

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU SCHIMBARE ZONĂ FUNCȚIONALĂ DIN L3A ÎN ZONĂ MIXTĂ (SERVICII MEDICALE ȘI COMERT)

ADRESA OBIECTIV: ALBA – IULIA, Str. Dr. Aurel Lazăr, Nr. 20–22, jud. Alba

BENEFICIARI: ADAM PETRU AUGUSTIN și soția ADAM GABRIELA,
ADAM VASILE MARCEL

PROIECTANT GENERAL: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ
OPRUȚA IOAN MARIUS - ALBA IULIA, Str. N. Titulescu Nr. 1, Bl. 280, Ap. 111

ARHITECTURĂ:

arh. OPRUȚA MARIUS

Proiect nr. 10/2020, faza Regulament Local de Urbanism

REGULAMENT DE URBANISM

I. DISPOZITII GENERALE

Articolul 1. Rolul Regulamentului de urbanism

1.1. Regulamentul local de urbanism este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor si amenajarile aferente zonei studiate denumita PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU SCHIMBARE ZONĂ FUNCȚIONALĂ DIN L3A ÎN L3A-m (SERVICII MEDICALE ȘI COMERȚ), amplasata in partea sud-vestica a Mun. Alba-Iulia.

1.2. Regulamentul local de urbanism insoteste Planul Urbanistic Zonal si explicita, detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.Z.

1.3. Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administratiei publice locale si se aproba de catre Consiliul Local pe baza avizelor obtinute in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicata.

1.4. Prevederile prezentei documentatii aplica conceptia generala care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal cu respectarea avizelor si aprobarilor la care a fost supus P.U.G.

1.5. Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai in spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificari ale Planului Urbanistic Zonal si, implicit, ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare, pe care a urmat-o si documentatia initiala.

Articolul 2. Baza legala a elaborarii Regulamentului

- 2.1. La baza elaborarii regulamentului de fata stau:
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare a R.G.U., aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000.
 - Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal – elaborat de Institutul National de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism si Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCURESTI indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000.
 - Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al documentatiilor de urbanism pentru zone construite protejate – proiect, elaborat de Institutul National de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism si Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCURESTI indicativ GM 011-2000, octombrie 2000.
 - Reglementarile cuprinse de P.U.G., si in prevederile regulamentului local de urbanism aferent P.U.G.-ului aprobat, precum si celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

2.2. Regulamentul local de urbanism detaliaza prevederile Regulamentului general de urbanism in conformitate cu conditiile specifice fiecarei zone.

2.3. In cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse in documentatii de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobate conform legii (toate documentatiile care au stat la baza elaborarii P.U.Z.).

Articolul 3. Domeniul de aplicare

3.1. Regulamentul local de urbanism stabileste normele obligatorii pentru autorizarea executarii, modificarea sau demolarii constructiilor.

3.2. Prezentul Regulament se refera la terenul aflat in partea sud-vestica a Mun. Alba-Iulia, parte din unitatea teritoriala de referinta UTR – L3A.

3.3. Definirea zonelor din cadrul P.U.Z.:

- **domeniul privat**, pe care sunt amplasate constructiile;
- **domeniul public de interes local**, reprezentat de strada Dr. Aurel Lazar.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR IN ZONA STUDIATA

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

4.1. Terenuri agricole in extravilan

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din extravilan este permisa pentru functiunile si in conditiile stabilite de lege.

Autoritatile administraitiei publice locale vor urmari, la emiterea autorizatiei de construire, gruparea suprafetelor de teren afectate constructiilor, spre a evita prejudicierea activitatilor agricole.

4.2. Terenuri agricole in intravilan

Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice localitatilor, cu respectarea conditiilor impuse de lege si de prezentul regulamentului general de urbanism.

De asemenea, autorizarea prevazuta se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rationala a terenurilor si pentru realizarea urmatoarelor obiective:

- completarea zonelor centrale, potrivit conditiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, avand prioritate institutiile publice, precum si serviciile de interes general;
- valorificarea terenurilor din zonele echipate cu retele tehnico-edilitare;
- amplasarea constructiilor, amenajarilor si lucrarilor edilitare aferente acestora in ansambluri compacte.

Prin autorizatia de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

4.3. Suprafete impadurite

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenuri cu destinatie forestiera este interzisa. In mod exceptional, cu avizul organelor administratiei publice de specialitate, se pot autoriza numai constructiile necesare intretinerii padurilor, exploatarilor silvice si culturilor forestiere. La amplasarea acestor constructii se va avea in vedere dezafectarea unei suprafete cat mai mici din cultura forestiera.

Cabanele si alte constructii si amenajari destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera padurilor, cu avizul conform al Ministerului Apelor, Padurilor si Protectiei Mediului si al Ministerului Turismului.

Delimitarea pe judete a terenurilor cu destinatie forestiera, stabilita, in conditiile legii, de catre organele de specialitate ale administratiei publice, se comunica consiliilor judetene prin ordinul ministrului apelor, padurilor si protectiei mediului.

4.4. Resursele subsolului

Autorizarea executarii constructiilor definitive, altele decat cele industriale, necesare exploatarei si prelucrarii resurselor in zone delimitate conform legii, care contin resurse identificate ale subsolului, este interzisa.

Autorizarea executarii constructiilor industriale necesare exploatarei si prelucrarii resurselor identificate ale subsolului se face de catre consiliile judetene sau consiliile locale, dupa caz, cu avizul organelor de stat specializate.

In cazul identificarii de zone cu resurse in intravilanul localitatii, modalitatea exploatarei acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

Zonele care contin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunica la consiliile judetene prin ordin al presedintelui Agentiei Nationale pentru Resurse Minerale, pentru fiecare judet.

4.5. Resurse de apa si platforme meteorologice

Autorizarea executarii constructiilor de orice fel in albiile minore ale cursurilor de apa si ale cuvetelor lacurilor este interzisa, cu exceptia lucrarilor de poduri, lucrarilor necesare cailor ferate si drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apa, precum si a lucrarilor de gospodarire a apelor.

Autorizarea executarii constructiilor de orice fel in zona de protectie a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autoritatii competente pentru protectia mediului.

4.6. Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care, prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural - conformare si amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica etc. - depreciaza valoarea peisajului este interzisa.

Autorizarea executarii constructiilor in parcuri nationale, rezervatii naturale, precum si in celelalte zone protejate, de interes national, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Apelor, Padurilor si Protectiei Mediului si al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului.

Consiliile judetene vor identifica si vor delimita, in functie de particularitatile specifice, acele zone naturale de interes local ce necesita protectie pentru valoarea lor

peisagistica si vor stabili conditiile de autorizare a executarii constructiilor, avand in vedere pastrarea calitatii mediului natural si a echilibrului ecologic.

4.7. Zone construite protejate

Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes national, se face cu avizul Ministerului Culturii si al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului.

Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate si delimitate prin hotarare a consiliului judetean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din judet, subordonate ministerelor.

Autorizarea executarii lucrurilor de constructii, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea in valoare a monumentelor istorice, se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii, in conditiile stabilite prin ordin al ministrului culturii.

Articolul 5. Reguli privind siguranta constructiilor si apararea interesului public

5.1. Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa.

In sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se intelege: alunecari de teren, nisipuri miscatoare, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenti, eroziuni, avalanse de zapada, dislocari de stanci, zone inundabile si altele asemenea, delimitate pe fiecare judet prin hotarare a consiliului judetean, cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice.

5.2. Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucruri de infrastructura este interzisa.

In sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezinta pericol de incendii, explozii, radiatii, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

5.3. Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

Autorizarea executarii constructiilor care, prin natura si destinatia lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat si aprobat conform prevederilor legale.

Lista categoriilor de constructii generatoare de riscuri tehnologice se stabileste prin ordin comun al ministrului industriilor, ministrului agriculturii si alimentatiei, ministrului apelor, padurilor si protectiei mediului, ministrului sanatatii, ministrului transporturilor, ministrului apararii nationale si ministrului de interne.

5.4. Asigurarea echiparii edilitare

Se va realiza o solutie de echipare in sistem centralizat care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (Ordinul nr. 119/2010), precum si prevederile Codului Civil.

5.5. Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Functiunea propusa de servicii medicale si comert este compatibila cu functiunea zonei din care aceasta face parte.

5.6. Procentul de ocupare al terenului

POT – reprezinta raportul dintre suprafata construita la sol si suprafata lotului.

Suprafata construita la sol reprezinta aria sectiunii orizontale a cladirii la cota ± 0.00 a parterului, masurata pe conturul exterior al peretilor.

Autorizarea lucrarilor de constructii, extinderi, supraetajari, modernizari, este permisa cu conditia ca procentul de ocupare al terenului sa nu depaseasca **40 %** (POT maxim).

CUT – reprezinta raportul dintre suma suprafetelor desfasurate ale tuturor nivelurilor supraterane si suprafata totala a terenului.

Coeficientul de utilizare al terenului nu va depasi valoarea de **1,20** (CUT maxim).

5.7. Lucrari de utilitate publica

Construirea este permisa pe terenuri care nu sunt rezervate pentru amplasarea unor lucrari de utilitate publica (cai de comunicatie, sisteme de alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, gaz, etc.).

Articolul 6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

6.1. Orientarea fata de punctele cardinale

Se recomanda respectarea orientarii corecte fata de punctele cardinale (insorire, iluminat natural, confort psihologic). Pentru fiecare parcelă se va asigura posibilitatea minima dublei orientări cardinale.

6.2. Amplasarea fata de drumurile publice

Zona studiata este traversata de strada Dr. Aurel Lazar, in acest sens se va respecta retragerea existenta de minim 2,00 m fata de limita la drum a parcelelor.

6.3. Amplasarea fata de cai navigabile existente si cursuri de apa potential navigabile

Nu este cazul.

6.4. Amplasarea fata de cai ferate din administratia Companiei nationale de Cai Ferate "CFR"SA

Nu este cazul.

6.5. Amplasarea fata de aeroporturi

Nu este cazul.

6.6. Amplasarea fata de fasia de protectie a frontierei de stat

Nu este cazul.

6.7. Amplasarea fata de aliniament

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

Aliniamentul existent si propus fata de strada Dr. Aurel Lazar al locuintelor, cabinetelor medicale si anexelor va fi de minim 2.00 m.

Aceasta retragere este limitativa in sensul ca nu poate fi depasita catre strada, putandu-se insa departa de ea spre limita opusa.

6.8. Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei

- fata de limita nordica a zonei studiate locuintele individuale cu regimurile de inatime P+M si P sunt amplasate la minim 0,60 m, iar cabinetele stomatologice cu regimul de inaltime P+M sunt amplasate la minim 0,35 m;
- fata de limita vestica a zonei studiate anexa gospodareasca cu regimul de inatime P este amplasata la minim 0,80 m;
- fata de limita sudica a zonei studiate locuintele individuale cu regimurile de inatime P+M si P sunt amplasate la minim 5,39 m, iar cabinetele stomatologice cu regimul de inaltime P+M sunt amplasate la minim 3,00 m;
- anexa gospodareasca cu regimul de inatime P este amplasata la minim 0,80 m fata de limita posterioara (vestica) a zonei studiate si la 0,60 m fata de limita nordica a zonei studiate.

Articolul 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1. Accese carosabile

Accesul la cele doua parcele se realizeaza din strada Dr. Aurel Lazar. Fiecare parcela va avea asigurat acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, la minim 2 fatade.

Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru inerventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Accesele si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta.

7.2. Accese pietonale

Accesele pietonale se realizeaza din strada Dr. Aurel Lazar si vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Articolul 8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

8.1. Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente

– la toate constructiile se va realiza o solutie de echipare in sistem centralizat care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (Ordinul nr. 119/2010), precum si prevederile Codului Civil;

8.2. Realizarea de retele edilitare

Zona beneficiază de o echipare tehnico-edilitară bună, pe strada Dr. Aurel Lazăr existând rețele de alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvială în gestiunea SC APA CTTA SA, energie electrică în gestiunea SC ELECTRICA SA și gaze naturale, în gestiunea E-on GAZ ROMÂNIA SA.

Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de beneficiari.

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

9.1. Parcelarea

Este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren. Documentatia de parcelare se executa de catre un topograf autorizat, se avizeaza de catre A.N.C.P.I. si de catre Primaria si se intabuleaza ca atare in cartea funciara. Parcelarea unui teren nu se poate face decat cu autorizarea prealabila a autoritatii municipale. Se vor autoriza constructii doar pe loturi de minim 576 mp si o latime la strada de minim 12.00 m, conform Planului de reglementari urbanistice. Zonificare.

9.2. Inaltimea constructiilor

Regimul de inaltime permis conform P.U.G. este de P+1+M.

Regimul de inaltime existent si reglementat prin P.U.Z. este P+M.

Constructiile vor avea o inaltime maxima la streasina de 9.00 m, masurata de la cota ± 0.00 a constructiilor.

Inaltimea maxima a cladirilor nu va depasi 15.00 m, masurata de la CTS din cota de acces in constructii.

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

9.3. Aspectul exterior al constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu deprecieaza aspectul general al zonei.

Autorizarea executarii constructiilor, care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si deprecieaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

Fatadele laterale si posterioare se vor trata in mod obligatoriu la acelasi nivel calitativ cu cele principale si in armonie cu acestea, creand o identitate coerenta a zonei.

Articolul 10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi, imprejmuiiri si parcaje

10.1. Parcaje

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

Numarul de locuri de parcare minim necesar astfel:

- 8 locuri de parcare – pentru cabinete stomatologice;
- 4 locuri de parcare (garare) – pentru locuinte;

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

10.2. Spatii verzi plantate

Spatiile verzi din fata si din spatele constructiilor vor putea fi plantate cu arbori ornamentali. Arborii plantati vor trebui sa aiba coroana in intregime in curtea proprietarului. In fiecare primavara proprietarul este obligat sa taie crengile ce depasesc limita proprietatii.

10.3. Imprejmuirile

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

Imprejmuirea se executa pe terenul propriu, cu stalpii pe terenul propriu si cu scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu.

Spre strada imprejmuirile vor avea partea inferioara opaca, pe o inaltime de 0,40 - 0,60 m, iar partea superioara, transparenta, pana la inaltimea totala maxima de 1,80 m (fiind eventual dublate spre interior de un gard viu). Gardurile dintre proprietati vor fi de maxim 2,00 m inaltime.

III. ZONIFICAREA TERITORIULUI

Articolul 11. Unitati si subunitati functionale

11.1. In cadrul UTR = L3A-m – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI SEMICOLECTIVE IN REGIM DE CONSTRUIRE INSIRUIT, CUPLAT SI IZOLAT CU REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM P+1+M (CU SERVICII MEDICALE ȘI COMERȚ SI LA ETAJUL SAU MANSARDA CONSTRUCTIILOR) SE STABILESC URMATOARELE ZONE:

- zona cu loturi de minim 576 mp, servicii medicale, comert si locuinte individuale;
- zona domeniului public – Cr

IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Continutul Regulamentului

Pentru fiecare zona functionala prevederile Regulamentului cuprind reglementarile specifice, pe articole, grupate in trei capitole:

- 1 – generalitati;
- 2 – utilizare functionala;
- 3 – conditii de amplasare si conformare a constructiilor.

1 – Generalitati

- 1.1. – Tipurile de zone functionale;
- 1.2. – Functiunea dominanta a zonei;
- 1.3. – Functiunile complementare admise zonei.

2 – Utilizare functionala

- 2.4. – Utilizari permise;
- 2.5. – Utilizari permise cu conditii;
- 2.6. – Utilizari interzise.

3 – Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

- 3.1. – Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii;
- 3.2. – Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii;
- 3.3. – Reguli pentru cai de comunicatie rutiera;
- 3.4. – Reguli cu privire la echiparea edilitara;
- 3.5. – Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii;
- 3.6. – Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri;

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA ZONE CUPRINSE IN REGULAMENTUL DE URBANISM

Plansele care cuprind delimitarea si repartitia unitatilor teritoriale de referinta in teritoriu fac parte integranta din Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z.-lui de fata.

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

- UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA (existenta) – U.T.R. = L3A – ZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI SEMICOLECTIVE IN REGIM DE CONSTRUIRE INSIRUIT, CUPLAT SI IZOLAT CU REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM P+1+M

Prin acest Plan Urbanistic Zonal s-a stabilit unitatea teritoriala de referinta:

UTR = L3A-m – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI SEMICOLECTIVE IN REGIM DE CONSTRUIRE INSIRUIT, CUPLAT SI IZOLAT CU REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM P+1+M (CU SERVICII MEDICALE ȘI COMERȚ SI LA ETAJUL SAU MANSARDA CONSTRUCTIILOR)

1. Generalitati

1.1. Tipurile de zone functionale in cadrul zonei studiate:

– subzona locuințelor individuale si semicolective in regim de construire insiruit, cuplat si izolat cu regim maxim de înălțime maxim P+1+M (cu servicii medicale și comerț si la etajul sau mansarda constructiilor) **L3A-m**.

1.2. Functiunea dominanta a zonei: este zona pentru construire locuinte individuale.

2. Utilizare functionala

2.4. Utilizari permise

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- locuinte indivduale;
- servicii medicale si comert si la etajul sau mansarda constructiilor;

2.5. Utilizari permise cu conditii

– comert si servicii pentru necesitati zilnice (nepoluante si cu trafic mic), numai la parterul constructiilor.

2.6. Utilizari interzise:

- activitati generatoare de poluare de orice fel a solului, subsolului, apelor si aerului;
- activitati industriale;
- activitati generatoare de risc tehnologic (incendii, explozii);
- activitati ce necesita un volum de transport de peste 50 mc/saptamana.

3. Conditii de amplasare si configurarea constructiilor**3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

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

Aliniamentul existent si propus fata de strada Dr. Aurel Lazar va fi de minim 2.00 m.

Aceasta retragere este limitativa in sensul ca nu poate fi depasita catre strada, putandu-se insa departa de ea spre limita opusa.

Amplasarea constructiei in interiorul parcelei (limite laterale)

Se vor respecta distantele minime obligatorii conform prevederilor Codului Civil si cele necesare interventiilor in caz de incendiu.

- fata de limita nordica a zonei studiate locuintele individuale cu regimurile de inatime P+M si P sunt amplasate la minim 0,60 m, iar cabinetele stomatologice cu regimul de inaltime P+M sunt amplasate la minim 0,35 m;
- fata de limita vestica a zonei studiate anexa gospodareasca cu regimul de inatime P este amplasata la minim 0,80 m;
- fata de limita sudica a zonei studiate locuintele individuale cu regimurile de inatime P+M si P sunt amplasate la minim 5,39 m, iar cabinetele stomatologice cu regimul de inaltime P+M sunt amplasate la minim 3,00 m;

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Se vor autoriza doar constructiile ce au autorizat accesul direct sau prin servitute la un drum public.

Accese carosabile

- toate constructiile vor avea prevazute accese carosabile care sa respecte normele tehnice;
- in interiorul parcelelor se vor prevedea spatiile de parcare necesare, pentru a evita parcare autovehiculelor pe drumurile publice;
- accesele vor fi directe.

Accese pietonale

- se vor prevedea accese pietonale;
- se vor prevedea facilitati pentru circulatia persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

3.3. Reglementari pentru cai de comunicatie rutiera Cr

Prin amplasare si functionare, constructiile nu vor afecta buna desfasurare a circulatiilor pe caile rutiere in conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta.

Se interzice a se realiza orice constructie care prin amplasare, configuratie sau exploatare impieteaza asupra bunei desfasurari, organizari si dirijari a traficului de pe

drumuri si vor prezenta riscuri de accidente. Acestea vor fi interzise in zona de siguranta si protectie a drumului cu exceptia celor care le deserveasc.

Strazile de acces in zona sunt: strada Dr. Aurel Lazar.

Pentru toate caile rutiere se impun si urmatoarele reglementari generale:

- imbunatatirea elementelor geometrice la traseele existente;
- marcarea si semnalizarea corespunzatoare;
- intretinerea periodica a caii de rulare, a santurilor si a lucrarilor de arta;

Alcatuirea profilului transversal al drumurilor va urmari:

- categoria traseului carosabil;
- zona functionala pe care o strabate;

3.4. Reguli cu privire la echiparea edilitara

– se va realiza o solutie de echipare in sistem centralizat care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (Ordinul nr. 119/2010), precum si prevederile Codului Civil;

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

Toate constructiile si amenajarile necesare se vor realiza in limita zonei studiate, conform propunerilor din P.U.Z., cu rezolvarea regimului juridic conform prevederilor legale.

POT – reprezinta raportul dintre suprafata construita la sol si suprafata lotului.

Suprafata construita la sol reprezinta aria sectiunii orizontale a cladirii la cota ± 0.00 a parterului, masurata pe conturul exterior al peretilor.

Autorizarea lucrarilor de constructii, extinderi, supraetajari, modernizari, este permisa cu conditia ca procentul de ocupare al terenului sa nu depaseasca **40 %** (POT maxim).

CUT – reprezinta raportul dintre suma suprafetelor desfasurate ale tuturor nivelurilor supraterrane si suprafata totala a terenului.

Coeficientul de utilizare al terenului nu va depasi valoarea de **1,20** (CUT maxim).

Se vor autoriza constructii doar pe loturi de minim 576 mp si o latime la strada de minim 12.00 m, conform Planului de reglementari urbanistice. Zonificare.

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

Spatiile verzi din fata si din spatele constructiilor vor putea fi plantate cu pomi fructiferi si arbori ornamentali. Arborii plantati vor trebui sa aiba coroana in intregime in curtea proprietarului. In fiecare primavara proprietarul este obligat sa taie crengile ce depasesc limita proprietatii.

Imprejmuirea se executa pe terenul propriu, cu stalpii si cu scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu.

Intocmit,
arh. Opruța Marius

6 . Raport de specialitate

ADAM PETRU AUGUSTIN, ADAM GABRIELA SI ADAM VASILE MARCEL solicita Consiliul Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei PUZ – ELABORARE PUZ PENTRU SCHIMBARE ZONA FUNCTIONALA DIN L3A IN ZONA MIXTA (SERVICII MEDICALE SI COMERT), ALBA IULIA, STR. DR. AUREL LAZAR, NR. 20-22

Documentatia a fost intocmita de: BIA OPRUTA IOAN MARIUS

OBIECTUL P.U.Z.-ului: Documentatia propune schimbarea zonei functionale din L3A in zona mixta (servicii medicale si comert) a doua parcele amplasate in mun. Alba Iulia

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilanul localitatii Alba Iulia.

Natura proprietatii: privata a persoanelor fizice.

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

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: curti constructii, altele, constructii de locuinte - $(576+719) = 1295 \text{ m}^2$.

Funciunea aprobata/reglementata – conform PUG aprobat, UTR = **L3A** - subzona locuintelor individuale si semicolective cu P, P+1 si P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat si izolat situate in afara ariilor protejate in zona **M3** – subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime maxime de P+3

3. REGIMUL TEHNIC *L3A-m = subzona loc. individuale, semicolective cu P, P+1, P+1+M niveluri, in regim de construire insiruit, cuplat, izolat (cu servicii medicale si comert, si la etajul sau mansarda constructiilor) x toate materialele inleptate in urma sedintei de Consiliu Local*

Regimul de construire propus: izolat.

Regimul de aliniera a terenului fata de strada: la str. Dr. Aurel Lazar, str. Vasile Goldis si str. Gheorghe Pop de Basesti.

Regim de aliniera a constructiilor fata de strada: conform planşa de reglementari urbanistice aferenta PUZ.

Retrageri fata de proprietatile vecine: se va respecta regulamentul local de urbanism aferent PUZ, planşa de reglementari urbanistice aferenta PUZ, cod civil si pompieri.

Regim maxim de inaltime aprobat/propus: P+1 + M / P+ M. Se propune modificarea functiunii de la mansarda constructiei de la nr.22 din locuita in servicii medicale si comert (cabinete stomatologice) fara midificari structurale

POT max. existent/propus = 28,79% / 28,79%

CUT max. existent/propus = 0.43 / 0.43

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul auto la parcaje si pietonal se va realiza prin intermediul str. Dr. Aurel Lazar din partea estica ce face legatura cu str. Vasile Goldis si str. Gheorghe Pop de Basesti. **Se vor reglementa posibilitatile de acces la parcajele propuse in interiorul proprietatii.**

Echiparea tehnico-edilitara existenta/propusa: Constructia 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 11.08.2020, s-a primit aviz favorabil, fara conditii.

Alba Iulia, 19.08.2020

p. Arhitect Sef,
Alexandru Romanitan

Intocmit,
Adriana Gheorghescu

RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI

a) Modalitati de informare a publicului

Initiatorii P.U.Z. au contactat personal pe toti vecinii directi ai parcelelor studiate si le-a prezentat intentiile de initiere a planului urbanistic zonal, precum si schimbarile sau propunerile ce vor fi studiate.

Initiatorii proiectului si proiectantul, au stabilit o data inainte de avizare care s-a comunicat tuturor vecinilor interesati, care, daca e cazul, pot sa isi exprime rezerve, observatii sau sa sesizeze probleme referitoare la propunerile expuse.

1. Datele si locurile intalnirilor pentru dezbatare

Toate intalnirile au avut loc la domiciliul vecinilor interesati in prezenta lui Adam Petru Augustin si Adam Vasile Marcel.

In data de 15.06.2020 cu d-nul Chira Valer, cu domiciliul in loc. Alba Iulia, str. Dr. Aurel Lazar, nr. 18, jud. Alba, in calitate de proprietar al terenului aflat in imediata vecinatate a terenului studiat.

In data de 15.06.2020 cu d-nul Catana Vasile, cu domiciliul in loc. Alba Iulia, str. Dr. Aurel Lazar, nr. 24, jud. Alba, in calitate de proprietar al terenului aflat in imediata vecinatate a terenului studiat.

In data de 15.06.2020 cu d-na Padurean Ana, cu domiciliul in loc. Alba Iulia, str. Musetelului, nr. 19, jud. Alba, in calitate de proprietar al terenului aflat in imediata vecinatate a terenului studiat.

In data de 15.06.2020 cu d-nul Bota Adrian, cu domiciliul in loc. Alba Iulia, str. Musetelului, nr. 17, jud. Alba, in calitate de proprietar al terenului aflat in imediata vecinatate a terenului studiat.

Informatiile s-au desfasurat pe baza prezentarii planului urbanistic de detaliu.

2. Localizarea rezidentilor s-a facut prin deplasare la terenurile vecine sau telefonic.

3. Numarul de persoane care au participat la acest proces a fost de:

- initiatorii proiectului: 3 persoane
- vecini interesati: 4 persoane

b) Propuneri si observatii exprimate de public in urma procesului de informare

In urma informarii si consultarii populatiei nu au fost exprimate probleme, observatii si rezerve la propunerile P.U.Z. S-a semnat cate o declaratie privind acordul pentru P.U.Z.

Data:
30.06.2020

Initiatori proiect
**ADAM PETRU AUGUSTIN, ADAM GABRIELA și
ADAM VASILE MARCEL**

Proiectant
arh. Opruta Marius-Marius


