

Proiect nr. **155/2023**

**Modificare reglementari urbanistice aprobate
prin HCL nr.158/2018 si HCL Nr.353/2020 in vederea
construirii de locuinte colective si relocare parcaje**

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 2023

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

*Modificarea reglementărilor urbanistice aprobate
prin HCL nr.158/2018 și HCL Nr.353/2020 în vederea
construirii de locuințe colective și relocare parcaje*

Cap.I - Prescripții generale

1.1. Rolul regulamentului local de urbanism este de a susține 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 aprobă 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 exploatarea 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
- PUZ Construire ansamblu de locuinte colective cu functiuni complementare aprobat cu HCL 353 din 22/12/2020
- PUZ Construire ansamblu de locuinte colective cu functiuni complementare aprobat cu HCL 229 din 30/07/2019

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. S(D)+P+7+8R**
*** Se va respecta regimul de inaltime propus prin plansa de reglementari urbanistice, respectiv pentru cele doua constructii noi propuse, acesta va fi D+P+5).

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*
- Ieșirile din aliniament la nivelul trotuarelor (trepte, vitrine) având până la 30 cm sunt admise numai dacă trotuarul are cel puțin 2,5 m lățime. Burlanele, brâiele de fațadă vor putea depăși planul fațadei cu maxim 15 cm. *f*
- Retrase de la aliniament, pentru următoarele cazuri:
 - -însrierea în regimul de aliniere existent
 - -retragerea clădirilor pentru lărgirea străzilor sau trotuarelor
 - -regim de aliniere liber – peisager
 - -din rațiuni funcționale

Este obligatoriu ca prin C.U. să se expliciteze modul de înscriere a aliniamentului, al regimului de aliniere, și al regimului de înălțime. Pentru zona studiată regimul de aliniere este stabilit și în planșa Reglementări.

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 autospeciabilelor 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. S(D)+P+7+8R

*** Se va respecta regimul de inaltime propus prin planșa de reglementari urbanistice, respectiv pentru cele două construcții noi propuse, acesta va fi D+P+5).

DELIMITARE – conform planșei A2. Reglementari urbanistice

UTILIZARI ADMISE

- locuinte colective
- 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
- amenajări aferente echipării tehnico-edilitare
- amenajări aferente locuintelor : cai de acces carosabile și pietonale, parcaje ,garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii ,amenajări de sport pentru tineret .

UTILIZARI PERMISE CU CONDITIONARI

Se admit echipamente publice la parterul blocurilor de locuit cu următoarele condiții:

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

INTERDICTII PERMANENTE

▪ Funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 500mp și 70% din ADC, generează un trafic important de persoane și marfuri, au program prelungit după ora 22.00, produc poluare.

▪ Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode pentru sănătate conform ordinului Ministerului Sănătății – Acustica urbană limite admisibile ale nivelului de zgomot și SR ISO 4226 –calitatea aerului, prin traficul generat – construcții provizorii de orice natură.

- Depozite en-gros
- Depozitari de materiale refolosibile
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane
- Creșterea animalelor pentru subzistență
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice
- Lucrări de terasamente de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente

- Orice lucrari de terasament care pot sa provoace 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 $S(D)+P+7+8R$;
- h.max. cornise – 30m de la cota +0.00
- *** Se va respecta regimul de inaltime propus prin planșa de reglementari urbanistice, respectiv pentru cele doua constructii noi propuse, acesta va fi $D+P+5$).

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim = 40%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim = 2.4 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 se vor retrage fata de limitele parcelei la o distanta cel putin de 1,0 m cu conditia respectarii codului civil.

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 autospeciialelor 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 aceluiasi 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.

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.

Conditionarii ISU

Constuctiile propuse notate pe planul A2. Reglementari urbanistice – propunere de mobilare cu cifrele 17 si 18, ce se vor executa in etapa de dupa aprobarea PUZ-ul trebuie sa respecte urmatoarele conditii: Gradul de rezistenta la foc II, Risc mic.

Accesul autospecialelor de urgenta se face :

- Pentru imobilul notat cu 17 se va asigura accesul autospecialelor la doua fatade, pe latura de vest si sud, respectiv pentru imobilul notat cu 18 se va asigura accesul autospecialelor la doua fatade, pe latura de vest si est.
- Pentru imobilele de locuinte colective notate cu 17 si 18 pe planul A2. Reglementari urbanistice – propunere de mobilare se va face accesul de pe strada Emil Racovita de pe o alee de circulatie interna – se va asigura cel putin o cale de acces pentru interventia autospecialelor de urgenta.
- Pe o raza de 100m nu exista retele de energie electrica, apa sau gaze naturale sau orice alt tip de retea ce sa afecteze viitoarele locuinte.
- Nu exista imobile ce desfasoara activitati periculoase pe o raza de 100m.

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**