

Proiect nr. 67/2020

Elaborare PUZ –
Schimbare reglementari-Schimbare reglementari Plan
Urbanistic Zonal-Construire ansamblu de locuinte colective cu
functiuni complementare

aprobat cu HCL nr. 158 art. 5/24.04.2018

Alba -Iulia, str. Emil Racovita, 31., jud. Alba

faza:

P.U.Z.

VOL.1 – Memoriu de prezentare

Beneficiar :

S.C. NATURA IMPORT-EXPORT S.R.L.

Sibiu, str. Zavoi, nr.63,
jud. Sibiu

Proiectant general:

S.c. LEF Architects S.R.L.

Alba Iulia, Str. George Cosbuc, nr.25 , jud. Alba
tel. / fax : 004 0358 566238 ; tel. mobil : 0040 0728194410 ;
e- mail : office.lefarchitects@ gmail.com;

SEPTEMBRIE 2020

FOAIE DE SEMNATURI**Proiectant general:**

S.c. LEF Architects S.R.L.

arh. **Radu LANCRAJAN FRANCHINI**Membru – Ordinul Arhitecților din România – atestat nr.
5457**Sef proiect:**arh. **Gheorghe Corneliu LANCRAJAN FRANCHINI**Membru – Ordinul Arhitecților din România – atestat nr.
2307

– Registrul Urbanistilor din Romania

- certificat seria e nr. 0539 / 29.12.2005. – plan urbanistic de detaliu
- certificat seria d nr. 0512 / 29.12.2005 – plan urbanistic zonal si plan urbanistic general

Arhitectura:arh. **Gheorghe Corneliu LANCRAJAN FRANCHINI**arh. **Radu LANCRAJAN FRANCHINI****Redactare :**Ing. **Petronela VASIU**

A. PIESE SCRISE**Conținut-cadru al documentației de de urbanism PUZ conform Ordin Nr. 176/N/16 aug.2000****1. Introducere**

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul P.U.Z.
- 1.3. Surse documentare

2. Stadiul actual al dezvoltarii

- 2.1. Evolutia zonei
- 2.2. Incadrarea in localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulatia
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echiparea edilitara
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Optiuni ale populatiei

3. Propuneri de dezvoltare urbanistica

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale P.U.G.
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulatiei
- 3.5. Zonificarea functionala- reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7. Protectia mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publica

4. Concluzii- Masuri in continuare**B. PIESE DESENATE**

- | | | |
|--------------------------------------|----|----------|
| 1. Plan de incadrare in localitate | A0 | 1 : 5000 |
| 2. Situatia existenta | A1 | 1 : 500 |
| 4. Reglementari urbanistice | A2 | 1 : 500 |
| 4. Reglementari – echipare edilitara | A3 | 1 : 500 |
| 5. Proprietati asupra terenului | A4 | 1 : 500 |

1

Introducere

1.1 Date de recunoastere a documentatiei:

- Denumirea proiectului:

„E laborare PUZ –

Schimbare reglementari-Schimbare reglementari Plan Urbanistic Zonal-Construire ansamblu de locuinte colective cu functiuni complementare aprobat cu HCL nr. 158 art. 5/24.04.2018”

Alba -Iulia, str. Emil Racovita, 31., jud. Alba

- Beneficiar:

S.C. NATURA IMPORT-EXPORT S.R.L.

**Sibiu, str. Zavoi, nr.63,
jud. Sibiu**

1.2 Obiectul P.U.Z.:

Prezenta documentatie are ca scop modificarea unor reglementari impuse prin PUZ aprobat cu HCL 158/2018 art.5. Zona studiata se afla in intravilanul Municipiului Alba Iulia in zona centrala a acestuia.

Suprafata obiect a prezentei documentatii este alcatuita dintr-o singura proprietate :

- **Proprietatea - SC Natura Import-Export SRL**
 - Suprafata de teren - 33.770 mp
 - C.F. 111013
 - Folosinta: Curti, constructii

1.3. Surse documentare:

In elaborarea prezentei documentatii au fost folosite urmatoarele surse de documentare:

- certificatul de urbanism in care este prezentat regimul tehnic si juridic al terenurilor – **C.U. nr.1834 din 29.10.2020**
- documentatii de urbanism in vigoare sau in curs de aprobare:
 - P.U.G. Municipiul Alba Iulia in vigoare, aprobat cu H.C.L. 158/2014
 - P.U.Z. elaborat anterior aprobat cu **HCL 158 art.5/24.04.2018**

APROBAT CU HCL NR. 158 ART. 5/24.04.2018”

2. Studiul actual al dezvoltării

2.1. Evolutia zonei :

- **Date privind evolutia zonei, caracteristici semnificative ai zonei, relationarea cu evolutia localitatii, potential de dezvoltare.**

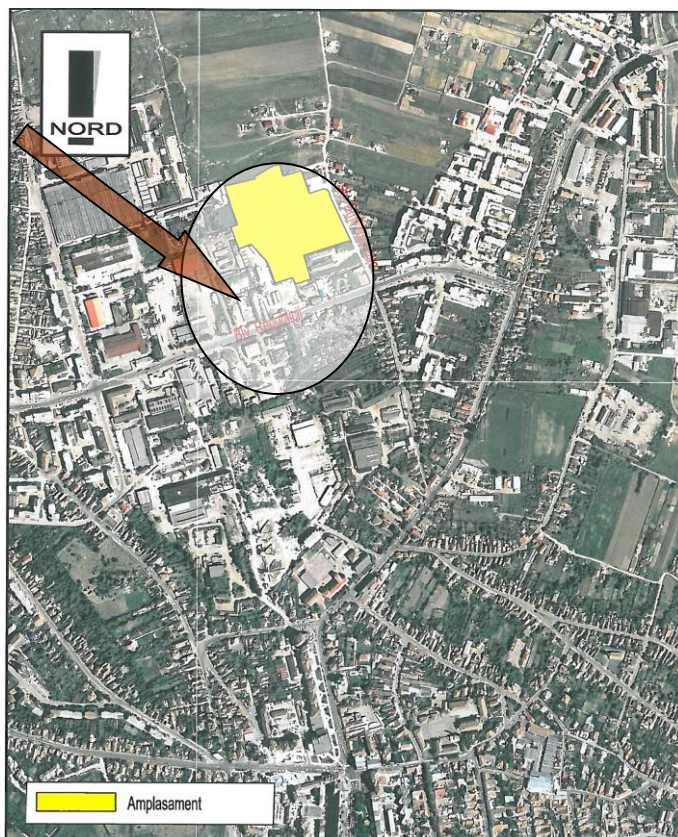
In ultimii 9-10 ani zona a cunoscut o puternica dezvoltare din punct de vedere a investitiilor imobiliare realizate in zona. Avand in vedere faptul ca terenul este in intravilanului municipiului Alba Iulia, zona prezinta in momentul de fata un real interes pentru piata imobiliara.

2.2. Incadrarea in localitate :

- **Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii:**

Zona studiata se afla in intravilanul Municipiului Alba Iulia in zona centrala a acestuia.

- **Amplasamentul**



• **Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general.**

Zona studiata este situata relativ central in cadrul intravilanului, accesul realizandu-se din strada Emil Racovita cu care se invecineaza in partea de est.

Vecinatati la nivelul intregii suprafece obiect al documentatiei.

- La N – proprietati private cu acces din strada Grigore Antipa.
- La E – strada Emil Racovita, proprietatea privata SC Natura Import-export S.r.l
- La S – privata SC Natura Import-Export S.r.l
- La V – privata SC Natura Import-Export S.r.l

Vecinatati functionale

- **La N** – UTR-L3A -zona de locuinte individuale cu regim de inaltime P+1+M
- **La E** – UTR-MA3 –zona mixta, UTR-L3A -zona de locuinte individuale cu regim de inaltime P+1+M
- **La S** – UTR-MA2 - zona mixta, UTR-L2 - Subzona locuintelor colective medii cu P+4-5 niveluri, in ansambluri existente si propuse
- **La V** – UTR-MA2 - zona mixta

2.3. Elemente ale cadrului natural

• **Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica: relieful, reseaua hidrologica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale.**

Terenul in zona este plat, conditiile geotehnice sunt prielnice construirii, deci nu putem discuta de elemente ale cadrului natural care influenteaza negativ sistematizarea zonei.

2.4. Circulatia

• **Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere.**

Accesul la zona studiata este unul relativ usor, terenurile avand deschidere la strada Emil Racovita (tronsonul asfaltat), la o distanta de aproximativ 400 de m de Blv. Republicii. Starea strazii Emil Rocovita, este una degradata, necesitand lucrari de reabilitare.

2.5. Ocuparea terenurilor

Zona este una cu terenuri arabile in intravilanului localitatii Alba Iulia dar inca nu este dezvoltata din punct de vedere a tramei stradale, a retelelor edilitare si a fondului construit. Terenurile sunt libere de constructii.

2.6. Echiparea edilitara**Stadiul echiparii edilitare a zonei :**

Pe strada Emil Racovita exista retele de distributie a apei, curentului electric , gazului si retea de canalizare.

2.7. Probleme de mediu

Nu este cazul

2.8. Oprtiuni ale populatie

Documentatia trece prin procedura de consultare a populatiei, cu etapele ei specifice in care cei interesati isi pot exprima punctul de vedere. Punctele de vedere exprimate in cadrul procesului de informare vor fi analizate si vor constitui repere pentru deciziile finale ce urmeaza a fi impuse.

Se propune informarea si consultarea publicului folosind regulamentul *Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism – publicat in Monitorul Oficial nr. 47/19.01.2011*

In etapa elaborării propunerilor :

- se propune identificarea si notificarea proprietarilor ale căror proprietăți vor fi direct afectate de propunerile PUZ;
- initiator al PUZ va afisea anuntul pe panouri rezistente la intemperii, cu caracteristici stabilite prin procedurile specifice, în loc vizibil la parcela care a generat intentia elaborării PUZ;
- informarea în scris a proprietarilor ale căror imobile sunt direct afectate de propunerile PUZ si care au trimis opinii, cu privire la observatiile primite si răspunsul argumentat la acestea.

Etapa aprobării PUZ :

Informarea si consultarea publicului în etapa aprobării fiecărei categorii de plan în parte se face conform Legii nr. 52/2003 privind transparenta decizională în administratia publică, cu completările ulterioare, si conform Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informatiile de interes public, cu modificările si completările

3. Propuneri de dezvoltare urbanistica

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiile fundamentare facute duc la urmatoarele concluzii :

- Necesitatea dezvoltarii si extinderii localitatii in zonele inca nefolosite pentru evitarea supraaglomerarii zonelor centrale
- Dezvoltarea localitatii dar si a traficului deja existent impune modernizari ale drumurilor ;
- Terenul plat cu caracteristici bune pentru constructii si cu o priveliste placuta indeamna la extinderea locuirii pe terenul studiat ;

In anul 2018 a fost demarata construirea ansamblului rezidential propus prin PUZ-ul aprobat cu HCL 158/2018 art.5. Dintr-un total de 17 imobile propuse prin PUZ, pana in prezent au fost finalizate 4, respectiv blocurile 2,3,4,5 cu regim de inaltime D+P+5(bloc 2) si D+P+7(blocurile 3,4,5).

- **Asigurarea acceselor** : Accesele se vor face din strada Emil Racovita
- **Asigurarea utilitatilor** : prin extinderea retelelor din strada Emil Racovita
- **Utilitati existente** : apa, canalizare, curent electric, gaz

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Zona studiata in prezenta documentatie de urbanism a fost reglementata in Planul Urbanistic Zonal aprobat cu **HCL 158 art.5/24.04.2018** fiind alcatuita din urmatoarele UTR-uri :

- **Lc** - Subzona locuintelor colective cu un regim de inaltime max.P+7
- **ZM-s** - Zona servicii

Extras din P.U.Z. :

Prevederile regulamentului local de urbanism aferent PUZ pentru unitatile teritoriale ale amplasamentului.

Lc - Subzona locuintelor colective cu un regim de inaltime max.P+7

DELIMITARE – conform plansei A2. Reglementari urbanistice

UTILIZARI ADMISE

- locuinte colective
- spatii de cazare sub forma de apartament-hotel in cladiri avand exclusiv aceasta destinatie sau zone compacte dintr-o cladire (minim un nivel intreg), de preferat nivele inferioare.
- birouri

- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare
- amenajari aferente echiparii tehnico-edilitare
- amenajari aferente locuintelor : cai de acces carosabile si pietonale, parcaje ,garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii ,amenajari de sport pentru tineret .

UTILIZARI PERMISE CU CONDITIONARI

Se admit echipamente publice la parterul blocurilor de locuit cu urmatoarele conditii:

- serviciile profesionale si cabinetele medicale vor avea acces separat de cel al locatarilor
- activitatea spatiilor comerciale nu va perturba locuintele
- se admite conversia locuintelor de la parter in spatii comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnica , numai la stazile si aleile principale si numai in limita unei raze de servire de 250 m.

INTERDICTII PERMANENTE

- Functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 500mp si 70% din ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa ora 22.00, produc poluare.
- Activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode pentru sanatate conform ordinului Ministerului Sanatatii – Acustica urbana limite admisibile ale nivelului de zgomot si SR ISO 4226 –calitatea aerului, prin traficul generat – constructii provizorii de orice natura.
- Depozite en-gros
- Depozitari de materiale re folosibile
- Platforme de pre colectare a deseurilor urbane
- Cresterea animalelor pentru subzistenta
- Depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice
- Activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice
- Lucrari de terasamente de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente
- Orice lucrari de terasament care pot sa provoce scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice
- Se interzic orice interventii de natura sa contravina caracterului general al lotizarii

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- inaltimea maxima admisibila este $S(D)+P+7$;
- h.max. cornise – 28m de la cota +0.00

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim = 40%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim = 2.5 mp.ADC/mp.teren

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Cladirile se vor retrage de la limita de proprietate cu minim 4,0metri pe latura cu strada Emil Racovita, dar nu cu mai putin decat diferenta intre inaltimea constructiilor si distanta dintre aliniamente;

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- cladirile izolate vor avea fatade laterale si se vor retrage de la limitele parcelei la o distanta cel putin de 4,0m;

CIRCULATII SI ACCESE

- cladirile vor avea asigurat in mod obligatoriu accesul dintr-o circulatie publica fie direct , fie in cazul utilizarii terenului in comun de catre mai multe cladiri , prin intermediul unei strazi private.
- -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.

STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- stationarea autovehicolelor se admite numai in parcaje special amenajate.;
- se va asigura 1 loc de parcare/apartament
- unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale inierbate, avand un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare.
- se admite construirea parcaje colective subterane, semiingropate sau supraterane cu cel mult doua nivele , cu o inaltime libera de 2,25m realizate cu acoperis in sistem terasa inverzita. Incadrarea parcajelor independente fata de constructii de tipul subterane, semiingropate sau supraterane lor in contextul construit se va studia printr-un PUD.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- Se va urmari un aspect unitar al intregii zone, prin folosirea aceleiasi limbaj arhitectural, acelorasi tipuri de finisaje a fatadelor iar numarul culorilor folosite la nivelul intregii zone nu vor fi mai mult de 5.

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV, a aparatelor de aer conditionat si a ventilatiilor turbo de la centrala termica;.

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.;
- 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 dimensionat pentru a putea permite colectarea selectiva a deseurilor, accesibil dintr-un drum public;

IMPREJMUIRI

Nu se vor accepta imprejmuiiri decat la nivelul intregului cartier sau imprejmuiiri provizorii folosite pentru a delimita zone aflate in constructie de zone date in folosinta.

ZM-s - Zona servicii

DELIMITARE – conform plansei A2. Reglementari urbanistice

UTILIZARI ADMISE

- cladiri de invatamant prescolar de tip gradinita sau cresa
- magazine pentru comert cu amanuntul
- farmacii, frizerii, coafor
- sedii ale institutiilor bancare
- restaurante, cofetarii, cafenele etc
- spatii de cazare sub forma de apartament-hotel in cladiri avand exclusiv aceasta destinatie sau zone compacte dintr-o cladire (minim un nivel intreg), de preferat nivele inferioare.
- birouri
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare
- amenajari aferente echiparii tehnico-edilitare
- amenajari aferente locuintelor : cai de acces carosabile si pietonale, parcaje ,garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii ,amenajari de sport pentru tineret .

UTILIZARI PERMISE CU CONDITIONARI

-se admit echipamente publice la parterul blocurilor de locuit cu urmatoarele conditii:

- serviciile profesionale si cabinetele medicale vor avea acces separat de cel al locatarilor
- activitatea spatiilor comerciale nu va perturba locuintele
- se admite conversia locuintelor de la parter in spatii comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnica , numai la stazile si aleile principale si numai in limita unei raze de servire de 250 m.

INTERDICTII PERMANENTE

- Functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 500mp si 80% din ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa ora 22.00, produc poluare.
- Activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode pentru sanatate conform ordinului Ministerului Sanatatii – Acustica urbana limite admisibile ale nivelului de zgomot si SR ISO 4226 –calitatea aerului, prin traficul generat – constructii provizorii de orice natura.
- Depozite en-gros
- Depozitari de materiale re folosibile
- Platforme de pre colectare a deseurilor urbane
- Cresterea animalelor pentru subzistenta
- Depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice
- Activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice
- Lucrari de terasamente de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente
- Orice lucrari de terasament care pot sa provoce scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice
- Se interzic orice interventii de natura sa contravina caracterului general al lotizarii

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- inaltimea maxima admisibila este $S(D)+P+2$;
- h.max. cornise – 15m de la cota +0.00

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim = 80%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim = 1,6 mp.ADC/mp.teren

STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- stationarea autovehiculelor se admite numai in parcaje special amenajate.;
- unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale inierbate, avand un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare.
- se admite construirea parcaje colective subterane, semiingropate sau supraterane cu cel mult doua nivele , cu o inaltime libera de 2,25m realizate cu acoperis in sistem terasa inverzita. Incadrarea parcajelor independente fata de constructii de tipul subterane, semiingropate sau supraterane lor in contextul construit se va studia printr-un PUD.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- Se va urmari un aspect unitar al intregii zone, prin folosirea aceluasi limbaj arhitectural, acelorasi tipuri de finisaje a fatadelor iar numarul culorilor folosite la nivelul intregii zone nu vor fi mai mult de 5.

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV, a aparatelor de aer conditionat si a ventilatiilor turbo de la centrala termica;

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.;

IMPREJMUIRI

Imprejmuirea poate fi realizata doar pe laturile laterale si latura posterioara a cladirii. Inaltimea maxima a imprejmuirii nu depaseste 1,8 m.

Propunerea

Amplasarea blocului nr.1, identificabil pe plansa A2. Reglementari urbanistice, urmareste crearea unui front discontinu unitar, impreuna cu celelalte 3 blocuri aflate in vecinatate. Regimul de inaltime (P+6), forma propusa si distantele dintre acestea urmaresc realizarea acestui front unitar.

Prin PUZ-ul initial, din 2018, distanta fata de limitele laterale ale proprietatii era impusa la minim 4m, desi din reprezentarea blocului nr.1 in plansa A2. Reglementari urbanistice se poate observa ca aceasta distanta nu era respectata.

Avand ca scop realizarea unui aspect unitar, prezenta documentatie isi propune indreptarea erorii din PUZ-ul initial, prin reducerea distantei minime fata de limita de proprietate la 1m, cu conditia respectarii codului civil si a normelor sanitare privind insorirea.

Totodata de propune marirea regimului de inaltime pentru blocul nr.10, de la P+7 la D+P+7+8R, a blocului nr.8 de la P+5 la D+P+7 si a cladirii cu functiuni mixte de la P+2 la D+P+2.

Dezvoltarea strazilor:

Se propun mai multe alei de circulatie interioara a cartierului cu acces din strada Emil Racovita. Reteaua de alei circulabile interioare a proprietatii se va mentine in forma aprobata prin PUZ-ul din 2018.

3.3. Valorificarea cadrului natural

NU ESTE CAZUL

3.4. Modernizarea circulatiei

NU ESTE CAZUL – Accesul se face direct din strada Emil Racovita cu un profil existent de 10 m (7m carosabil si doua trotuare de 1,5 m)

3.5. Zonificare functionala – Reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Se propune mentinerea acelorasi unitati teritoriale de referinta:

- **Lc- - Subzona locuintelor colective cu un regim de inaltime max.P+7**
- **ZM-s - Zona servicii**

Descrierea zonelor:

- **Lc- - Subzona locuintelor colective cu un regim de inaltime max.P+7+8R**
 - Regim de inaltime maxim admis – S(D)+P+7+8R,
 - **P.O.T.** - procentul de ocupare a terenului (raportul dintre aria construita la sol si suprafata terenului considerat).
P.O.T._{MAX} PROPUSE = 40%

- **C.U.T.** - coeficientul de utilizare a terenului (raportul dintre aria desfasurata a constructiilor si suprafata terenului considerat)

$$\mathbf{C.U.T_{MAX} \text{ PROPUS} = 2.5}$$

- **ZM-s - Zona servicii**

- Regim de inaltime maxim admis – S(D)+P+2,
- **P.O.T.** - procentul de ocupare a terenului (raportul dintre aria construita la sol si suprafata terenului considerat).

$$\mathbf{P.O.T_{MAX} \text{ PROPUS} = 80\%}$$

- **C.U.T.** - coeficientul de utilizare a terenului (raportul dintre aria desfasurata a constructiilor si suprafata terenului considerat)

$$\mathbf{C.U.T_{MAX} \text{ PROPUS} = 1.6}$$

3.6. **Dezvoltarea echiparii edilitare**

Zona studiata dispune de toate retele edilitare, se propune dezvoltarea echiparii edilitare astfel : extinderea si dezvoltarea retelelor existente in zona dupa cum urmeaza :

- alimentarea cu apa prin extinderea instalatiilor de alimentare cu apa existente in strada Emil Racovita.
- extinderea retelei de canalizare din strada Emil Racovita si bransamentul fiecarei viitoare constructii la retea.
- alimentarea cu energie electrica pentru asigurarea necesarului de consum electric se propune a se realiza prin extinderea de linii electrice existente in strada Emil Racovita
- pentru telecomunicatii se propune extinderea liniilor de telecomunicatii din zona
- pentru incalzirea locuintelor se propune dotarea fiecarei locuinte cu centrala termica proprie cu functionare pe combustibil gazos
- pentru alimentarea cu gaze naturale se propune extinderea capacitatilor existente si a conductelor de distributie existente in strada Emil Racovita
- pentru colectarea deseurilor menajere se propune un punct de colectare sau contract individual cu o firma specializata de colectare, transport si depozitare

Lucrarile se executa din grija si pe cheltuiala beneficiarului privat.

3.7. **Protectia mediului**

Asigurarea zonei verzi necesare se va realiza in interiorul proprietatii.

O atentie sporita trebuie acordata evacuarii deseurilor menajere din zona, produse prin procesul de locuire. Proprietarii locuintelor create vor avea obligatia sa incheie contracte cu firmele de salubritate specializate, in vederea evacuarii regulate a deseurilor si resturilor menajere, stranse in pubele speciale si depozitate in mod organizat.

3.8. Obiective de utilitate publica

Se propune o zona destinata serviciilor de utilitate publica (ZM-s), respectiv o cladire D+P+2 unde se vor amenaja spatii comerciale, gradinita, cresa si alte functiuni solicitate de nevoile viitorilor locatari ai cartierului.

4

Concluzii

CONCLUZII

Prezenta documentatie are ca scop sistematizarea unei suprafete de teren (33.770 mp) in vederea construirii unui cartier de locuinte colective cu functiuni complementare-comert, servicii invatamant.

Terenul aflat in studiu are o suprafata reala de 33.770 mp, se afla in intravilanul municipiului Alba-Iulia, avand deschidere la strada, Emil Racovita.

Se propune construirea unui ansamblu rezidential cu locuinte colective si functiuni complementare. Se estimeaza un numar de aproximativ 716 de apartamente cu una, doua si trei camere. Avand in vedere numarul mare de locatari estimat, se impune asigurarea unor functiuni complementare cum ar fi: comert, alimentatie publica si invatamant.

Viitoarea investitie isi propune cresterea ofertei de spatii locative la nivelul municipiului si totodata impunerea unui nivel sporit de comfort si calitate a vietii prin asigurarea de zone verzi pentru relaxare si functiuni complementare necesare vietii de zi cu zi.

Avand in vedere faptul ca la nivelul intregului municipiului exista un deficit de locuinte si populatia este in crestere, dezvoltarea acestui cartier este un beneficiu cert. Beneficiile, activitatii propuse, nu pot fi cuantificate deoarece nu se rezuma doar la nivel unitar, trebuie percepute ca un plus la atractivitatea intregii zone.

Beneficiarii directi :

- noile locuri de munca create in momentul inceperii investitiei.
- tinerele familii in cautarea unei locuinte

Beneficiari indirecti :

- restul prestatorilor de servicii din zona prin cresterea atractivitatii zonei.

Zona fiind una fara probleme majore care sa impiedice construirea, iar functiunea propusa de locuire nu afecteaza mediul inconjurator, sigurele impedimente raman caile de acces nemodernizate si lipsa retelelor edilitare.

Ca ordine a lucrarilor – retelele edilitare au prioritate, pentru a crea conditiile necesare unei locuiri sanatoase.

Intocmit,
Arh. **Lancrajan Franchini Radu**

Sef proiect,
Arh. **Lancrajan Franchini Gheorghe
Corneliu**

Proiect nr. **67/2020**

**Elaborare PUZ –
Schimbare reglementari-Schimbare reglementari Plan Urbanistic
Zonal-Construire ansamblu de locuinte colective cu functiuni
complementare
aprobat cu HCL nr. 158 art. 5/24.04.2018
Alba -Iulia, str. Emil Racovita, 31., jud. Alba**

faza:

P.U.Z.

VOL.2 – Regulament local de urbanism

Beneficiar : S.C. NATURA IMPORT-EXPORT S.R.L.

Sibiu, str. Zavoi, nr.63,
jud. Sibiu

Proiectant general: S.c. LEF Architects S.R.L.

Alba Iulia, Str. George Cosbuc, nr.25 , jud. Alba
tel. / fax : 004 0358 566238 ; tel. mobil : 0040 0728194410 ;
e- mail : office.lefarchitects@ gmail.com;

SEPTEMBRIE 2020

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Construire ansamblu de locuințe colective cu funcțiuni complementare-

Alba-Iulia, str. Emil Racoviță, fn., jud. Alba

Cap.I - Prescripții generale

1.1. Rolul regulamentului local de urbanism este de a sustine și explicita soluțiile de sistematizare concepute pentru amplasamentul studiat, fiind un instrument de lucru pentru administrația locală prin intermediul căruia se stabilesc concret și restrictiv în conformitate cu legislația specifică în vigoare parametrii de dezvoltare a zonei.

1.2. Regulamentul zonal de urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și se aproba de către consiliul local pe baza a avizelor obținute în conformitate cu prevederile legii nr.50/1991 republicată și în concordanță cu regulamentul general de urbanism, aprobat prin H.G.R.nr.525/1996

1.3. Actualul regulament va fi cuprins în regulamentul planului urbanistic general

1.4. Prevederile actualului regulament local de urbanism pot fi completate de către planurile urbanistice de detaliu

1.5. Construcțiile cu caracter militar și special nu se supun prevederilor actualului regulament, fiind autorizate în condițiile prevăzute de lege.

2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării regulamentului stau în principal:

- Legea nr. 50 / 1991 privind autorizarea executării construcțiilor (republicată);
- 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;
- H.G.R. nr. 486 / 1993 privind creșterea siguranței în exploatare a construcțiilor și instalațiilor ce reprezintă surse de mare risc;
- Legea nr. 33 / 1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- Legea nr. 137 / 1995 privind protecția mediului;
- Legea nr. 10 / 1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 41 / 1995 privind aprobarea ordonanței guvernului nr .68 / 1994 pentru protejarea patrimoniului cultural național;

- Legea nr. 7 / 1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara;
- Legea nr. 84 / 1996 privind imbunatatirile funciare;
- Legea nr. 107 / 1996 privind apele;
- Legea nr. 114 / 1996 a locuintelor;
- H.G.R. nr. 525 / 1996 pt. Aprobarea regulamentului general de urbanism;
- H.G.R. nr. 36 / 1996 privind drumurile;
- Ordinul ministerului sanatatii nr. 119 / 2014 cu normele de igiena privind modul de viata al populatiei;
- Ordinul MAPPM nr. 125 / 1996 pt. Aprobarea procedurii de reglementare a activitatilor economice si sociale asupra mediului;
- Ordinul Ministerului Mediului nr. 298 / 1991 privind dreptul de acces la cursuri de apa si lacuri a autoritatii de gospodarire a apelor;
- H.G.R. nr. 31/ 1996 pt. Aprobarea metodologiei de avizare a documentatiilor de urbanism privind constructiile din domeniul turismului.
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;
- Lege nr. 350 din 6 iulie 2001
- Privind amenajarea teritoriului si urbanismul
- Publicat in monitorul oficial, partea I nr. 373 din 10 iulie 2001
- emitent parlamentul
- *** modificata prin legea 289/ 2006

- Ordinul nr. 90n/911- cp din 2 iunie 1997
- omlpat90/n/911-cp/1997
- pentru aprobarea metodologiei privind executarea lucrarilor de introducere a cadastrului imobiliar in localitati si amenajarii
- teritoriului geodezie si cartografie
- publicat in monitorul oficial, partea i, nr. 110 din 3 iunie 1997
- emitent ministerul lucrarilor publice si amenajarii teritoriului, oficiul national de cadastru, geodezie si cartografie

- Ordinul nr. 91n/911- cp din 2 iunie 1997 OMLPAT91/n/911-cp/1997
- pentru aprobarea metodologiei privind executarea lucrarilor de introducere a cadastrului iretelelor edilitare in localitati si amenajarii teritoriului geodezie si cartografie publicat in monitorul oficial, partea i, nr. 110 din 3 iunie 1997 emitent ministerul lucrarilor publice si amenajarii teritoriului, oficiul national de cadastru , geodezie si cartografie
- Hotarare nr. 456/1994 privind organizarea si functionarea ministerului lucrarilor publice si amenajarii teritoriului republicata in monitorul oficial , partea i, nr. 81 din 19 februarie 1998 emitent guvernul Romaniei
- Hotarare nr. 1.038/1996 privind organizarea si functionarea oficiului national de cadastru, geodezie si cartografie publicat in monitorul oficial , partea i, nr. 284 din 12 noiembrie 1996 emitent guvernul Romaniei
- H.C.L. 106/209

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. include prevederile următoarelor documentatii de urbanism:

- Planul urbanistic general aprobat cu H.C.L.158/2014

3. Domeniul de aplicare

Regulamentul stabileste conditiile obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor noi pentru zona studiata.

Sistematizarea zonei studiate propune urmatoarea zonificare functionala, monitorizate si gestionate pe baza reglementarilor urbanistice conform unitatilor teritoriale(UTR) delimitate grafic in plansa A2a- "Reglementari urbanistice-zonificare".

- **Lc** - Subzona locuintelor colective cu un regim de inaltime max.P+7
- **ZM-s** - Zona servicii

Cap.II - Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

5. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural

5.1. Se interzice amplasarea in zona a unor activitati generatoare de poluare de orice fel: a solului, subsolului, apelor si aerului. Nu se admite amplasarea constructiilor generatoare de risc tehnologic (incendii, explozii).

5.2. Autorizarea executarii constructiilor se poate face numai cu conditia asigurarii dotarilor tehnico-edilitare obligatorii: alimentare cu energie electrica, alimentare cu apa potabila, gaz si telecomunicatii.

5.3. Autorizarea executarii lucrarilor de reparatii, modernizari, recompartimentari functionale se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre functiunile din aceasi cladire si din cladirile invecinate.

5.4. Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decat cele prevazute in PUZ a terenurilor libere rezervate pentru lucrari de utilitate publica precum carosabilul, parcarile, trotuarele si zonele verzi.

6. Reguli de amplasare a construcțiilor și retrageri minime obligatorii

6.1.Orientarea față de punctele cardinale.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale prevăzute în Normele de igienă aprobate cu Ord. Min. Sănătății 536/1997 și în STAS 6221 – iliminatul natural al încăperilor.

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale va asigura însorirea, iluminatul natural, perceperea mediului ambiant din spațiile închise și asigurarea cerințelor specifice legate de funcțiunea clădirii.

Asigurarea duratei minime de însorire se face prin orientarea și dimensionarea clădirilor, prin dimensionarea clădirilor și prin asigurarea distanțelor optime și normale.

Pentru construcțiile de locuințe și funcțiuni complementare se va asigura în fiecare încăpere amplasată pe fațada Sud minim 1,5 ore de însorire la solstițiul de iarnă, dar recomandabil cel puțin în jumătate din numărul încăperilor.

6.2. Amplasarea față de aliniament

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în PUZ; se vor corobora prevederile înscrise în planșele – “Reglementări urbanistice” și “Profile caracteristice străzii”. Aliniamentul este linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat. Regimul de aliniere a construcțiilor este linia convențională care unește fronturile construcțiilor. Regimul de aliniere se stabilește prin PUZ și RLU prin stabilirea unei distanțe între frontul clădirilor și un reper fix: aliniamentul stradal, axul străzii, aliniamentul trotuarelor.

Față de aliniament construcțiile pot fi amplasate: *f*

- Pe aliniament (frontul clădirilor coincide cu aliniamentul) – în această situație ușile și porțile se vor deschide spre interiorul clădirii/curții. *f*
- Retrase de la aliniament, pentru următoarele cazuri:
- Înscrierea în regimul de aliniere existent
- retragerea clădirilor pentru lărgirea străzilor sau trotuarelor
- regim de aliniere liber – peisager
- din rațiuni funcționale

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1. Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea asigurării accesului din drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile accesului trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Gabaritele recomandabile de trecere a autospecialelor de intervenție la incendiu vor fi de 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime (minim 3,0 x 3,5 m). Accesul pietonal al personalului de intervenție și de salvare va avea gabaritul minim 1,5 m lățime și 1,90 m înălțime. Nu este obligatorie asigurarea unor accese carosabile amenajate din drumurile publice atunci când

condițiile locale sau funcționale nu permit sau nu justifică realizarea acestora, caz în care se va obține avizul prealabil al unității de pompieri.

7.2. Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, dintr-un drum public, potrivit importanței și destinației construcțiilor în condiții de confort și siguranță. Accese pietonale din drum public și până la ușa de acces în clădirile publice, va fi astfel conformat încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare, indiferent de anotimp (vezi Normativ CPH 193). Asigurarea acceselor pietonale se admite și prin servitute de trecere obținută în condițiile legii, printr-o proprietate vecină.

8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, canalizare, gaz și energie electrică.

Prin derogare, cu avizul organelor sanitare și de protecție a mediului, se admite asigurarea utilităților prin soluții locale individuale sau de grup, realizate conform normelor sanitare și cu obligația scrisă și autenticată a beneficiarului de a racorda construcția la rețelele publice atunci când acestea se vor realiza.

De asemenea, după caz, se admite autorizarea construcțiilor dacă beneficiarul suportă cheltuielile legate de prelungirea sau sporirea capacității rețelelor existente.

Costul lucrărilor de racordare și de branșare a construcției la rețelele edilitare se suportă în întregime de beneficiarul construcției.

Lucrările de extindere sau mărire de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează parțial sau integral de beneficiar conform contractului încheiat cu autoritatea publică. În această situație, aceste lucrări devin domeniul public și se administrează potrivit legii.

Rețelele de apă, canalizare, energie termică și alte utilități aflate în serviciul public alături de rețeaua de străzi, cu traseele cărora sunt de regulă asociate, sunt proprietatea publică a comunei.

Rețelele de alimentare cu gaze, energie electrică și telecomunicații sunt proprietatea publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele publice menționate mai sus, intră în proprietatea publică indiferent de modul și sursa de finanțare a lor.

La autorizarea executării rețelelor edilitare se vor respecta prevederile normelor tehnice specifice (STAS 8591/1, Ord. Min. Trans. Nr. 50/1998, Ord. Min. Sănătății nr. 536/1997 etc.).

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Lc - Subzona locuintelor colective cu un regim de inaltime max.P+7+8R

DELIMITARE – conform plansei A2. Reglementari urbanistice

UTILIZARI ADMISE

- locuinte colective
- spatii de cazare sub forma de apartament-hotel in cladiri avand exclusiv aceasta destinatie sau zone compacte dintr-o cladire (minim un nivel intreg), de preferat nivele inferioare.
- birouri
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare
- amenajari aferente echiparii tehnico-edilitare
- amenajari aferente locuintelor : cai de acces carosabile si pietonale, parcaje ,garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii ,amenajari de sport pentru tineret .

UTILIZARI PERMISE CU CONDITIONARI

Se admit echipamente publice la parterul blocurilor de locuit cu urmatoarele conditii:

- serviciile profesionale si cabinetele medicale vor avea acces separat de cel al locatarilor
- activitatea spatiilor comerciale nu va perturba locuintele
- se admite conversia locuintelor de la parter in spatii comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnica , numai la stazile si aleile principale si numai in limita unei raze de servire de 250 m.

INTERDICTII PERMANENTE

- Functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 500mp si 70% din ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa ora 22.00, produc poluare.
- Activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode pentru sanatate conform ordinului Ministerului Sanatatii – Acustica urbana limite admisibile ale nivelului de zgomot si SR ISO 4226 –calitatea aerului, prin traficul generat – constructii provizorii de orice natura.
- Depozite en-gros
- Depozitari de materiale refolosibile
- Platforme de pre colectare a deseurilor urbane
- Cresterea animalelor pentru subzistenta
- Depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice
- Activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice
- Lucrari de terasamente de natura sa afecteze amenajările din spatiile publice si

construcțiile de pe parcelele adiacente

- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice
- Se interzic orice intervenții de natură să contravina caracterului general al lotizării

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- înălțimea maximă admisibilă este $S(D) + P + 7 + 8R$;
- h.max. cornise – 30m de la cota +0.00

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim = 40%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim = 2.5 mp.ADC/mp.teren

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage de la limita de proprietate cu minim 4,0 metri pe latura cu strada Emil Racoviță, dar nu cu mai puțin decât diferența între înălțimea construcțiilor și distanța dintre aliniamente;

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile izolate se vor retrage față de limitele parcelei la o distanță cel puțin de 1,0 m cu condiția respectării codului civil.

CIRCULATII SI ACCESE

- clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct, fie în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private.
- se va asigura circulația carosabilă și pietonală în incintă, precum și accesul pentru intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,80m lățime și 4,20m înălțime.

STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în parcaje special amenajate.;
- se va asigura 1 loc de parcare/apartament
- unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale înierbate, având un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare.
- se admite construirea parcaje colective subterane, semiîngropate sau supraterane cu cel mult două nivele, cu o înălțime liberă de 2,25m realizate cu acoperiș în sistem terasă

inverzita. Incadrarea parcajelor independente fata de constructii de tipul subterane, semiingropate sau supraterrane lor in contextul construit se va studia printr-un PUD.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- Se va urmări un aspect unitar al întregii zone, prin folosirea aceluiași limbaj arhitectural, aceluiași tipuri de finisaje a fațadelor iar numărul culorilor folosite la nivelul întregii zone nu vor fi mai mult de 5.

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV, a aparatelor de aer condiționat și a ventilațiilor turbo de la centrala termică;

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.;
- vor fi prevăzute spații verzi și plantate de cel puțin 2,0 mp / locuitor ; loc de joacă pentru copii în funcție de dimensiunile locuinței colective și punct de colectare a deșeurilor dimensionat pentru a putea permite colectarea selectivă a deșeurilor, accesibil dintr-un drum public;

IMPREJMUIRI

Nu se vor accepta împrejmuiri decât la nivelul întregului cartier sau împrejmuiri provizorii folosite pentru a delimita zone aflate în construcție de zone date în folosință.

- **ZM-s - Zona servicii**

DELIMITARE – conform planșei A2. Reglementări urbanistice

UTILIZARI ADMISE

- clădiri de învățământ prescolar de tip grădiniță sau creșă
- magazine pentru comerț cu amănuntul
- farmacii, frizerii, coafor
- sedii ale instituțiilor bancare
- restaurante, cofetării, cafenele etc
- spații de cazare sub formă de apartament-hotel în clădiri având exclusiv această destinație sau zone compacte dintr-o clădire (minim un nivel întreg), de preferat nivele inferioare.
- birouri
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare

-amenajari aferente echiparii tehnico-edilitare

-amenajari aferente locuintelor : cai de acces carosabile si pietonale, parcaje ,garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii ,amenajari de sport pentru tineret .

UTILIZARI PERMISE CU CONDITIONARI

-se admit echipamente publice la parterul blocurilor de locuit cu urmatoarele conditii:

- serviciile profesionale si cabinetele medicale vor avea acces separat de cel al locatarilor
- activitatea spatiilor comerciale nu va perturba locuintele
- se admite conversia locuintelor de la parter in spatii comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnica , numai la stazile si aleile principale si numai in limita unei raze de servire de 250 m.

INTERDICTII PERMANENTE

- Functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 500mp si 80% din ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa ora 22.00, produc poluare.
- Activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode pentru sanatate conform ordinului Ministerului Sanatatii – Acustica urbana limite admisibile ale nivelului de zgomot si SR ISO 4226 –calitatea aerului, prin traficul generat – constructii provizorii de orice natura.
- Depozite en-gros
- Depozitari de materiale refolosibile
- Platforme de pre colectare a deseurilor urbane
- Cresterea animalelor pentru subzistenta
- Depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice
- Activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice
- Lucrari de terasamente de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente
- Orice lucrari de terasament care pot sa provoce scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice
- Se interzic orice interventii de natura sa contravina caracterului general al lotizarii

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- inaltimea maxima admisibila este $S(D)+P+2$;
- h.max. cornise – 18m de la cota +0.00

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim = **80%**

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim = 1.6 mp.ADC/mp.teren

STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- stationarea autovehiculelor se admite numai in parcaje special amenajate.;
- unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale inierbate, avand un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare.
- se admite construirea parcaje colective subterane, semiingropate sau supraterane cu cel mult doua nivele , cu o inaltime libera de 2,25m realizate cu acoperis in sistem terasa inverzita. Incadrarea parcajelor independente fata de constructii de tipul subterane, semiingropate sau supraterane lor in contextul construit se va studia printr-un PUD.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- Se va urmari un aspect unitar al intregii zone, prin folosirea aceleiasi limbaj arhitectural, acelorasi tipuri de finisaje a fatadelor iar numarul culorilor folosite la nivelul intregii zone nu vor fi mai mult de 5.

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV, a aparatelor de aer conditionat si a ventilatiilor turbo de la centrala termica.;

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.;

IMPREJMUIRI

Imprejmuirea poate fi realizata doar pe laturile laterale si latura posterioara a cladirii. Inaltimea maxima a imprejmuirii nu depaseste 1,8 m.

Etape si conditii pentru realizarea lucrarilor

1. Lucrarile de reconfigurare a drumului si a elementelor apartinatoare acestuia (trotuar, zona de protectie). Se vor realiza in conformitate cu prevederile prezentului proiect urbanistic zonal si a regulamentului local de urbanism.
2. Lucrarile ulterioare de reparatii sau de realizare de accese la loturi /zone vor respecta prevederile prezentului regulament local de urbanism.

Cap.III - Dispozitii finale:

- **Proiectare / executie infrastructura**

- Se vor elabora proiectele pentru drumuri si retele

- **Concesionare sau vanzarea de loturi**

- Contractele de concesionare sau *vinzare* a loturilor / zonelor vor avea anexa extrasele din regulamentul local de urbanism cu insusirea de catre concesionari / *cumparatori* a respectarii conditiilor impuse de acesta
- Autorizatia de construire se va obtine de la consiliul local al municipiului alba iulia pe baza unui proiect de autorizare construire faza P.A.C., inclusiv proiectele de amenajare peisagistica si iluminat general si artistic
- Modificarile prezentului regulament local de urbanism se vor efectua in concordanta cu legislatia in vigoare.

- **Intretinerea spatiilor publice**

- amenajari curente de curs de apa, curatenia si ordinea publica vor fi asigurate de catre concesionari / *cumparatori*
- Intretinerea si amenajarea drumurilor vor fi asigurate prin contractele de catre Consiliul Local al municipiului Alba Iulia

Intocmit,

arh. **Lancrajan Franchini Radu**

Sef proiect,

arh. **Lancrajan Franchini Gheorghe Corneliu**

5 . Raport de specialitate

SOCIETATEA NATURA IMPORT-EXPORT SRL prin **DIDA IOAN TITU** solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei **PUZ – ELABORARE PUZ – SCHIMBARE REGLEMENTARI PLAN URBANISTIC ZONAL-CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE APROBAT CU HCL NR.158 ART.5/24.02.2018, ALBA IULIA. STR. EMIL RACOVITA, NR. 31**

Documentatia a fost intocmita de: **SC LEF ARCHITECTS SRL**

OBIECTUL P.U.Z.-ului: Documentatia propune corectarea RLU aferent PUZ in ceea ce priveste amplasarea pe parcela, cu conditia respectarii codului civil si a normelor sanitare privind insorirea. Totodata se propune modificarea regimului de inaltime pentru blocul nr 10, de la P+7 la D+P+7+8R si a cladirii cu functiuni mixte de la P+2 la D+P+2.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilanul municipiului Alba Iulia.

Natura proprietatii: privata a persoanelor juridice.

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

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: curti constructii= 33770 m².

Funciunea aprobata/reglementata – conform PUZ aprobat, UTR =Lc- subzona locuintelor colective cu un regim de inaltime maxim P+7 si ZMs – zona servicii.

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat.

Regimul de aliniera a terenului fata de strada: la str. Emil Racovita si la strazile de incinta/alei de circulatie interioara propuse prin PUZ aprobat.

Regim de aliniera a constructiilor fata de strada: conform regulamentului local de urbanism aferent PUZ, planşa de reglementari urbanistice aferenta PUZ

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

Regim maxim de inaltime: D+P+7+8R

POT max. = 40%

CUT max. = 2.5

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: cladirile vor avea asigurat in mod obligatoriu accesul dintr-o circulatie publica fie direct , fie in cazul utilizarii terenului in comun de catre mai multe cladiri , prin intermediul unei strazi private. Se va asigura circulatia carosabila si pietonala in incinta, precum si accesul pentru interventia mijloacelor de stingere a incendiilor. Numar estimat de parcare pe intreg cartierul=811 / nr. estimat de apartamente 716.

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 11.12.2020, s-a primit aviz favorabil, fara conditii.

Alba Iulia, 15.12.2020

p. Arhitect Sef,
Alexandru Romunitan

Intocmit,
Adriana Gheorghescu

RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI
privind elaborarea unei documentatii de urbanism faza
PLAN URBANISTIC ZONAL

Titlu documentatie: „Elaborare PUZ – Schimbare reglementari-Schimbare reglementari Plan Urbanistic Zonal-Construire ansamblu de locuinte colective cu functiuni complementare aprobat cu HCL nr. 158 art. 5/24.04.2018”- Alba -Iulia, str. Emil Racovita, 31., jud. Alba

Beneficiar: S.C. NATURA IMPORT-EXPORT S.R.L., - Sibiu, str. Zavoi, nr. 63, jud. Sibiu

a) detalii privind tehnicile si metodele utilizate de solicitant pentru a informa si a consulta publicul, inclusiv:

Initiatorul PUZ a contactat personal vecinii interesati ai parcelei studiate si le-a prezentat intentiile de initiere a Planului Urbanistic Zonal precum si schimbarile sau propunerile ce vor fi studiate.

Documentatia de urbanism este modificare adusa PUZ-ului deja aprobat, suprafata studiata prin actuala modificare a PUZ-ului deja aprobat, este mai mica, iar zona studiata se invecineaza pe cele trei laturi (nord, sus si vest) tot cu o proprietate SC Natura Import Export SRL – CF 111012.

Am considerat necesar consultarea catorva vecini interesati, chiar daca acestia nu sunt vecini direct cu proprietatea studiata in PUZ.

Initiatorul proiectului si proiectantul, au stabilit inainte de avizare o data in care s-a comunicat vecinilor interesati, pentru discutii referitoare la reglementarile planului urbanistic, data la care vecinii interesati, daca e cazul, pot sa-si exprime rezerve, observatii sau sa sesizeze probleme referitoare la propunerile expuse.

1. datele si locurile tuturor intalnirilor la care cetatenii au fost invitati sa dezbata propunerea solicitantului;

De comun acord cu beneficiarul, proiectantul a stabilit ca intalnirile pentru dezbaterile Planului urbanistic zonal sa aiba loc la sediul proiectantului din **strada George Cosbuc, nr.25**, in data de **24.11.2020**, ora **10⁰⁰**.

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

Informarile s-au desfasurat pe baza prezentarii planului urbanistic zonal.

3. localizarea rezidentilor, proprietarilor si partilor interesate care au primit notificari, buletine informative sau alte materiale scrise;

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

4. numarul persoanelor care au participat la acest proces;

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

- initiatorul proiectului: 1 persoana;

- vecini interesati: - din vecini interesati nu au participat la dezbateri niciunul si au dat declaratii si notificari doar 4 vecini indirecti.

b) un rezumat al problemelor, observatiilor si rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare si consultare, inclusiv:

1. modul in care solicitantul a rezolvat, intentioneaza sa rezolve sau se va ocupa de problemele, observatiile si rezervele exprimate de public;

Nu este cazul. Albu Nicolae, Sc Matin Maier Srl, Fenecer Ioan Dorinel si Dragan Ioan, vecinii indirecti ai parcelei studiate nu au avut probleme, observatii si rezerve privind reglementarile planului urbanistic.Fenecer Ioan Dorinel a completat doar declaratia.

2. probleme, observatii si rezerve pe care initiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus sa le rezolve, impreuna cu motivatia acestui lucru;

Nu este cazul. Albu Nicolae, Sc Matin Maier Srl, Fenecer Ioan Dorinel si Dragan Ioan, vecinii indirecti ai parcelei studiate nu au avut probleme, observatii si rezerve privind reglementarile planului urbanistic.Fenecer Ioan Dorinel a completat doar declaratia.

3. orice alte informatii considerate necesare pentru a sustine preluarea sau nepreluarea propunerilor.

Nu este cazul. Albu Nicolae, Sc Matin Maier Srl, Fenecer Ioan Dorinel si Dragan Ioan, vecinii indirecti ai parcelei studiate nu au avut probleme, observatii si rezerve privind reglementarile planului urbanistic.Fenecer Ioan Dorinel a completat doar declaratia.

11.12.2020

Initiator proiect



Proiectant





PRESEDINTELE SEDINTEI,
CONSILIER
POPESCU EMIL ANTONIU

CONTRASEMNEAZA,
SECRETAR GENERAL
MARCEL JELER

16/09/2018
in documentul de subiectul anexe
Referință - UTR MA1 - zona servit
Construcții existente în zona proiectului studiului
Construcții propuse PUZ HCL 158/2018 - finalizate
Construcții în curs de execuție PUZ HCL 158/2018
Construcții locuinte colective propuse PUZ HCL 158/2018
Cămine funcționale existente PUZ HCL 158/2018
Cămine funcționale existente PUZ HCL 158/2018

ALBA IULIA 22.12.2020

Bilanț teritoriul	mp	%
1. Zonă de parcare în dezvoltare - 711	8.450	22%
2. Zonă de parcare în dezvoltare - 100	8.450	22%
3. Zonă de parcare în dezvoltare - 100	8.450	22%
4. Zonă de parcare în dezvoltare - 100	8.450	22%
5. Zonă de parcare în dezvoltare - 100	8.450	22%
6. Zonă de parcare în dezvoltare - 100	8.450	22%
7. Zonă de parcare în dezvoltare - 100	8.450	22%
8. Zonă de parcare în dezvoltare - 100	8.450	22%
TOTAL	41.582	100%

Referat / Explicație Nr. /	Nume	Semnătură	Conținut	Referat / Explicație Nr. /
1. Referat / Explicație Nr. /	Sc Natura Import Export SRL			1. Referat / Explicație Nr. /
2. Referat / Explicație Nr. /	Sc Fast Gallery SRL			2. Referat / Explicație Nr. /
3. Referat / Explicație Nr. /	Sc Natura Import Export SRL			3. Referat / Explicație Nr. /
4. Referat / Explicație Nr. /	Sc Natura Import Export SRL			4. Referat / Explicație Nr. /
5. Referat / Explicație Nr. /	Sc Natura Import Export SRL			5. Referat / Explicație Nr. /
6. Referat / Explicație Nr. /	Sc Natura Import Export SRL			6. Referat / Explicație Nr. /
7. Referat / Explicație Nr. /	Sc Natura Import Export SRL			7. Referat / Explicație Nr. /
8. Referat / Explicație Nr. /	Sc Natura Import Export SRL			8. Referat / Explicație Nr. /
9. Referat / Explicație Nr. /	Sc Natura Import Export SRL			9. Referat / Explicație Nr. /
10. Referat / Explicație Nr. /	Sc Natura Import Export SRL			10. Referat / Explicație Nr. /
11. Referat / Explicație Nr. /	Sc Natura Import Export SRL			11. Referat / Explicație Nr. /
12. Referat / Explicație Nr. /	Sc Natura Import Export SRL			12. Referat / Explicație Nr. /
13. Referat / Explicație Nr. /	Sc Natura Import Export SRL			13. Referat / Explicație Nr. /
14. Referat / Explicație Nr. /	Sc Natura Import Export SRL			14. Referat / Explicație Nr. /
15. Referat / Explicație Nr. /	Sc Natura Import Export SRL			15. Referat / Explicație Nr. /
16. Referat / Explicație Nr. /	Sc Natura Import Export SRL			16. Referat / Explicație Nr. /
17. Referat / Explicație Nr. /	Sc Natura Import Export SRL			17. Referat / Explicație Nr. /
18. Referat / Explicație Nr. /	Sc Natura Import Export SRL			18. Referat / Explicație Nr. /
19. Referat / Explicație Nr. /	Sc Natura Import Export SRL			19. Referat / Explicație Nr. /
20. Referat / Explicație Nr. /	Sc Natura Import Export SRL			20. Referat / Explicație Nr. /
TOTAL				TOTAL

REGLEMENTAR URBANISTICE
A2