

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

aferent Planului Urbanistic Zonal

Construire locuinte colective cu spatii comerciale si servicii la parter -modificare PUZ avizat cu HCL 444/27.11.2018, art.17

Conform certificat de urbanism nr. 80 din 21.02.2018, art.17



PUZ

Str. Frederic Mistral, nr. 3A, 5 si 5A, Alba Iulia, judetul Alba

ianuarie 2018

Cuprinsul Regulamentului Local de Urbanism

I. Dispozitii generale

ARTICOLUL 1 Rolul Regulamentului Local de Urbanism

ARTICOLUL 2 Baza legala a Regulamentului Local de Urbanism

ARTICOLUL 3 Domeniul de aplicare

II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

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

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

ARTICOLUL 6 Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

ARTICOLUL 7 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

ARTICOLUL 8 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

ARTICOLUL 9 Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

ARTICOLUL 10 Reguli cu privire la amplsarea de parcaje, spatii verzi, imprejmui

III. Zonificarea functionala

IV. Unitati teritoriale de referinta

V. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale

1.INTRODUCERE

1.1.Date de recunoastere a documentatiei

Număr proiect:	1 / 2019
Număr contract:	.../05.12.2018
Denumirea lucrării:	Plan Urbanistic Zonal “Construire locuinte colective cu spatii comerciale si servicii la parter- modificare PUZ avizat cu HCL 328/28.08.2018, art.1”
Amplasament:	Intravilan, municipiul Alba Iulia, jud. Alba, str. Frederic Mistral, nr. 3A, 5 si 5A, fiind în proprietatea privata a Filimon Ion, Filimon Elena, IBR INVEST SRL prin Ion Bogdan, Otvos Elenuta, Jidveian Ovidiu Viorel, SC TRANS TIP SRL
Carte Funciară:	CF 88843, 88839, 108443, 74978, 81722, 91464 Alba Iulia
Certificat de Urbanism:	80 / 21.01.2019
Titular / Beneficiar:	Filimon Ion, Filimon Elena IBR INVEST SRL prin Ion Bogdan, Otvos Elenuta Jidveian Ovidiu Viorel SC TRANS TIP SRL Ion Bogdan Radu, Ion Laura Elena
Faza de proiectare:	Plan Urbanistic Zonal – <i>realizat conform Legii 350/2001</i>
Proiectant general:	ARHITECT MAGDA SRL Str. Florilor, nr. 13, Alba Iulia, jud. Alba Nr. inreg: J01/1174/205, CUI RO 18069810 E-mail: sorinmagda@yahoo.com Web: www.atelier-magda.com Tel: +40 724 243 939 <i>arh. Sorin MAGDA</i> <i>arh. Oana BULGARU</i> <i>ing. Calin ROMAN</i>
Proiectant de specialitate:	ARHITECT MAGDA SRL (arh. Sorin Magda) - arhitectura Iulian Ilie Mirea B.I. (arh.urb. Iulian Ilie Mirea) - urbanism
Data elaborării:	ianuarie 2019

I. DISPOZITII GENERALE

ARTICOLUL 1

ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

(1) Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal, cuprinde și detaliază prevederile Planului Urbanistic General referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996.

(2) a. Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe suprafața PUZ-ului.

b. Fac excepție de la prevederile de mai sus construcțiile cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.

(3) Perioada de valabilitate a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism se stabilește de către autoritatea administrației publice locale abilitată să aprobe documentația, în conformitate cu gradul de complexitate și cu prevederile acesteia.

(4) Prin prezentul regulament se stabilesc clar zonele care pot fi construite.

(5) Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în condițiile în care modificările nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și implicit ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

(6) Prezentul Regulament Local de Urbanism, aferent Planului Urbanistic Zonal, conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construire. Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament avizat conform legii.

(7) Dacă prin prevederile unor documentații pentru părți componente ale zonei se schimbă concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal și Regulamentului Local de Urbanism aprobat, este necesară elaborarea din nou a acestei documentații, conform prevederilor legale.

(8) Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.

(9) Aplicarea prevederilor prezentului Regulament de Urbanism trebuie să asigure corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea

interesului public.

ARTICOLUL 2

BAZA LEGALA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

La baza elaborării Regulamentului stau în principal:

- Legea nr. 50/1991 (republicată) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Legea nr. 453/2001 privind modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea și executarea lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru reactualizarea locuințelor;
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor;
- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar;
- Legea nr. 69/1991 privind administrația publică locală;
- H.G.R. nr. 51/1992 privind unele măsuri pentru îmbunătățirea activității de prevenire și stingere a incendiilor cu modificări prin H.G.R. nr. 616 / 1993 și H.G.R. nr. 71/1996;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară;
- Legea nr. 84/1996 privind îmbunătățirile funciare;
- Legea nr. 107/1996 privind apele;
- Legea nr. 114/1996 a locuințelor;
- H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- H.G.R. nr. 36/1996 privind drumurile;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 981/1994 cu normele de igienă privind modul de viață al populației;
- Ordinul MAPPM nr.125/1996 pentru aprobarea procedurii de reglementare a activităților economice și sociale asupra mediului;
- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- H.G.R. nr. 31/1996 pentru aprobarea Metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind construcțiile;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- OG nr. 27/2008 - modificarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- Ordin 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Legea 204/2008 privind protejarea exploatațiilor agricole;
- Lege 426/2001 pt aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 78/2000 privind regimul deșeurilor;
- Ordin 951/2007 privind aprobarea Metodologiei de elaborare a planurilor regionale și județene de gestionare a deșeurilor;

- HG 349/2005 privind depozitarea deșeurilor;
- Ordin 757/2004 al ministrului Mediului și Gospodăririi Apelor privind aprobarea Normativului tehnic privind depozitarea deșeurilor ;
- Lege 506/2003 privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 65/2003 pentru modificarea Legii serviciilor publice de gospodărie comunală nr. 326/2001;

ARTICOLUL 3

DOMENIUL DE APLICARE

- 1) Planul Urbanistic Zonal, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de teren în limitele zonei de implementare PUZ aprobat prin lege.
- (2) La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.
- (3) La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății populației, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale, pentru protejarea și conservarea patrimoniului natural și construit, și a vestigiilor arheologice.
- (4) Suprafața totală a terenului care a general elaborarea Planului Urbanistic Zonal este de **3004 mp**.
- (5) Zonificarea funcțională a terenului s-a stabilit, în funcție de categoriile de activități solicitate prin tema de proiectare de către inițiatorul PUZ și este evidențiată în planșa de *Reglementări Urbanistice*. Pe baza acestei zonificări și a UTR-urilor s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare ale construcțiilor ce se vor aplica în cadrul fiecărei zone funcționale.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 4

REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

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 50,00mc/saptamana.

Asiguarea compatibilitatii actiunilor

Autorizarea executarii lucrarilor de reparati, modernizari, reocompartimentari functionala se face cu conditia asigurarii compatabilitatii dintre functiunile din aceeasi cladire si din cladirile invecinate.

ARTICOLUL 5

REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Materialele si tehnicile de lucru utilizate la constructii noi si la lucrarile de supraetajare si modernizare.

Constructiile vor fi realizate din materiale durabile, incombustibile.

Finisajele interioare si exterioare vor putea fi realizate din materiale traditionale cat si din materiale moderne cu conditia executarii cu materiale de buna calitate si cu executie de calitate.

Siguranta si stabilitatea constructiilor

Se interzice demolarea de pereti chiar si subtiri, creerea de goluri in zidurile interioare si exterioare, demolarea unor elemente din structura sarpantei sau orice alte modificari ce ar putea afecta stabilitatea constructiilor.

Oricare din modificarile enumerate mai sus se pot autoriza si executa doar pe baza unei documentatii avizate de catre Inspectoratul de Stat pentru Calitatea in Constructii.

Lucrari de organizare de santier

Lucrarile de organizare de santier vor fi rezolvate pe terenul proprietarului. Constructorul va fi amendat pentru depozitarea de materiale pe domeniul public, pentru murdarirea sau degradarea domeniului public.

Pe perioada cat se foloseste trotuarul sau strada pentru lucrari de organizare de santier, constructorul va obtine autorizatie de la Primarie si va fi obligat la plata unei taxe de autorizare de utilizare a domeniului public.

Lucrari ce se pot executa fara autorizatie de constructie:

1. reparatii la imprejmuiri, acoperisuri, terase, invelitori atunci cand nu se schimba forma acestora si materialele din care sunt executate;
2. reparatii si inlocuiri de tamplarie interioare si exterioare daca se pastreaza forma golurilor si a tamplariei;
3. zugraveli si vopsitorii interioare;
4. zugraveli si vopsitorii exterioare daca nu se modifica elementele de fatada si culorile cladirilor situate pe artera principala de circulatie;
5. reparatii si modificari de pordoseli;
6. reparatii si inlocuiri la finisajele interioare si exterioare: tencuieli, placeje si altele asemenea, fara modificarea calitatii si aspectul elementelor constructive;
7. montarea aparatelor individuale de climatizare sau cantarizarea consumurilor de utilitati.

Cerinte privind izolare fonica

In cazul care in acelasi imobil se afla spatii cu destinatie diferita se vor lua masuri de protectie 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 intre locuinte diferite, cat si izolarea spatiilor comune ce ar putea transmite zgomotul

Este interzisa amplasarea de constructii private pe domeniul public sau realizarea de iesituri ale constructiilor in domeniul public mai mult decat prevede Codul Civil.

ARTICOLUL 6

REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Amplasarea fata de aliniament

In sensul prezentului Regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

Cladirile propuse vor intregii frontul construit existent.

Vederea directa

Ferestrele nu pot fi amplasate direct catre vecin decat daca este asigurata o distanta de 2.00m in axul geamului.

Inaltimea constructiilor

Constructiile vor avea un regim de inaltime maxim P+6.

Aceste inaltime sunt limitative, putandu-se oricand autoriza si executa cladiri cu inaltime sub aceste cote.

Pot fi autorizate constructiile avand frontoane, lucarne ce depasesc inaltimea cornisei cu conditia ca acestea sa nu ocupe mai mult de 1/3 din suprafata acoperisului.

Retragerile fata de limitele laterale vor fi conform plansei de reglementari urbanistice..

ARTICOLUL 7

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

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

Caracteristicile acceselor trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

ARTICOLUL 8

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

Autorizarea executarii constructiilor este permisa in urmatoarele conditii:

- la toate constructiile se va realiza o solutie de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectia mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum si prevederile Codului Civil;
- in momentul executarii sistemelor centralizate de alimentare cu apa si canalizare in zona, proprietarul se obliga sa racordeze constructia conform regulilor impuse de Consiliul Local;
- amplasarea fantanilor se va face la cel putin 15,00m de orice sursa posibila de poluare;

ARTICOLUL 9

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI ALE CONSTRUCTIILOR

Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren.

Documentatia de parcelare se executa de catre un topograf autorizat, se avizeaza de catre O.C.P.I si de catre Primaria Alba Iulia

ARTICOLUL 10

REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

Imprejmuirile

Imprejmuirile vor fi realizate de fiecare proprietar pentru jumatate din lungimea gardurilor comune la buna intelegere cu vecinul. In cazul divergentelor se aplica prevederile Codului Civil.

Parcaje, garaje

Autorizarea executarii constructiilor care prin destinatie necesita spatii de parcare se aproba numai daca se asigura pe terenul propriu.

Numarul de locuri de parcare minim necesar este:

- un loc de parcare-garare pentru fiecare locuinta sau spatiu comercial

Suprafetele ocupate la sol de garaje se iau in calcul la stabilirea procentului de ocupare a terenului.

Spatii plantate

Zonele verzi din jurul cladirilor vor putea fi plantate cu arbori si pomi fructiferi, care vor trebui sa aiba coroana in intregime in curtea proprietarului. Proprietarul este obligat sa taie crengile ce depasesc limita proprietatii.

Depozitarea si colectarea gunoiului

In incinta fiecarei locuinte trebuie sa existe un spatiu amenajat pentru pastrarea pubelei de gunoi. Nu se admite folosirea altor corpuri de depozitare a gunoiului decat pubelele autorizate de catre firmele de salubritate.

In cazul in care se opteaza pentru colectarea deseurilor menajere in eurocontainere, acestea vor deservii mai multe locuinte, iar locul de amplasare va fi ales astfel incat sa nu se produca disconfort vecinilor, sa nu contamineze sursele locale de apa si sa fie la cel putin 15,00m de ferestrele locuintelor.

Anexe gospodaresti

In zona studiata este interzisa cresterea animalelor.

Se permit doar anexe gospodaresti cu functiuni complementare locuintei (garaje, bucatarii de vara, etc), care trebuie sa pastreze distantele fata de vecini si fata de cladirile de pe parcela proprie.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Unitati si subunitati functionale

In cadrul UTR = **ZC - ZONA CENTRALA CUPRINZAND INSTITUTII, SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE DE INTERES MUNICIPAL, SI SUPRAMUNICIPAL** cu urmatoarele zone:

ZCP - ZONA CENTRALA PROTEJATA – *se mentin prevederile din PUG*

1. ZCP - Subzona centrala protejata de valoare locala, adiacenta pe latura de est a Cetatii, formata din cladiri cu putine niveluri (P – P+1) din perioada interbelica

2. ZCA - ZONA CENTRALA SITUATA IN EXTERIORUL ARIEI PROTEJATE

- Z.C.A.2 zona centrala in curs de constituire sau cu potential de dezvoltare – in care regulamentul urmareste sa incurajeze interventiile menite sa contribuie la conferirea acestei zone statutul de zona centrala reprezentativa

- **Z.C.A.2c - cladiri cu regim maxim de inaltime P+6**

IV. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Plansele care cuprind delimitarea si repartitia unitatilor teritoriale de referinta in teritoriu fac parte integrala din Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z.-ului.

Stabilirea U.T.R.-urilor s-a facut in cadrul P.U.G. municipiul Alba Iulia si se preiau ca atare, dar se detaliaza pe unitati si subunitati functionale.

V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Unitatea teritoriala de referinta actuala:

ZC - ZONA CENTRALA CUPRINZAND INSTITUȚII, SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE DE INTERES MUNICIPAL ȘI SUPRAMUNICIPAL

Z.C.A. - ZONA CENTRALĂ SITUATĂ ÎN EXTERIORUL ARIEI PROTEJATE

Zona centrala situata in exteriorul ariei protejate se imparte in doua subzone caracteristice din punct de vedere al fondului construit dar si din punct de vedere a potentialului de dezvoltare:

- **Z.C.A.1 zona centrala constituita** – in care regulamentul urmareste sa mentina si intareasca statutul de zona reprezentativa.
- **Z.C.A.2 zona centrala in curs de constituire sau cu potential de dezvoltare** – in care regulamentul urmareste sa incurajeze interventiile menite sa contribuie la conferirea acestei zone statutul de zona centrala reprezentativa. La randul ei, aceasta se subimparte in urmatoarele subzone in functie de regimul de inaltime maxim admis:

- **Z.C.A.2c – cladiri cu regim maxim de inaltime P+6**

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 1 - UTILIZARI ADMISE

- **Z.C.A.**

- se admit functiuni de interes general specifice unui centru de afaceri:
- birouri pentru administratia regionala, birouri pentru coordonarea dezvoltarii intercomunale si pentru administratia municipala, sedii ale unor organisme internationale si zonale si altele similare;
- sedii de companii si firme in cladiri specializate pentru birouri;
- servicii avansate manageriale, tehnice si profesionale;
- servicii pentru cercetare-dezvoltare;
- servicii financiar-bancare si de asigurari;
- unele insertii de institutii si servicii publice supramunicipale si municipale compatibile cu caracterul de centru de afaceri;
- biblioteca-mEDIATECA;
- edituri, centre media;
- activitati asociative diverse;
- centre de expozitii, galerii;

- alimentatie publica
- casino, dancing, cinema;
- parcaje supraterane multietajate si parcaje subterane
- hoteluri;
- locuinte colective;
- locuinte individuale
- functiuni culturale
- restaurante, cofetarii, cafenele, baruri;
- galerii comerciale, comert cu obiecte de arta;
- functiuni culturale
- comert cu amanuntul;
- mini-market-uri, super market-uri la nivelurile inferioare ale constructiilor;
- parcaje publice;
- spatii verzi, amenajari pietonale – pietete, scuaruri.

ART. 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

• Z.C.A.

- se admite conversia in alte functiuni a locuintelor situate in cladiri existente cu conditia mentinerii a unei ponderi a acestora de minim 50 % din totalul ariei desfasurate a cladirii;
- se admit clădiri noi cu funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului cu condiția ca la nivelul parterului și mezaninului frontul spre stradă să fie destinat unor spații accesibile locuitorilor și turiștilor - comerț, expoziții, restaurante recreere, servicii personale și colective etc.;
- se admit locuințe la nivelurile superioare ale clădirilor având alte funcțiuni, de preferință locuinte de serviciu, adaptate zonei centrale de afaceri;
- se admit restaurante de orice tip care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai dacă sunt situate la o distanță de minim 200 metri de școli și de lăcășele de cult;
- se mențin unitățile productive actuale cu condiția asigurării compatibilității ca funcționare și aspect cu zona centrală.
- pentru cladirile noi se va elabora PUD in functie de prevederile specifice ale fiecărei subzone functionale cu scopul de a demonstra incadrarea in cerintele prezentei documentatii si relationarea cu fondul construit invecinat.

• Z.C.A.2.c,

- se admite conversia in functiuni turistice a locuintelor individuale, cu conditia elaborarii unui PUD pentru organizarea ocuparii parcelei;

ART. 3 - UTILIZARI INTERZISE

- se interzice epuizarea rezervei de teren pentru zona centrală prin dispunerea unor functiuni inferioare statutului acestei zone.
- sunt interzise urmatoarele tipuri de activitati si de lucrari:
 - activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
 - constructii provizorii de orice natura;
 - statii de benzina si ateliere de intretinere auto
 - spalatorii chimice (cu exceptia punctelor de primire-predare)
 - depozitare en gros;



- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- ori ce lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice;
- orice lucrari care diminueaza spatiile publice plantate fara compensare echivalenta.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ART. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- **Z.C.A.**

- o parcelă este construibilă dacă are acces direct dintr-o circulație publică;
- nu se admite construirea în adâncime a parcelelor din insulele mai mari pe baza dreptului de trecere ci se va asigura posibilitatea de construire prin crearea de noi străzi si/sau piete publice echipate edilitar care sa faca accesibil mijlocul insulei;

- **Z.C.A.2.c.**

Pentru locuinte individuale, locuinte individuale avand o alta functiune la parter si care nu depaseste 30% din ADC a cladirii, locuinte cu partiu special pentru profesii liberale, birouri de proiectare sau cabinete avocatura:

- se considera construibile parcelele avand minim 350 mp si un front la strada de minim de minim 12.0 metri in cazul constructiilor izolate, cuplate la un calcan lateral sau amplasate pe limita laterala de proprietate si de minim 8.0 metri in cazul constructiilor alipite la doua calcane laterale.

Pentru restul functiunilor:

- **Pentru constructii propuse cu un regim de inaltime mai mic sau egal cu P+2**

- se considera construibile parcelele avand minim 500 mp. si un front la strada de minim de minim 18.0 metri in cazul constructiilor izolate, cuplate la un calcan lateral sau amplasate pe limita laterala de proprietate si de minim 15.0 metri in cazul constructiilor alipite la doua calcane laterale.

- **Pentru un regim de construire mai mare decat P+2**

- se considera construibile parcelele avand minim 1000 mp. si un front la strada de minim 18.0 metri in cazul constructiilor izolate, cuplate la un calcan lateral sau amplasate pe limita laterala de proprietate si de minim 15.0 metri in cazul constructiilor alipite la doua calcane laterale.

- **Z.C.A.2.c,**

In cazul constructiilor amplasate izolat

- cladirile se amplaseaza pe aliniament in cazul in care inaltimea maxima la cornisa nu depaseste distanta dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale strazii.

- cladirile care depasesc inaltimea maxima admisibila vor fi retrase de la aliniament la o distanta egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale strazii din dreptul acesteia dar nu cu mai putin de 3.0 metri; fac exceptie de la aceasta regula numai situatiile de marcare prin plus de inaltime a intersectiilor.
- cladirile izolate care adapostesc functiuni publice reprezentative, inscise in fronturile continue / discontinue, se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanta de maxim 6.0 metri, cu conditia sa nu lase vizibile calcane ale cladirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor învecinate;
- se interzice amplasarea in regim izolat a constructiei propuse in cazul in care pe una sau ambele laturi laterale exista constructii amplasate pe limita de proprietate, astfel lasand vizibile calcanele acestora.

In cazul constructiilor amplasate intr-un front existent

- in cazul in care parcela se invecineaza cu o cladire care prezinta calcan pe una dintre limitele laterale ale parcelei iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre ale unor incaperi care necesita lumina naturala, noua cladire se va alipi de calcanul existent iar fata de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumatate din inaltime dar nu mai putin de 4.0 metri;
- constructiile amplasate intre doua calcane se vor alinia cu cele de pe parcelele invecinate pentru a nu lasa vizibile calcanele.

ART. 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA - se pastreaza prevederile PUG

- **ZCA**

- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea la cornise a celei mai inalte dintre ele, dar nu mai putin de 3.0 metri;
- distanta se poate reduce la 1/4 din inaltime numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre prin care nu se asigura luminarea unor incaperi principale de locuit, fie pentru alte activitati ce necesita lumina naturala;

ART. 8 - CIRCULATII SI ACCESE - se pastreaza prevederile PUG

- **ZCA**

- in cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor cu gabarit de minim 3,80m latime si 4,20m inaltime;
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dificultati de deplasare.

ART. 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR - se pastreaza prevederile PUG

- **ZCA**

- stationarea vehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
- autorizarea constructiilor de locuinte colective se conditioneaza de realizarea spatiilor de parcaj-un parcaj/ apartament si a platformelor gospodaresti;

- pentru restul functiunilor se vor evidenta existenta numarului necesar de parcaje conform normativului de parcare aflate in cadrul proprietatii sau pe domeniul public dar cu contract de inchiriere sau concesiune.

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

- se va prevedea parcaj public subteran sub piata pietonala Iuliu Maniu si piata Consiliului Europei;

- se propun parcaje subteran + suprateran multietajat in ZCA1 in spatele magazinului Unirea si in piata Consiliu Europei.

- in cazul in care nu exista spatiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanta de maxim 250 metri.

- **ZCA2a Se impune realizarea unui parcaj subteran pe intreaga suprafata a zonei.**

ART. 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- ZCA

- ZCA2c – P+6 cu respectarea urmatoarelor conditii:

- in cazul racordarii intre strazi avand regim diferit de inaltime, daca diferenta este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara pe intreaga parcela; daca regimul difera cu doua niveluri se va realiza o descrestere in trepte, primul tronson prelungind inaltimea cladirii de pe strada principala pe o lungime minima egala cu distanta dintre aliniamente;

- in cazul insertiilor intr-un front construit, se va evidenta prin PUD relationarea cu cladirile invecinate. Documentatia PUD va contine desfasurari si volumetrii a frontului determinat de doua strazi.

- in cazul functiunilor administrative si turism se accepta suplimentarea unui etaj de tip mezanin, rezultand inaltimea maxima de P+M+6;

ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR- se pastreaza prevederile PUG

- ZCA

- aspectul cladirilor, reclamelor si elementelor de mobilier urban va fi subordonat exigentelor specifice unui centru cu importanta simbolica si culturală deosebită;

- arhitectura cladirilor va tine seama de caracterul general al zonei si de aspectul cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;

- se va acorda atentie modului de tratare a fatadelor si acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din Cetate

- in plansa cu fatada principala a constructiei propuse , se vor desena si fatadele constructiilor intregului front stradal.

- volumetria noilor constructii ca si modul de realizare al fatadelor trebuie avizat in Comisia de Urbanism la faza DTAC;

- se interzice inchiderea balcoanelor la constructiile de locuinte colective existente.

- termoizolarea si alegerea culorilor pentru fatadele constructiilor existente se va face numai cu acordul Comisiei de Urbanism;

- se interzic firmele comerciale care modifica aspectul initial proiectat al fatadei;

- interventiile asupra cladirilor cu valoare arhitecturala, istorica, ambientala sau memoriala, chiar daca acestea nu sunt clasate, se vor autoriza numai daca acestea nu afecteaza valoarea identificata, dupa caz.

ART. 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

• ZCA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- data fiind intensitatea circulatiei pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV, a aparatelor de aer conditionat;
- este obligatorie autorizarea echiparii tehnico-edilitare in varianta subterana.

ART. 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

• ZCA

- se vor identifica, pastra si proteja in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4.0 metri inaltime si diametrul tulpinii peste 15.0 cm.; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 5 arbori in perimetrul operatiunii urbanistice;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu arbori si arbusti decorativi cu rol de protectie fonica si umbrire.;
- pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese si trotuare de garda;
- se va recurge la solutii de inverzire a fatadelor si teraselor precum si la dispunerea pe strazile mineralizate pe trotuarele avand peste 3.0 m. a plantatiilor de aliniament sau a jardinierei cu arbusti la intrarea in constructiile publice si comerciale ;
- terenurile ramase libere pana la construirea obiectivelor propuse vor fi inierbate;
- fiecare parcela va dispune de o platforma sau de un spatiu interior destinate colectarii deseurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectiva a deseurilor si accesibile dintr-un drum public. Platformele gospodaresti ale locuintelor colective vor fi imprejmuite cu gard viu;
- nu este obligatoriu a se amenaja locuri de joaca pentru copii in cadrul locuintelor colective, deoarece exista un loc de joaca special amenajat in afara zonei de locuit, langa santurile Cetatii.

ART. 14 – IMPREJMUIRI

• ZCA

- in fata fronturilor comerciale retrase de la aliniament, indicarea limitelor terenului privat fata de trotuare va putea fi realizata prin diferentierea tratarii pavajelor fata de trotuare si prin plantatii, jardiniere, elemente decorative;
- in cazul institutiilor publice retrase de la aliniament, pot fi prevazute imprejmuiiri transparente dublate de gard viu, cu inaltimea maxima de 1.80 metri si minima de 1.50 m., din care un soclu opac de 0.30 m.

- la autorizarea imprejmuirilor, se va cere acordul al vecinului pentru recunoasterea limitelor de proprietate ;
- in cadrul proiectelor de urbanism(PUD) sau de autorizare(DTAC) se va prezenta in comisia de urbanism si proiectul pentru imprejmuire, daca aceasta este solicitata.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- **ZCA**

Subzona	POT maxim
ZCA 2	
ZCA2c	-pentru locuinte 40%
	-pentru restul functiunilor 75%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- **ZCA**

Subzona	CUT maxim
ZCA 2	
ZCA 2c	3,8

$k = 0.012$
 $0.012 \times 25 =$
 0.3
 $1 - 0.3 =$
 0.7
 $0.7 \times 100 =$
 70%

12. Raport de specialitate

FILIMON ION, FILIMON ELENA, IBR INVEST SRL prin ION BOGDAN, OTVOS ELENUTA, JIDVEIAN OVIDIU VIOREL, SC TRANS TIP SRL solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei PUZ – CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE SI SERVICII LA PARTER, ALBA IULIA, STR. FREDERIC MISTRAL, NR. 4, 5.

Documentatia a fost intocmita de: **SC ARHITECT MAGDA SRL**

OBIECTUL P.U.Z.-ului: Documentatia propune realizarea unui complex de locuinte, servicii si spatii comerciale in zona centrala a municipiului Alba Iulia, regim de inaltime max propus P+6 (ultimele 2 niveluri retrase fata de strada).

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilan localitatii Alba Iulia.

Natura proprietatii: privata a persoanelor fizice si juridice.

Imobilul este inclus in listele monumentelor istorice la numar curent 281-cod LMI AB-II-a-B-00097: Ansamblul urban "str. Trandafirilor" sf. Sec. XIX-inc. sec. XX si in zona de protectie a monumentului inscris la nr. crt. 282-cod LMI AB-II-m-B-000144 "Casa Camil Velican", str. Trandafirilor nr. 11 de la inc. sec. XX.

Imobilul este inclus in listele monumentelor istorice – sit arheologic de categoria A – Asezare civila (Canabae Municipium Septimium Apulense Praetorum consularis) din preajma castrului roman din sec. II-IV p.Chr. epoca romana cu COD LMI AB-I-m-A-00001.02, iar cod RAN – 1026.01.02.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: arabil, curti constructii – 3044 mp

Funciunea aprobata – conform PUG aprobat, UTR = CA1 zona centrala situata in exteriorul ariei protejate cu regim de construire continuu sau discontinuu, intre strazile: Nicolae Balcescu, Calea Motilor, Avram Iancu, Transafirilor, Primaverii.

Funciunea reglementata – ZCA zona centrala situata in exteriorul ariei protejate, cu subzona ZCA2c cladiri cu regim maxim de P+4 (P+6 retrageri la ultimele doua niveluri fata de strada).

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat, cuplat.

Regimul de aliniere a terenului fata de strada: la strada Frederic Mistral si la strada Trandafirilor.

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada: Cladirile vor forma frontul stradal al strazii Frederic Mistral, amplasandu-se pe aliniament. La strada Trandafirilor se pastreaza reglementarile urbanistice conform PUD APROBAT CU HCL 81, ART. 20 DIN 26.02.2018.

Retrageri fata de proprietatile vecine: Cladirile se vor alipi la calcanele existente fata de limitele laterale, iar fata de limita posterioara se vor amplasa la min 3 m.

Regim maxim de inaltime reglementat: max. P+6 (cu ultimele doua niveluri retrase fata de strada).

POT max. reglementat = 75% CUT max. reglementat = 3.80.

Cladirile existente pe terenul studiat, atat cele din frontul stradal, cat si cele din curte vor fi DEMOLATE.

Frontul construit va fi completat la strada Frederic Mistral cu constructii care sa se incadreze in stilul arhitectural al centrului orasului. Regimul de inaltime propus pentru noile constructii este P+4 pe tot frontul la strada Frederic Mistral si creste apoi la P+6 cu 2 niveluri retrase. In incinta se va construi un corp cu regim de inaltime P+4. Funciunea propusa este servicii si spatii comerciale la nivelul parterului si locuinte la nivelurile superioare. Pentru accesul in curte si servituti se va crea un gang la nivelul parterului in frontul de la strada cu latimea de 8 m.

Se vor realiza 36 locuri de parcare la nivelul solului in incinta si 41 locuri de parcare subterane accesibile cu ajutorul unui elevator pentru parcare subterana. Se vor realiza 72 apartamente.

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul auto si pietonal se realizeaza din strazile Frederic Mistral si Trandafirilor. Accese carosabile – toate cladirile vor avea prevazute accese carosabile care sa respecte normele tehnice; in interiorul parcelelor se vor prevedea spatiile de parcare necesare, pentru a evita parcare a autovehiculelor pe drumurile publice; accesele vor fi directe; Accese pietonale – se vor prevedea la toate cladirile; se vor prevedea facilitati pentru circulatia persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

In incinta accesul din strada Frederic Mistral va fi asigurat prin gang la nivelul parterului care permite si accesul pentru masinile de interventie.

Echiparea tehnico-edilitara existenta/propusa: Constructiile se vor bransa la toate utilitatile existente in zona.

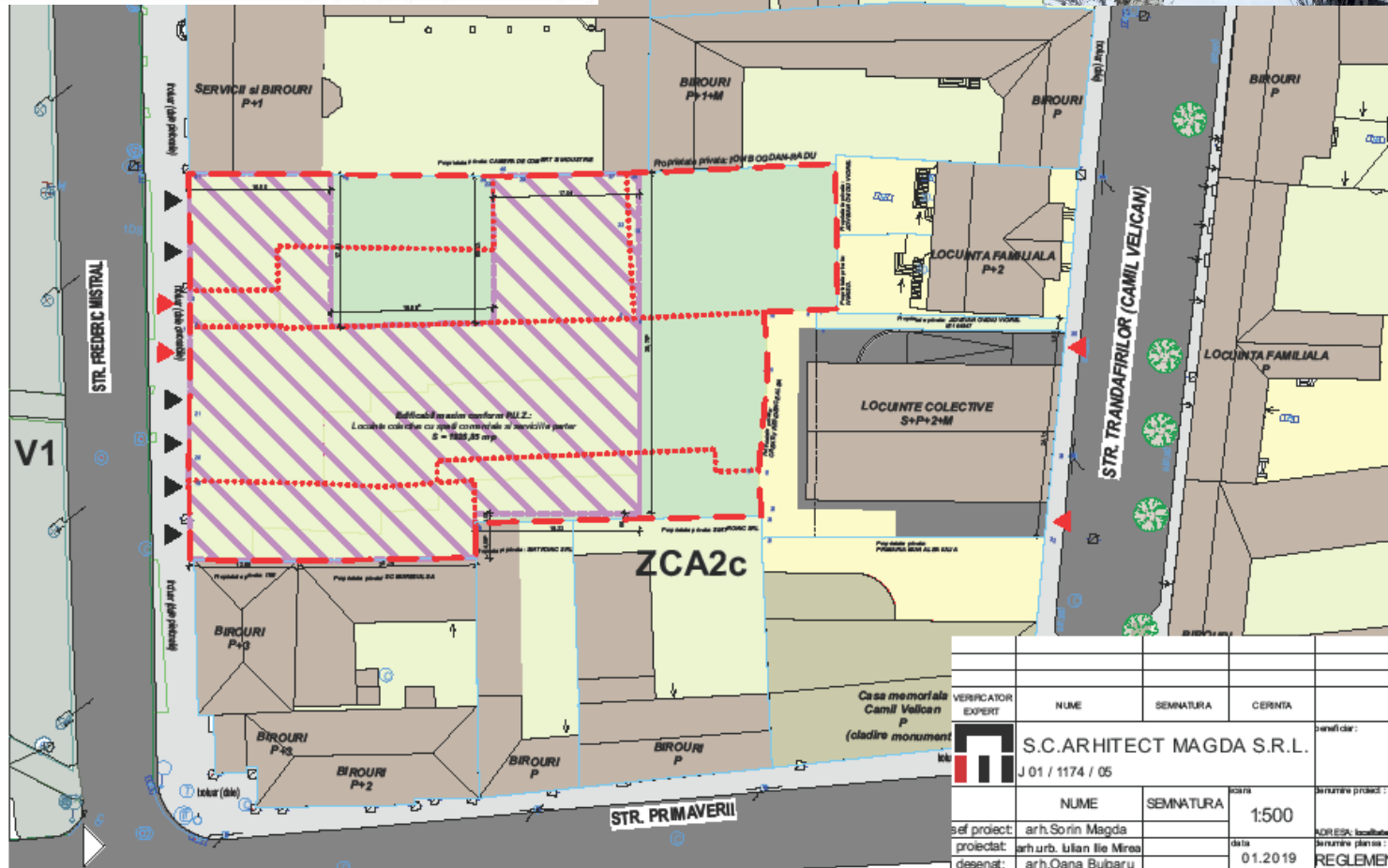
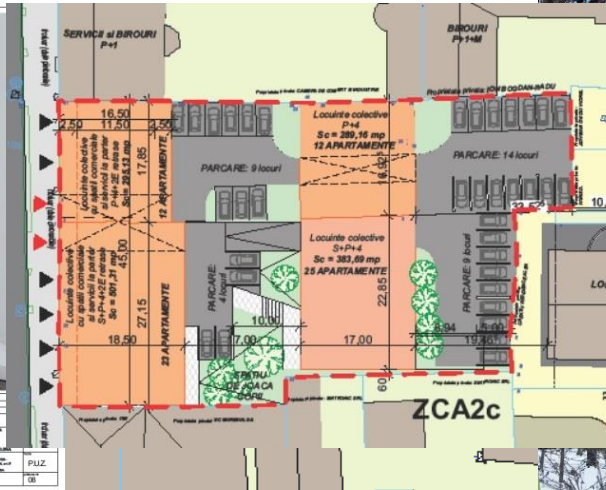
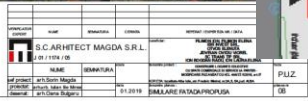
Punctul de vedere al serviciului de urbanism privind Raportul informarii si consultarii publicului: Documentatia care atesta parcurgerea etapei de informare si consultare a publicului intruneste conditiile de aprobare conform legislatiei in vigoare.

In sedinta Comisiei de organizare si dezvoltare urbanistica si in sedinta Comisiei tehnice de urbanism, ambele din data de 14.02.2019, s-a primit aviz FAVORABIL, cu conditia prezentarii pana la aprobare a avizelor solicitate prin Certificatul de urbanism.

Alba Iulia, 18.02.2019

p. Arhitect Sef,
Alexandru Romanitan

Intocmit,
Andrei Szakacs



	Acces carosabil si pietonal in zona
	Acces carosabil pe parcela
	Acces pietonal pe parcela
	Circulatii carosabile
	Trotuare

REGLEMENTARI

	Edificabil maxim conform PUZ
	Cladiri propuse spre demolare
	Amenajare exterioara

BILANT TERITORIAL

	30 04,00 mp	Suprafata parcela
	12 81,00 mp	Suprafata propusa spre demolare
	19 20,55 mp	Edificabil maxim conform P.U.Z.
	10 77,15 mp	Amenajare exterioara

INDICI URBANISTICI MAXIMI

75 %	POT max.
3,8	CUT max.

VERIFICATOR EXPERT		NUME	SEMNATURA	CERINTA	REPERAT / EXPERTIZA NR. / DATA
 S.C. ARHITECT MAGDA S.R.L. J 01 / 1174 / 05					beneficiar : FLIMON ION FLIMON ELENA ISR INVEST SRL OTVOȘ ELENA JIOBAN OVIDIU VIOREL SC TRANS TIP SRL ION BOGDAN RADU ION LAURA ELENA
		NUME	SEMNATURA	data	nr. proiect
proiectat : arh. Sorin Magda desenat : arh.urb. Lilian Iliu Miron arh. Oana Bulbaru			1:500	01.2019	1/2019
Semnatura proiect : CONSTRUCȚIE LOCUIŢE COLECTIVE CU SPAȚIU COMERCIAL ȘI SERVICII (PATER - MODIFICARE PUZANZI/CU HEL. 444/27.12.2018, art. 17 NR. 1534 / localitatea Alba Iulia, str. Frederic Mistral, nr. 3A, S. SA, jud. ALBA					PUZ
Semnatura planșă : REGLEMENTARI URBANISTICE					planșă nr 04