

BIROU PROIECTARE STRAJAN S.R.L.
ALBA IULIA 510114 str. FERDINAND I nr. 68
REG.COMERTULUI J01 / 483 / 1991
TELEFON / FAX 0258 / 81.01.23
E-mail : office@bpstrajan.ro

NUMAR PROIECT 1394/ 2018

**DENUMIRE PROIECT : REGLEMENTARE ZONA MIXTA
PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE
CU SPATII COMERCIALE SI SERVICII LA PARTER**

**ADRESA: ALBA IULIA,
STR. ARIESULUI, NR.FN**

**BENEFICIAR: BUDA STEFAN , BUDA MARIA
BUDA CRISTINA**

**FAZA: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AFERENT PUZ**

PROIECTANT: BIROU PROIECTARE STRAJAN S.R.L.

arh. Ioan Strajan

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

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

PROIECT NR. 1394 /2018
DEN. PR.: Reglementare zona mixta pentru construire locuinte
individuale si colective cu spatii comerciale si servicii la parter
Alba Iulia, str.Ariesului, nr.FN, judetul ALBA
BENEF.: BUDA STEFAN , BUDA MARIA, BUDA CRISTINA
FAZA : PUZ

B. BORDEROU DE PIESE SCRISE

A. FOAIE DE CAPAT

B. BORDEROU DE PIESE SCRISE

C REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

I. Dispozitii generale

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

III. Zonificarea functionala

IV. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale

Intocmit :
arh. Ioan Strajan

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

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

PROIECT NR. 1394 /2018
DEN. PR.: Reglementare zona mixta pentru construire locuinte
individuale si colective cu spatii comerciale si servicii la parter
Alba Iulia, str.Ariesului, nr.FN, judetul ALBA
BENEF.: BUDA STEFAN , BUDA MARIA, BUDA CRISTINA
FAZA : PUZ

C. REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

I.DISPOZIȚII GENERALE

1.Rolul Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z

1.1. Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic:" Reglementare zona mixta pentru construire locuinte individuale si colective cu spatii comerciale si servicii la parter" însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor P.U.Z. referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor în teritoriul studiat.

1.2. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, indiferent de proprietarul sau beneficiarul acestora.

1.3. Prevederile P.U.Z. și cele ale Regulamentului Local de Urbanism detaliază propunerile P.U.G. și ale Regulamentului aferent aprobat.

2. Baza legală a Regulamentului local de urbanism

2.1. Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. este întocmit cu respectarea tuturor actelor legislative și normativelor în vigoare.

3.Domeniul de aplicare a Regulamentului local de urbanism

3.1. Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe teritoriul studiat.

3.2. Reglementarea activității de construire pe baza Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. se va desfășura după cum urmează:

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului si protejarea patrimoniului natural, construit

4.1. In functie de etapizarea lucrarilor, terenurile care nu vor fi inca utilizate pentru construcții și amenajari vor fi inierbate si plantate, de preferință cu specii locale decorative.

4.2 Autorizarea amplasării de construcții se va face cu obligativitatea încadrării construcției, din punct de vedere al volumetriei, materialelor, limbajului arhitectural, în zona studiată.

5.Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public

5.1. Autorizarea executării construcțiilor se poate face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnico - edilitare obligatorii aferente. Acestea sunt:

- alimentarea cu energie electrică
- alimentarea cu apă potabilă
- gaz
- telecomunicații
- colectarea și înlăturarea apelor menajere reziduale și a deșeurilor menajere.

5.2. Autorizarea executării construcțiilor se condiționează de realizarea spațiilor de parcaj.

5.3. Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decât cele prevăzute în P.U.Z. a terenurilor libere rezervate pentru lucrări de utilitate publică. Acestea sunt:

- carosabilul și trotuarele
- zonele verzi

5.4. Construcțiile propuse, se pot autoriza separat.

6.Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

6.1. Amplasarea construcției -locuința colectivă fata de :

- limita din fata a parcelei = **5,50m** spre aleea auto
- limita laterala din dreapta a parcelei = **2,60m** spre aleea auto
- limita laterala din stanga a parcelei = **3,0 m**, astfel incat distanta dintre locuinta colectiva si locuinta individuala propusa sa fie egala cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte, pentru a nu se umbri reciproc.
- limita posterioara a parcelei= **3,0m**

Amplasarea construcției -locuința individuală fata de :

- limita din fata a parcelei = **3,30m** (aliniata la constructia vecina existenta)
- limita laterala din dreapta a parcelei = **6,0m**
- limita laterala din stanga a parcelei = **1,0 m** (locuinta individuala existenta in stanga locuintei individuale propuse, nu are ferestre ale incaperilor de locuit pe peretele dinspre locuinta propusa. Distanța între locuinte este de 4,0m.)
- limita posterioara a parcelei= **3,0m**

7.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

7.2. Se vor asigura accese pentru forțele de intervenție, gabaritele minime de trecere a autospecialelor pompierilor sunt 3,80m latime și 4,20m înălțime.

7.3. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

7.4. Zonele pietonale aflate la cote diferite vor avea rezolvate accese pietonale pe scări și rampe.

7.5. Se va asigura accesul mașinilor speciale la platformele gospodărești pentru ridicarea pubelelor.

8.Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

- 8.1. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii la retelele edilitare existente.
- 8.2. Este obligatorie autorizarea echiparii tehnico-edilitare in varianta subterana.
- 8.3. Racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii.
- 8.4. La faza DTAC a proiectarii se va rezolva iluminatul public al incintei locuintelor colective.
- 8.5. Se va amplasa o platforma gospodareasca in varianta de platforma subterana, pentru colectarea selectiva a deseurilor provenind de la locuinta colectiva .

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

- 9.1. Forma parcelei locuintei colective este trapezoidala, amplasata pe colt, cu acces din doua alei auto.
- 9.2. Forma parcelei locuintei individuale este dreptunghiulara, cu adancimea parcelei mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia.

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

- 10.1. Terenul liber ramas in afara circulatiilor auto, parcajelor si trotuarelor va fi plantat cu arbori si arbusti decorativi cu rol de protectie fonica si umbrire.
- 10.2. Se va imprejmui locul de joaca al locuintei colective cu un gardulet cu inaltimea de 1,0m .
- 10.3. Majoritatea locurilor de parcare vor fi inierbate.
- 10.4. La autorizarea imprejmuirilor, se va cere acordul (nelegalizat) al vecinului pentru recunoasterea limitelor de proprietate ;
- 10.5. Pentru locuinta individuala, imprejmuirea spre strada va avea inaltimea de maxim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.60m si o parte transparenta dublata cu gard viu. Locuinta colectiva nu va avea imprejmuire.
- 10.6. Imprejmuirile inspre limitele separative ale parcelelor pot fi opace cu inaltime de maxim 2.00 metri, sau in sistem transparent impreuna cu un gard viu.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Zonificarea funcțională a teritoriului studiat în prezentul P.U.Z. cuprinde următoarea subzona:

- **MA3 - subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime maxime de P+3 niveluri.**
- **L 3A - subzona locuintelor individuale si semicolective cu P, P+1 SI P+1+M niveluri**

IV.PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Conținutul regulamentului

Pentru fiecare zonă funcțională prevederile Regulamentului cuprind

reglementări specifice pe articole grupate în trei secțiuni (I) **utilizare funcțională**, (II) **condiții de amplasare și conformare a cladirilor**, (III) **posibilitati maxime de ocupare și utilizare a terenului**.

Generalități : **Caracterul zonei :**

UTR = MA3 - zona mixta cu regim de construire maxim P+3

Zona este constituita din gruparea diferitelor institutii si servicii de interes local (comerț, servicii, educație, învățământ, sănătate, alimentație publică, profesii libere), locuințe cu clădiri de tip urban.

UTR = L 3A - subzona locuintelor individuale si semicolective cu P, P+1 si P+1+M niveluri

Zona cu locuințe individuale.

SECȚIUNEA I : Utilizare funcțională :

art.1. Utilizări admise:

L3A

- locuințe individuale cu partiu obișnuit și locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere;
- anexe gospodărești- bucatărie de vară, garaje, sere, piscine, chioscuri de grădina, pergole

MA3

- locuințe colective max. P+3
- institutii, servicii , birouri și echipamente publice;
- servicii sociale, colective și personale, cabinete medicale;
- comerț cu amănuntul;
- agenții de turism;
- restaurante, cofetării, cafenele etc;
- parcaje publice;
- grupări de funcțiuni admise alături de centre de cartier;
- amenajări pietonale – pietonete, scuaruri.

art.2. Utilizări admise cu condiții:

MA3

- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 200 metri de școli și de biserici;

art.3. Utilizări interzise:

L3A + MA3

- activități care nu corespund caracterului general al zonei și vecinătăților imediate, construcții provizorii de orice natură;
- activități productive, depozitare en gros , depozitari de materiale refolosibile, stații de întreținere, reparații auto, spalatorii auto;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- spalatorii chimice cu excepția punctelor de primire-predare ,

SECȚIUNEA II : Condiții de amplasare și conformare a cladirilor:

art.4. Caracteristici ale parcelelor :

L3A

- adancimea parcelei locuintei individuale sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia; front la strada minim 12m; suprafata parcelei minim 200mp

MA3

- cladirile de locuinte colective vor avea un teren utilizat in comun, cu accesele asigurate din circulatia publica ;
- forma parcelei locuintei colective este trapezoidala, amplasata pe colt, cu acces din doua alei auto.

art.5. Amplasarea locuintei individuale si colective fata de aliniament:

Amplasarea constructiilor fata de :

- L3A** : limita de proprietate la alea auto= 3,3m – aliniere a locuintei individuale propuse , la locuinta individuala existenta.
- **MA3** :locuinta colectiva va fi retrasa fata de aliniament la minim 5,50m

art.6. L3A :Amplasarea locuintei individuale fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei:

- fata de limita laterala din dreapta a parcelei = 6,0m
- fata de limita laterala din stanga a parcelei = 1,0 m
- fata de limita posterioara a parcelei= 3,0m

MA3 :Amplasarea locuintei colective fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei:

- fata de limita laterala dreapta a parcelei= 2,6 m.
- fata de limita laterala stanga a parcelei= 3,0 m.
- fata de limita posterioara a parcelei= 3,0m

art.7. Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcelă :**L3A + MA3**

- distantele dintre cladiri vor respecta o distanta egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte.
- distanta dintre locuinta colectiva si locuinta individuala propusa este de 9,0m; mai mare decat inaltimea la cornisa a locuintei colective, care este 8,70m.

art.8. Circulatii si accese :**L3A + MA3**

- parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim **3,5** metri latime dintr-o circulatie publica (sens unic);
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in cladirile publice a persoanelor cu dificultati de deplasare.
- se va asigura circulatia carosabila si pietonala in incinta , precum si accesul pentru interventia mijloacelor de stingere a incendiilor. Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de interventie sunt de 3,80m latime si 4,20m inaltime.

art.9. Stationarea autovehiculelor :

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;

L3A: -locuinta individuala va avea cel putin un loc de parcare: copertina auto sau garaj (izolat sau in cadrul locuintei la parter, demisol sau subsol).

MA3 :

- locurile de parcare se dimensioneaza conform normelor specifice si se dispun in parcaje amenajate la sol care se recomanda a fi cu dale inierbate .
- se va asigura cate un loc de parcare pentru fiecare apartament pentru locuinta colectiva si pentru spatiile comerciale sau servicii
- se vor prezenta modalitati de organizare a circulatiei carosabile si pietonale in incinta, precum si a acceselor pentru interventia mijloacelor de stingere a incendiilor;
- parcajele publice vor fi amplasate in apropierea accesului in constructii sau integrate profilelor strazilor de acces.

art.10. Inaltimea maxima admisa a cladirilor :**L3A:** - P+1+M pentru locuinta individuala**MA3 :** P+3 ; prin PUZ se propune P+1+M (mansarda inalta, cu lucarne, realizata pe toata suprafata constructiei) pentru locuinta colectiva.**art.11. Aspectul exterior al construcțiilor :****L3A + MA3**

- aspectul exterior al cladirilor va tine seama de caracterul general al zonei ;
- se interzice realizarea de calcane vizibile din circulatiile publice ;

art.12. Conditii de echipare edilitara :**L3A + MA3**

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV, a aparatelor de aer conditionat;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluviala sau rigole este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii pe trotuare si pe strazile pietonale;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea a apelor meteorice din spatiile mineralizate rezervate pietonilor .
- se va amplasa o platforma gospodareasca in varianta de platforma subterana, pentru colectarea selectiva a deseurilor provenind de la locuintele colective.

art.13. Spatii libere si spatii plantate :**L3A + MA3**

- spatiile neconstruite si neocupate de accese , trotuare de garda și alte platforme funcționale vor fi inierbate si plantate cu arbori sau arbusti decorativi.
- pentru imbunatatirea microclimatului se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar;
- pentru locuinta colectiva vor fi prevazute spatii verzi si plantate de cel putin **2,0 mp/** locuitor ; loc de joaca pentru copii in functie de dimensiunile locuintei colective si punct de colectare a deseurilor.

art.14. Imprejmuiri :**L3A + MA3**

- la autorizarea imprejmuirilor, se va cere acordul (nelegalizat) al vecinului pentru recunoasterea limitelor de proprietate ;
- pentru locuinta individuala, imprejmuirea spre strada va avea inaltimea de maxim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.60m si o parte transparenta dublata cu gard viu. Locuinta colectiva nu va avea imprejmuire.

- gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace cu inaltimi de maxim 2.00 metri, sau in sistem transparent impreuna cu un gard viu.

SECTIUNEA III : **Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului.**

art.15. Procentul de ocupare a terenului (POT - %) :

L3A: POT max. admis = 40%,

MA3: POT max. admis = 70%,

POT max. admis pentru locuinte colective = 40%,

art.16. Coeficient de utilizare a terenului (CUT - mp.ADC/mp. Teren) :

L3A: CUTmax loc. individuale = 1,2 ADC/mp conform PUG

MA3: CUTmax loc. colective = 2,0 ADC/mp conform PUG

Intocmit :

RAPORT DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI

In conformitate cu " Regulamentul privind implicarea publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului si urbanism in municipiul Alba Iulia", aprobat cu HCL 28/02.2011, documentatia PUZ :

" Reglementare zona mixta pentru construire locuinte individuale si colective cu spatii comerciale si servicii la parter ,

adresa : Alba Iulia, str. Ariesului, nr. FN, initiator BUDA STEFAN, BUDA MARIA, BUDA CRISTINA, a parcurs urmatoarele etape:

- s-a informat publicul pe baza notificarilor persoanelor identificate ca fiind proprietarii parcelelor vecine parcelei care a generat PUZ- ul. S-a constatat ca nu au existat obiectiuni referitoare la reglementarile urbanistice propuse.

- s-au obtinut declaratiile , in urma notificarilor, a tuturor persoanelor identificate ca fiind proprietari parcelelor vecine pe toate laturile cu terenul care a generat PUZ-ul, , respectiv :

1.- vecin pe latura din stanga proprietatii locuintei individuale propuse - refuza sa semneze Notificarea si Declaratia

- s-au montat panourile tip A si B privind implicarea publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului si urbanism in municipiul Alba Iulia, in perioada 17.01.2019 – 10.02.2019.

Intocmit :
arh. Ioan Strajan



10. Raport de specialitate

BUDA STEFAN, BUDA MARIA, BUDA CRISTINA solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei PUZ - REGLEMENTARE ZONA MIXTA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE SI SERVICII LA PARTER, ALBA IULIA, STRADA ARIESULUI, FN.

Documentatia a fost intocmita de: BIROU PROIECTARE STRAJAN SRL

OBIECTUL P.U.Z.-ului: Documentatia propune construirea unei locuinte colective cu spatii comerciale si servicii la parter pe parcela de 692 mp si construirea unei locuinte individuale pe parcela in suprafata de 364 mp.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilanul municipiului 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 – (364+692)mp = 1056 mp.

Funcțiunea aprobată/reglementată – UTR = L3A subzona locuintelor individuale si semicolective cu P, P+1, P+1+M niveluri si MA3 – subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime maxime de P+3.

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat.

Regimul de aliniere a terenului fata de strada: la aleea auto din strada Ariesului.

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada: conform regulamentului local de urbanism si plansei de reglementari urbanistice, specifice fiecarei zonificari in parte.

Retrageri fata de proprietatile vecine: conform regulamentului local de urbanism si plansei de reglementari urbanistice, specifice fiecarei zonificari in parte.

Regim maxim de inaltime: P+3 pentru MA3 si P+1+M pentru L3A

POT max. = 40% pentru MA3 si L3A;

CUT max. = 2.0 pentru MA3 si 1.2 pentru L3A

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul auto si pietonal se realizeaza din aleea auto existenta din strada Ariesului. Parcajele se vor amenaja in incinta proprie.

Se vor amenaja 12 locuri de parcare, 8 locuri de parcare pentru cele 8 apartamente propuse si 2 locuri de parcare pentru spatiile comerciale si 2 locuri de parcare pentru vizitatori.

Echiparea tehnico-edilitara: 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, fara conditii.

Alba Iulia, 18.02.2019

p. Arhitect Sef,
Alexandru Romanitan

Intocmit,
Andrei Szakacs

