilitare

- **Alimentarea cu apa potabila - Retele de canalizare**

Rezolvarea echiparii din punct de vedere tehnico-edilitar (apa-canal) a zonei, se va face prin proiectarea de retele de apa si canalizare care sa satisfaca cerintele viitorilor consumatori.

Alimentarea cu apa a zonei studiate se va face din reseaua existenta.

Canalizarea zonei va fi rezolvata in sistem divizor, apele uzate menajere vor fi preluate printr-o

S.C. BP FREUND S.R.L.

Str. Gardeniei, nr.12/1, Alba Iulia, Jud. Alba

tel/fax:0258-833.506; mobil:0730.609.151

retea de canalizare noua ce se va racorda la canalul colector existent, iar apele meteorice vor fi colectate in rigole betonate acoperite si dirijate spre spatiile verzi din incinta .

- *Alimentare cu energie electrica*

In zona studiata exista retea de distributie a energiei electrice, aceasta urmind a fi extinsa pe amplasament.

- *Telecomunicatii*

Bransarea la reseaua de telecomunicatii a viitoarelor constructii prevazute se va face dupa prelungirea retelei existente.

- *Asigurarea necesarului de energie termica*

Energia termica pentru incalzirea spatiilor si prepararea apei calde va fi produsa local, in centrale proprii alimentate cu gaz metan.

- *Alimentare cu gaze naturale*

Pentru alimentarea cu gaze naturale a zonei, se va extinde conducta de distributie, printr-un sistem ramificat.

Fiecare imobil va fi alimentat prin bransament si post de reglare-masurare echipat cu regulator de uz casnic si contor.

Conform Normativului I6-98, conductele de incalzire, apa, canalizare, electrice si telefonice vor fi pozate direct in pamant sau in canale de protectie.

- *Gospodarie comunală*

Colectarea si evacuarea deseurilor se va face prin serviciile de utilitate publica ale localitatii cu respectarea normelor de protectie sanitara.

g. Protectia mediului

- *Diminuarea surselor de poluare*

Nu s-au identificat surse de poluare existente, cu exceptia circulatiei auto. La nivel local se are in vedere cresterea in general a procentului ocupat de suprafetele verzi.

- *Epurarea si preepurarea apelor uzate*

Nu este cazul.

- *Organizarea sistemelor de spatii verzi*

In cadrul zonei de locuinte s-a prevazut o suprafata de 1582 mp care sa fie ocupata de spatii verzi si plantatii cu inaltimi medii.

h. Obiective de utilitate publica

- *Obiective de utilitate publica, denumirea lucrarii, categorii de interes, suprafata sau lungimea lucrarii*

- *Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil*

Planşa 4 -Proprietatea si circulatia terenurilor - identifica tipul de proprietate.

S-au identificat urmatoarele tipuri de proprietate:

a) terenuri aflate in proprietate publica de interes local (domeniul public), constituite din terenul ocupat de catre caile de circulatie si trotuarele existente

b) terenuri aflate in proprietate privata a persoanelor juridice, ce urmeaza a fi trecute in domeniul public.

c) terenuri aflate in proprietate privata a persoanelor juridice, constituie marea majoritate a terenului studiat.

4. Concluzii, masuri in continuare

- *Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile PUG.*

Conform prevederilor PUG, zona studiata era cuprinsa in zona functionala – intravilan zona rezidentiala pentru locuinte individuale. Prin PUG-ul prezentat se propune realizarea subzonelor functionale LM3uC – constructii de locuinte colective , LM3uzv – spatii verzi plantate si locuri de joaca si LM54c – circulatii auto si pietonale, parcaje.

- *Categorii principale de interventii*

Schimbarea ponderii intre functiuni, prin schimbarea regimului de folosinta al zonei studiate din teren agricol in teren constructii, zona rezidentiala, locuinte colective.

- *Prioritati de interventie*

Ca prima prioritate de interventie apare necesitatea realizarii infrastructurii zonei functionale.

a) sistemul rutier:

- consolidarea sistemului rutier in etape succesive.

b) sistemul de retele utilitare:

- realizarea retelelor subterane.

- *Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, restrictii*

Pentru realizarea concreta a propunerilor facute este necesara o abordare etapizata, pe faze care sa permita realizarea scopului propus.

In acest sens definitorie este vointa de actiune a forurilor administratiei publice locale, ce vor trebui sa asigure cadrul legal de desfasurare a lucrarilor propuse.

- *Lucrari necesare de elaborat in perioada urmatoare*

Asigurarea infrastructurii, intr-un sistem unitar, gasirea modalitatilor celor mai adecvate de finantare a acestor lucrari de folosinta comuna.

- *Etape viitoare, actori implicati, atragerea de fonduri, etape de realizare, programe de investitii*

Se are in vedere atragerea unor investitori interesati de zona, investitori ce pot fi cooptati in realizarea si finantarea obiectivelor de utilitate publica necesare.

Sunt respectate normele de siguranta la foc, privind distanta dintre cladiri atat in incinta cat si fata de vecinatati (toate constructiile sunt gradul II si III rezistenta la foc);

Compartimentele de incendiu constituite se incadreaza in prevederile normativului P118-99 tab.2.2.2.

Vor fi prevazuti hidranti exteriori in cadrul ansamblului de locuinte care vor asigura necesarul de apa in caz de incendiu.

5. Anexe

Se prezinta in anexa urmatoarele:

- Bilant teritorial - aferent zonei studiate
- Referat geotehnic

Intocmit,
arh. Zsolt FREUND-FLESCHIN

BILANT TERITORIAL										
	DENUMIREA ZONEI	EXISTENT		PROPUS		COMPARATIV		P.O.T. max	C.U.T. max	REGIM INALTIME
		MP	%	MP	%	MP	%	%		MIN / MAX
	SUPRAFATA ZONEI STUDIASTE	9756,00	100,00%	9756,00	101,17%	0,00	-1,17%			
	SUPRAFATA INTRAVILAN	9756,00	100,00%	9756,00	101,17%	0,00	-1,17%			
	SUPRAFATA PROPRIETATE PRIVATA	9756,00	100,00%	9643,00	100,00%	113,00	0,00%			
	LM3u – ZONA REZIDENTIALA DE LOCUINTE COLECTIVE CU MAXIM 4 NIVELURI	0,00	0,00%	9630,00	98,71%	-9630,00	-98,71%			
LM3uC	Subzona constructii de locuinte colective	0,00	0,00%	3575,00	37,07%	-3575,00	-37,07%	40%	1,44	D+P+2
LM3uc	Subzona cailor de circulatii auto si pietonale,parcaje	0,00	0,00%	4578,00	46,92%	-4578,00	-46,92%			
LM3uzv	Subzona spatii verzi si terenuri de joaca	0,00	0,00%	1477,00	15,14%	-1477,00	-15,14%			
	GC – ZONA GOSPODARIRE COMUNALA	0,00	0,00%	13,00	0,13%	-13,00	-0,13%			
Gc	Subzona platformelor de depozitare a deseurilor menajere	0,00	0,00%	13,00	0,13%	-13,00	-0,13%			
	C – ZONA CAILOR DE COMUNICATII RUTIERE	0,00	0,00%	113,00	1,16%	-113,00	-1,16%			
Ca	Subzona strazi, circulatie auto si pietonala	0,00	0,00%	113,00	1,16%	-113,00	-1,16%			
Czv	Subzona spatiilor verzi de protectie	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%			

**PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE**

D+P+2

ALBA IULIA, STR. MIHAIL KOGALNICEANU NR.39
pr.nr.1/2019

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. Dispozitii generale

1. Rolul Regulamentului local de urbanism
2. Baza legala a elaborarii
3. Domeniu de aplicare

II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor la nivelul teritoriului studiat

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la pastrarea interesului public
6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitara
9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejurimi.

III. Zonificarea functionala

11. Unitati si subunitati functionale

IV. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale

LM3u - ZONA REZIDENTIALA DE LOCUINTE COLECTIVE CU MAXIM 4 NIVELURI

- LM3uC – Subzona constructii de locuinte colective
- LM3uc – Subzona cailor de circulatii auto si pietonale, parcaje
- LM3uzv – Subzona spatii verzi si terenuri de joaca

GC - ZONA GOSPODARIEI COMUNALE

- Gcc – Subzona platformelor de depozitare a deseurilor menajere

C - ZONA CAI DE COMUNICATII RUTIERE
--

- Ca – Subzona strazi, circulatie auto si pietonala
- Czv- Subzona spatiilor verzi de protectie

V. Unitati teritoriale de referinta

I. Dispozitii generale:

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

1.1. Regulamentul local de urbanism stabileste la aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor si amplasare a constructiilor si amenajarilor aferente acestora.

1.2. Planul de amenajare a teritoriului sau, dupa caz, planurile urbanistice si regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor.

1.3. La baza elaborarii Regulamentului local de urbanism stau in principiu Legea nr.50/91, legea nr.350/2001; HGR 525/96 si reglementarea tehnica indicativ: GM-007-2000.

2. Baza legala de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism

2.1. Regulamentul local de urbanism pentru zona studiata din localitatea Alba Iulia, se elaboreaza in conformitate cu Legea nr. 50/1991 (republicata) privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor, cu Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si reglementarile tehnice: indicativ GM-007-2000 si indicativ GM -010-2000, precum si cu celalalte acte legislative specifice sau complementare domeniului printre care, se mentioneaza:

- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica
- Legea nr. 10/1995 republicata privind calitatea in constructii
- Legea nr. 137/1995 privind protectia mediului
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara
- Legea nr. 84/1996 privind imbunatatirile funciare
- Legea nr. 41 / 1995 – privind protectia patrimoniului national
- Legea nr. 54 / 1998- privind circulatia juridica a terenurilor
- Legea apelor nr.107/1996

3. Domeniul de aplicare

3.1. Regulamentul local de urbanism se aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor, amplasate pe orice categorie de terenuri in intravilan, delimitate conform legii, precum si tuturor constructiilor indiferent de destinatia acestora.

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifica detaliata si asigura corelarea dezvoltarilor urbanistice complexe cu prevederile Planului Urbanistic General al zonei delimitate din teritoriul localitatii.

Planul Urbanistic zonal cuprinde reglementari asupra zonei referitoare la:

-  organizarea retelei stradale;
-  organizarea arhitectural-urbanistica in functie de caracteristicile structurii urbane;
-  modul de utilizare al terenurilor;
-  dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic si circulatia terenurilor;

3.2. Domeniul de aplicare al Regulamentului Local de Urbanism va fi zona situata din mun. Alba Iulia pe un teren situat intre str. Mihail Kogalniceanu si str. Costache Negruzzi, cu o suprafata de 9756 mp.

III. Zonificarea functionala:

11. Unitati si subunitati functionale

(1) Unitatile functionale din Regulamentul local de urbanism sunt puse in evidenta in plansa de REGLEMENTARI a P.U.Z.

(2) Subunitatile functionale sunt subdiviziuni ale zonelor functionale cu functiuni specializate.

(3) Zona studiata care face obiectul regulamentului local de urbanism are urmatoarele unitati si subunitati functionale:

LM3u - Zona rezidentiala de locuinte colective cu max 4 niveluri

GC – Zona gospodarie comunală

C - Zona pentru cai de comunicatii rutiere

IV. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale

LM3u - ZONA REZIDENTIALA DE LOCUINTE COLECTIVE CU MAXIM 4 NIVELURI

LM3uC – Subzona constructii de locuinte colective

LM3uc – Subzona cailor de circulatii auto si pietonale,parcaje
LM3uzv – Subzona spatii verzi si terenuri de joaca

GC - ZONA GOSPODARIEI COMUNALE

Gcc – Subzona platformelor de depozitare a deseurilor menajere

C - ZONA CAI DE COMUNICATII RUTIERE
--

Ca – Subzona strazi, circulatie auto si pietonala

Czv- Subzona spatiilor verzi de protectie

- **IV.1.LM3u – ZONA REZIDENTIALA DE LOCUINTE COLECTIVE CU MAXIM 4 NIVELURI**

Funcțiunea dominantă de locuire și complementarele acesteia vor reglementa modalitățile de construire ale zonei funcționale.

Autorizarea în zona a construcțiilor se va face cu respectarea și corelarea atât a regulilor de bază privind ocuparea terenului cât și a celor privind amplasarea și conformarea construcțiilor.

1. Generalitati

Articolul 1 -Tipuri de subzone functionale

1.1. Tipul de zona rezidentiala LM3u - este impartita in urmatoarele subzone functionale:

LM3uC – Subzona constructii de locuinte colective

LM3uc – Subzona cailor de circulatii auto si pietonale,parcaje

LM3uzv – Subzona spatii verzi si terenuri de joaca

* LM3u - face parte din familia mare a zonelor rezidentiale cu cladiri pentru locuinte a localitatii, careia ii revine unitatea teritoriala de referinta L2 indicata in P.U.G.

1.2. Zona predominant rezidentiala LM3u cu cladiri de tip locuinte colective este compusa din cladiri de locuit cu regim mic de inaltime: D+P+2.

Articolul 2 - Funcțiunea dominantă a zonei

Zona predominant rezidentiala cu cladiri pentru locuinte colective D+P+2

Articolul 3 - Funcțiuni complementare admise zonei

-se respecta prevederile art. 14 din R.G.

2. Utilizare functionala

Articolul 4 - Utilizari permise

Locuinte si servicii publice ce prezinta omogenitate functionala cu unitati din aceeasi categorie - conform art. 14 din R.G.

-Comert cu amanuntul pentru produse alimentare si industriale.

Articolul 5 - Utilizari permise cu conditii

Serviciile, care sa nu polueze chimic, sa nu foloseasca pentru depozitare terenul vizibil din circulatia publica.

Articolul 6 - Interdictii temporale

Terenurile aferente locuintelor utilizate in exclusivitate ptr. amenajari de spatii verzi si loc de joaca si se refera la terenurile indicate prin culoare verde pe planșa de REGLEMENTARI URBANISTICE DETALIAȚE

Articolul 7 - Interdicție permanenta

7.1. Terenurile supuse art. 6 din R.L.U. funcționează cu interdicție permanentă de construire pentru anexele gospodărești destinate creșterii și adăpostirii animalelor domestice și a păsărilor.

3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

In zonele libere stabilirea configuratiei urbane si implicit a regimului de aliniere se va face pe baza prezentului P.U.Z.

Retragerea constructiilor fata de aliniament are la baza ratiunii functionale, estetice sau ecologice (protectia contra zgomotelor si nocivitatilor).

3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Articolul 8 - Orientarea fata de punctele cardinale

-va respecta prevederile art. 17 din R.G.

Articolul 9 - Amplasarea fata de drumurile publice

-va respecta prevederile art. 18 din R.G.

Articolul 10 - Amplasarea fata de aliniament

-se va autoriza cu respectare distantei minime obligatorii admise notata in metrii ptr. fiecare zona pe planşa de REGLEMENTARI urbanistice.

* termenul de distanta minima nu impune aliniera constructiilor la aceasta limita, ca urmare se admite amplasarea constructiilor in adancimea loturilor la distanta mai mare decat valoarea minima explicitata in planşa 2.

Articolul 11 - Amplasarea in interiorul parcelei

- se respecta prevederile art. 24 din R.G. cu precizarea ca :

11.1 Toate constructiile se vor executa intre limitele retragerilor fata de alinamente si cu respectarea distantelor impuse de codul civil fata de celelalte laturi ale parcelei.

3.2.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Articolul 12 - Accese carosabile

-se respecta prevederile art. 25 din R.G.

Articolul 13 - Accese pietonale

- se respecta prevederile art. 26 din R.G.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico- edilitara

Articolul 14 - Racordarea la retelele tehnico - edilitare existente

- se respecta art. 27 din R.G.

Articolul 15 - Realizarea de retele tehnico- edilitare

-se respecta art. 28 din R.G.

Articolul 16 - Proprietatea publica asupra retelelor tehnico - edilitare

- se respecta art. 29 din R.G.

3.4.Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

Articolul 17 - Parcelarea

-se respecta art. 30 din R.G.

Articolul 18 - Inaltimea constructiilor

-se respecta art. 31 din R.G.cu precizarea :

18.1. Inaltimea maxima a cladirilor admise este : D+P+2.

Hmax=+13,20m de la cota +/-0,00

Articolul 19 - Aspectul exterior al constructiilor

- va respecta art. 32 din R.G.cu precizarea :

19.1. Asigurarea caracterului urban al zonei rezidentiale va conditiona eliberarea autorizatiei de construire

Articolul 20 - Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) si coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.):

P.O.T. maxim admis 40 %

C.U.T. maxim admis 1,44

3.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje , spatii verzi si imprejurimi

Articolul 21 - Parcaje

-respecta prevederile art. 33 din R.G.U. cu precizarile :

21.1. Se evidentiaza un tip de parcaj

1. parcare la domiciliu dupa cum urmeaza :

a) functiunea de locuire, care presupune in special parcare la domiciliu, va avea in vedere realizarea parcajelor in cadrul incintei studiate proprietate privata.

Articolul 22 - Spatii verzi si plantate

- se respecta art. 34 din R.G.cu precizarile :

22.1. Se vor prezenta la autorizare solutiile de amenajare de spatii verzi pentru zona aferenta locuintelor diferentiata in functie de caracter ptr.

a. suprafata de teren a locuirii aflata explicitata in metri patrati in plansa de reglementari cu evidentiarea rolului decorativ si de protectie.

b. zona construibila cu rol auxiliar in realizarea amenajarilor, circulatiilor si acceselor la constructiile propuse.

Articolul 23 - Imprejmuirile

-se respecta art. 35 din R.G.

IV.2.GC - ZONA GOSPODARIEI COMUNALE

1. Generalitati

Art.1 Caracterul zonei:

Zona contine toate platformele de precolectare a deseurilor menajere din cadrul ansamblului. Are urmatoarele subzone componente:

GCC – subzona platformelor subterane de depozitare selectiva a deseurilor menajere;

Art.2 Functiunea predominanta:

Principala si unica functiune o constituie precolectarea selectiva si depozitarea deseurilor menajere aferente locuintelor.

Art.3 Functiuni complementare:

Nu sunt.

2. Utilizare functionala

Art.4 Utilizari permise:

Platforme ingropate si acoperite pentru precolectarea selectiva a deseurilor menajere.

Art.5 Utilizari permise cu conditii:

Se vor respecta conditiile de protectie a mediului pentru toate componentele subzonei;

Art.6 Utilizari interzise:

1. depozitarea deseurilor sanitare;
2. depozitarea deseurilor comerciale;
3. depozitarea deseurilor stradale;
4. depozitarea deseurilor speciale (materiale explozibile, substante toxice, etc.)

3. Conditii de amplasare, echipare si conformare a constructiilor

Art.7 Caracteristicile parcelelor:

Terenul studiat este in intregime domeniu privat in administrarea S.C. ALBA CONS SA

Art.8 Amplasarea constructiilor fata de aliniament:

Nu este cazul.

Art.9 Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor:

Nu este cazul.

Art.10 Amplasarea constructiilor unele fata de altele in cadrul aceleasi parcele:

Nu este cazul.

Art.11 Circulatii si accese:

Platformele se vor amplasa in cadrul parcajelor auto aferente locuintelor sau langa un drum public.

Art.12 Stationarea autovehiculelor:

Nu este cazul.

Art.13 Inaltimea maxima admisibila a constructiilor:

Nu este cazul.

Art.14 Aspectul exterior al constructiilor:

Se respecta prevederile **art.32** din R.G.U.

Art.15 Conditii de echipare edilitara:

Nu este cazul.

Art.16 Salubritatea:

Se vor ridica deseurile depozitate la maxim o saptamana.

Art.17 Spatii libere si spatii plantate:

Zona contine doar platformele de pre colectare a deseurilor menajere.

Art.18 Imprejmuiri:

Platformele vor fi imprejmuite cu gard transparent pe toate laturile pana la o inaltime de minim 2.10 metri.

4. Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenurilor

Art.19 Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.):

Nu este cazul.

Art.20 Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.):

Nu este cazul.

IV.3. C - ZONA CAILOR DE COMUNICATII RUTIERE

1. Generalitati

Funciunea predominanta (unica) este circulatia rutiera a mijloacelor de transport auto, parcaje si a pietonilor.

In zona cailor de comunicatie rutiera se admite:

1. retea de strazi apartinand domeniului public (ampriza drumului, fasia de siguranta).
2. alei carosabile de incinta.
parcaje

Articolul 1 Tipuri de subzone functionale

Ca Subzona strazi, circulatie auto si pietonala

Czv Subzona spatiilor verzi de protectie

2. Utilizare functionala

Articolul 2 - Utilizari permise

- a) Amenajari specifice, menite sa asigure o circulatie fluenta si sigura pentru toti participantii la trafic, continute in P.U.Z.
- b) Lucrari de retele si racorduri edilitare
- c) Tipuri de strazi admise:
 - de categoria a III-a, pentru strazi de legatura si colectoare
 - de categoria IV, de deservire locala

Articolul 3 - Utilizari permise cu conditii:

Orice constructie sau amenajari adiacente suplimentare, prevederilor prezentului PUZ se fac in baza PUD-urilor cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice.

Se vor autoriza constructiile si amenajarile urbane propuse care prin amplasare si functionalitate nu vor afecta:

- buna functionare a circulatiei rutiere in conditii optime de capacitate, fluenta si de protectie.
- zonele de siguranta ale drumurilor

Articolul 4 - Utilizari interzise

Orice constructie definitiva sau provizorie care ar putea afecta suprafata carosabila sau zona de siguranta a drumurilor.

Articolul 5 - Conditii de executare a lucrarilor

Completarea, modernizarea, repararea retelei stradale, indiferent de importanta drumurilor respective, se va face respectand normele de specialitate, iar gabaritele se vor asigura conform STAS 10.141-90.

V. Unitati teritoriale de referinta

Acestea reprezinta suportul grafic din regulament.

UTR-urile, reprezinta instrumentele operationale in sprijinul reglementarilor specifice din PUZ, se delimiteaza conventional pe baza criteriilor de omogenitate morfologica si functionala.

Ele se contureaza prin strazi si limite cadastrale, pe baza functiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de interventie.

Stabilirea UTR-urilor pe zone functionale s-a facut in cadrul PUZ.

In cadrul PUZ, UTR-ul LM3u destinat constructiei de locuinte familiale colective se preia ca atare si se delimiteaza pe unitati si subunitati functionale.

INTOCMIT,

15. Raport de specialitate

SC ALBA CONS SA prin FURDUI IUSTIN solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei **P.U.Z. – CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE, ALBA IULIA, STR. MIHAIL KOGALNICEANU, NR. 39**

Documentatia a fost intocmita de: BP FREUND

OBIECTUL P.U.Z.-ului: Documentatia propune construirea unui ansamblu de locuinte colective.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilanul municipiului Alba Iulia.

Natura proprietatii: privata a persoanelor juridice.

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

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: arabil, curti constructii – 9756mp

Funciunea aprobata – conform PUZ aprobat, UTR = L3A – subzona locuintelor individuale cu maxim P+1+M niveluri situate in afara ariilor protejate

Funciunea reglementata – conform PUZ, UTR = LM3u – zona rezidentiala de locuinte colective cu maxim 4 niveluri.

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat, cuplat, insiruit.

Regimul de alinieri a terenului fata de strada: la str. Costache Negruzzi si la str. M. Kogalniceanu.

Regim de alinieri a constructiilor fata de strada: conform reglementarilor propuse.

Retrageri fata de proprietatile vecine: conform plansei de reglementari urbanistice, Cod Civil si Pompieri.

Regim maxim de inaltime reglementat: D+P+2

POT max. reglementat = 40% CUT max. reglementat = 1.44

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul auto si pietonal la zona studiata se face din strada M. Kogalniceanu si Costache Negruzzi. Se vor amenaja un numar de 145 locuri de parcare care vor deservi cele 120 apartamente propuse.

Echiparea tehnico-edilitara existenta/propusa: Constructiile se va bransa la toate utilitatile 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 intruneste conditiile de aprobare conform legislatiei in vigoare.***

In sedinta Comisiei de organizare si dezvoltare urbanistica si in sedinta Comisiei tehnice de urbanism, ambele din data de 13.06.2019, s-a primit aviz FAVORABIL, fara conditii.

Alba Iulia, 14.06.2019

p. Arhitect Sef,
Alexandru Romanitan

Intocmit,
Andrei Szakacs

RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI

P.U.Z.
CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE
ALBA IULIA, STR. MIHAIL KOGALNICEANU NR. 39

Pr.nr. 1/2019

Beneficiar:
SC ALBA CONS SA
Alba Iulia, str.Vasile Goldis, nr.8B

a) Tehnici si metode utilizate pentru a informa si consulta publicul:

1) Datele si locurile intalnirilor la care cetatenii au fost invitati sa dezbata propunerea:

- Nu au fost organizate intalniri.

2) Continutul, datele de transmitere prin posta si numarul trimiterilor postale, inclusiv scrisori, invitatii la intalniri, buletine informative si alte publicatii:

- Nu au fost trimise informatii prin posta.

3) Localizarea rezidentilor, proprietarilor si partilor interesate care au primit notificari, buletine informative sau alte materiale scrise:

Terenul studiat este inconjurat de drumuri, exceptie facand latura de vest, unde se invecineaza cu doua terenuri proprietate SC ALBA CONS SA.

4) Numarul persoanelor care au participat la acest proces: 1 (una).

SC ALBA CONS SA.

b) Prezentarea succinta a problemelor, observatiilor si rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare si consultare:

Pe parcursul procesului de informare si consultare a publicului nu au fost semnalate probleme, observatii sau rezerve din punct de vedere urbanistic.

1) Modul in care solicitantul a rezolvat, intentioneaza sa rezolve sau se va ocupa de problemele, observatiile si rezerve exprimate de public:

- Nu au fost semnalate probleme, observatii sau rezerve.

2) Probleme, observatii si rezerve pe care initiatorul planului de urbanism nu poate sau nu e dispus sa le rezolve, impreuna cu motivatia acestui lucru:

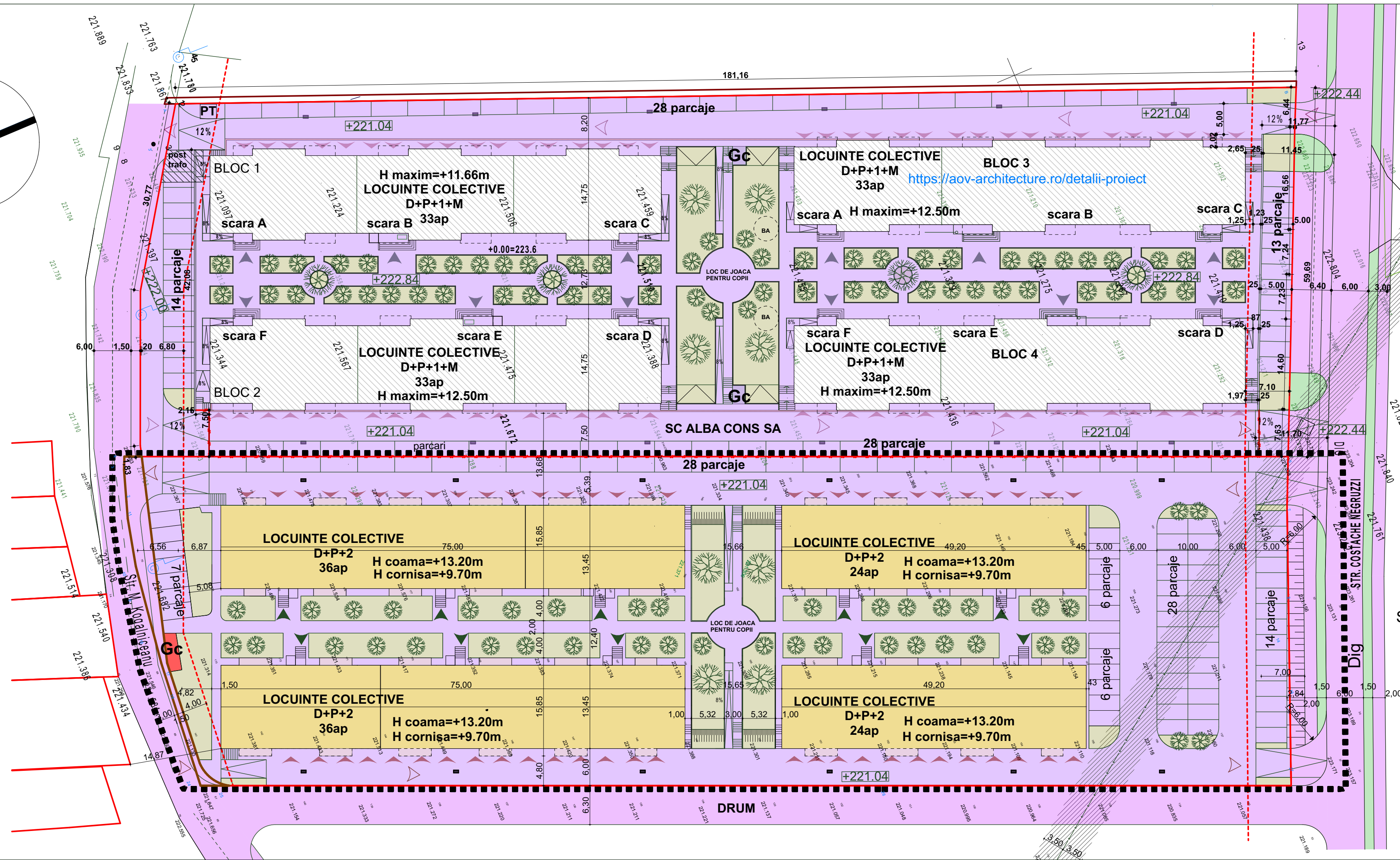
- Nu sunt asemenea probleme, observatii sau rezerve.

3) Alte informatii considerate necesare pentru a sustine preluarea sau nepreluarea propunerilor: Nu sunt.

Intocmit:

arh. Monica FREUND-FLESCHIN





LEGENDA:

- limita zonei studiate
- limita de proprietate
- aliniamentul constructiilor
- constructii propuse
- constructii existente
- spatii verzi
- canal colector canalizare
- zona de protectie canal colector
- guri de scurgeri ape pluviale
- acces incinta
- acces locuinte
- acces garaj
- camin de canal

Pct.	Nord(X)	Est(Y)
5	509716.856	391173.942
1	509713.889	391180.581
7	509713.505	391181.442
8	509708.223	391194.525
14	509705.438	391201.425
15	509702.626	391208.390
27	509696.671	391223.145
26	509635.682	391197.472
25	509536.688	391155.801
24	509534.208	391154.757
16	509535.674	391138.112
17	509536.030	391134.076
18	509536.562	391130.338
9	509537.645	391122.721
10	509538.316	391118.002
11	509540.095	391110.440
2	509540.977	391107.795
3	509542.602	391102.924
4	509543.491	391100.965

S = 9756.251 mp

ZONIFICARE FUNCTIONALA
LM3u – ZONA REZIDENTIALA DE LOCUINTE COLECTIVE CU MAXIM 4 NIVELURI

Subzona constructiilor de locuinte colective

Subzona cailor de circulatie auto, pietonale si parcaje

Subzona spatiilor verzi si terenuri de joaca

GC – ZONA GOSPODARIRE COMUNALA

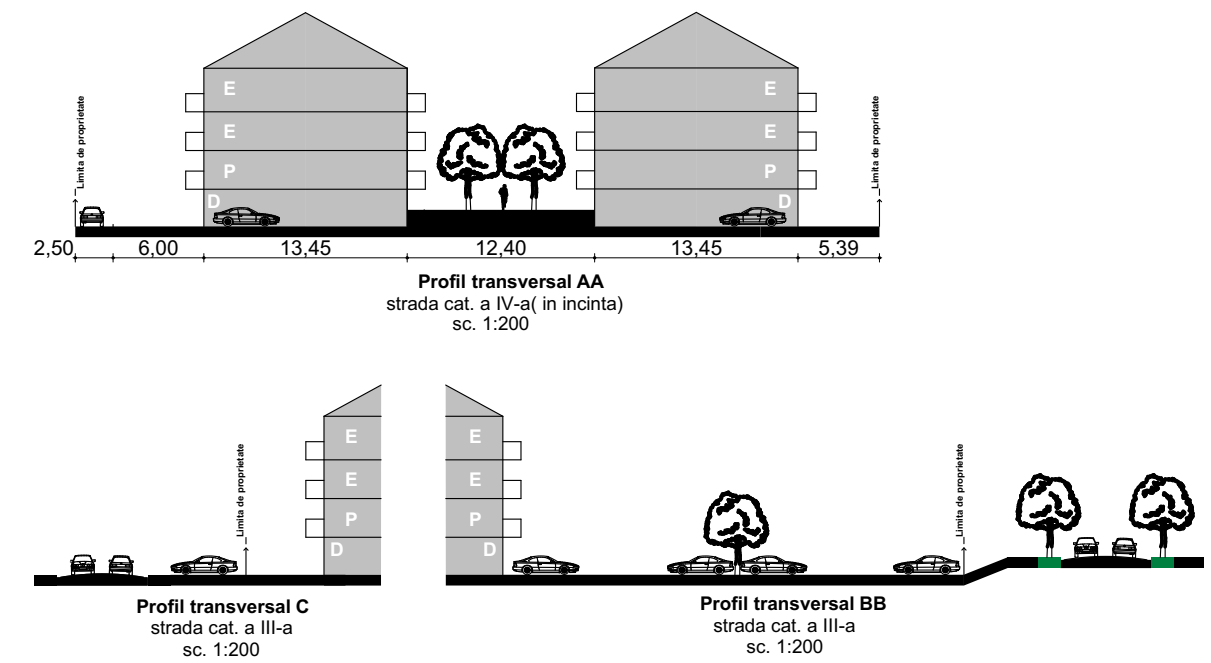
Subzona platformelor de depozitare a deseurilor menajere

C – ZONA CAILOR DE COMUNICATII RUTIERE

Subzona strazi, circulatie auto si pietonala

Subzona spatii verzi de protectie

P.O.T. max propus = 40%
C.U.T. max propus = 1.44



BILANT TERITORIAL									
DENUMIREA ZONEI	EXISTENT		PROPUIS		COMPARATIV		P.O.T. max	C.U.T. max	REGIM INALTIME MIN / MAX
	MP	%	MP	%	MP	%			
SUPRAFATA ZONEI STUDIATE	9756,00	100,00%	9756,00	101,17%	0,00	-1,17%			
SUPRAFATA INTRAVILAN	9756,00	100,00%	9756,00	101,17%	0,00	-1,17%			
SUPRAFATA PROPRIETATE PRIVATA	9756,00	100,00%	9643,00	100,00%	113,00	0,00%			
LM3u – ZONA REZIDENTIALA DE LOCUINTE COLECTIVE CU MAXIM 4 NIVELURI	0,00	0,00%	9630,00	98,71%	-9630,00	-98,71%			
LM3uC Subzona constructii de locuinte colective	0,00	0,00%	3575,00	37,07%	-3575,00	-37,07%	40%	1,44	D+P+2
LM3uc Subzona cailor de circulatie auto si pietonale, parcaje	0,00	0,00%	4578,00	46,92%	-4578,00	-46,92%			
LM3uzv Subzona spatii verzi si terenuri de joaca	0,00	0,00%	1477,00	15,14%	-1477,00	-15,14%			
GC – ZONA GOSPODARIRE COMUNALA	0,00	0,00%	13,00	0,13%	-13,00	-0,13%			
Gc Subzona platformelor de depozitare a deseurilor menajere	0,00	0,00%	13,00	0,13%	-13,00	-0,13%			
C – ZONA CAILOR DE COMUNICATII RUTIERE	0,00	0,00%	113,00	1,16%	-113,00	-1,16%			
Ca Subzona strazi, circulatie auto si pietonala	0,00	0,00%	113,00	1,16%	-113,00	-1,16%			

PROP. SC ALBA CONS SA
CF NR. 108556 NR. TOP. 108556 cu S teren = 9756 mp

NOTA* Se vor realiza patru blocuri de locuinte colective, 120 apartamente si se propun 89 de parcaje la sol si 40 garaje in demisol

SC. BP FREUND S.R.L. Nr.ord.reg.com. J01/535/2017 C.U.I. 37534504 ALBA IULIA, str. Gradenei, nr. 12/1, jud. ALBA			Beneficiar: SC ALBA CONS SA Alba Iulia, str. Str. Vasile Goldis nr.8 B cod 510006, jud. Alba		Proiect Nr. 1/2019
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara: 1:500	Titlu proiect: PUZ-CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE str. Mihail kogalniceanu, 39 Alba Iulia, jud. Alba	Faza: PUZ
Şef proiect:	Arh. Zsolt Freund-Fleschin				
Proiectat:	Arh. Zsolt Freund-Fleschin		Data: 02/2019	Titlu planşa: REGLEMENTARI URBANISTICE DETALIAE	Planşa Nr. 2*
Desenat:	Arh. Monica Freund-Fleschin				