

I. DISPOZIȚII GENERALE

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor P.U.Z. referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor și amenajărilor aferente zonei studiate pentru "PUZ – **MODIFICAREA REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE APROBATE (ÎN VIGOARE) ÎN VEDEREA EDIFICĂRII UNUI LĂCAȘ DE CULT**", amplasată în intravilanul municipiului Alba Iulia.

1. Rolul RLU

R.L.U. constituie un act de autoritate al administrației publice locale care cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, indiferent de proprietarul sau beneficiarul acestora și se aprobă de către Consiliul Local pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 republicată.

2. Baza legală a elaborării Regulamentului

Prevederile prezentului R.L.U. aplică concepția generală care a stat la baza P.U.Z. cu respectarea avizelor și aprobărilor la care a fost supus P.U.G. municipiul Alba Iulia.

Modificarea R.L.U. aprobat se va face numai în conformitate cu prevederile R.G.U. Aprobarea unor modificări ale P.U.Z. și implicit ale R.L.U. se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare, pe care a urmat-o și documentația inițială.

3. Domeniul de aplicare

Prin această documentație se stabilesc condițiile de amplasare a unui lăcaș de cult și modificarea zonei funcționale din zona de locuire-curți aferente locuințelor L(La), în zona de instituții și servicii publice IS.

Conform PUG terenul studiat se află în intravilanul municipiului Alba Iulia, în zona de locuire, curți aferente locuințelor L(La).

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR ÎN ZONA STUDIATĂ.

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și păstrarea patrimoniului natural și construit.

4.1 Terenuri agricole în extravilan

Nu este cazul.

4.2 Terenuri agricole în intravilan

Se interzice amplasarea în zonă a unor activități generatoare de poluare de orice fel: a solului, subsolului, apelor și aerului.

4.3 Suprafețe împădurite

Nu este cazul.

4.4 Resursele subsolului

Nu este cazul.

4.5 Resurse de apă și platforme meteorologice

Nu este cazul.

4.6 Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Nu este cazul.

4.7 Zone construite protejate

Nu este cazul.

5. Reguli privind siguranța construcțiilor și apărarea interesului public

5.1 Expunerea la riscuri naturale

Nu este cazul.

5.2 Expunerea la riscuri tehnologice

Nu se admite amplasarea construcțiilor generatoare de risc tehnologic (incendii, explozii).

5.3 Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

Nu este cazul.

5.4 Asigurarea echipării edilitare

Se pot realiza orice construcții și amenajări care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitate corespunzătoare, extinderea acestora sau altele noi, pentru care există surse de finanțare asigurate de investitori sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

5.5 Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Autorizarea executării lucrărilor de reparații, modernizări, reconfigurări funcționale se face cu condiția asigurării compatibilității dintre funcțiunile din aceeași clădire și din clădirile învecinate.

5.6 Procentul de ocupare a terenului

P.O.T. propus = 40%

5.7 Lucrări de utilitate publică

Funcțiunile propuse în incintă au caracter privat.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

6.1 Orientarea față de punctele cardinale

Amplasarea construcțiilor se face în conformitate cu ord.M.S. Nr.119/2014 art.3, actualizat. Se va urmări amplasarea încăperilor încât să se asigure însorirea și lumina naturală.

6.2 Amplasarea față de drumurile publice

În sensul prezentului Regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Aliniamentul la strada Nanului este de 3.00m, iar la străzile Piatra Corbului și Izvorului este variabilă, 5.00m respectiv 3.00m, conform plansei A04 Reglementari urbanistice-mobilare.

6.3 Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile

Nu este cazul.

6.4 Amplasarea față de căi ferate din administrația Companiei Naționale de Căi Ferate „CFR” -SA

Nu este cazul.

6.5 Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

6.6 Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat

Nu este cazul.

6.7 Amplasarea față de aliniament

În sensul prezentului Regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Aliniamentul la strada Nanului este de 3.00m, iar la străzile Piatra Corbului și Izvorului este variabilă, 5.00m respectiv 3.00m, conform plansei A04 Reglementari urbanistice-mobilare.

6.8 Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei

Retragerile față de limitele laterale și posterioare sunt 3.00m;

Clădirile vor fi amplasate unele față de altele la distanțe egale cu H/2 din înălțimea celei mai înalte clădiri, dar nu mai puțin de 6.00m.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1 Accese carosabile

Se vor autoriza doar construcțiile ce au accesul direct sau prin servitute la drumul public. Accese carosabile – toate clădirile vor avea prevăzute accese carosabile care să respecte normele tehnice; în interiorul parcelelor se vor prevedea spațiile de parcare necesare, pentru a evita parcare autovehiculelor pe drumurile publice; accesele vor fi directe. Prin amplasare și funcționare, construcțiile nu vor afecta buna desfășurare a circulațiilor pe căile rutiere în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță.

Se interzice realizarea oricărei construcții care prin amplasare, configurație sau exploatare impiedică asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului de pe drumuri și vor prezenta riscuri de accidente. Acestea vor fi interzise în zona de siguranță și protecție a drumului cu excepția celor care le deservească.

7.2 Accese pietonale

Accese pietonale – se vor prevedea la toate clădirile; se vor prevedea facilități pentru circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare unde este cazul.

7.3 Parcaje

Pentru a evita parcare autovehiculelor pe drumurile publice, parcarile se vor amenaja în interiorul parcelelor.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

8.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice, a celor care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare. Pentru racordarea la rețeaua de apă și canalizare s-a realizat bransament la rețeaua existentă. Trebuie să se respecte zonele de protecție a rețelelor care sunt în perimetrul intravilan. Echiparea tehnico-edilitară va cădea în sarcina beneficiarilor/investitorilor, conform avizelor furnizorilor de utilități.

În zona drumurilor publice lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare, inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice se va executa în varianta de amplasare subterană, cu respectarea regeleminărilor tehnice specifice în vigoare;

8.2 Realizarea de rețele edilitare

În zonă există rețele de apă, canal, gaz și electricitate și nu necesită extindere.

8.3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

În momentul executării sistemelor centralizate de alimentare cu apă și canalizare în zona, proprietarul se obligă să racordeze construcția conform regulilor impuse de Consiliul Local;

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

9.1 Condiții generale

9.1.1 Parcelarea.

Suprafața minimă a parcelei este de 1500mp.

Documentația de parcelare se execută de către un topograf autorizat, se avizează de către O.C.P.I și de către Primăria Mun. Alba Iulia.

9.1.2 Reparcelarea.

Pentru realizarea investiției nu este nevoie de redistribuirea proprietăților, adică de reparcelare.

9.1.3 Parcelarea succesivă.

Parcelarea succesivă este posibilă cu respectarea circulațiilor și edificabilului din prezentul PUZ.

9.2 Înălțimea construcțiilor

Înălțimea maximă a construcțiilor va fi de 12m la coamă.

9.3 Aspectul exterior al construcțiilor

Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate, respectând condițiile din PUG în acest sens.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi, împrejuriri și parcaje.

10.1 Parcaje

În interiorul parcelei se vor prevedea spațiile de parcare necesare, pentru a evita parcare autovehiculelor pe drumurile publice. În incintă, sunt prevăzute 20 locuri de parcare, din care 2 pentru persoane cu dizabilități.

10.2 Spații verzi plantate

Zonele verzi din jurul clădirilor vor putea fi plantate cu arbori și pomi fructiferi, care vor trebui să aibă coroana în întregime în curtea proprietarului. Proprietarul este obligat să taie crengile ce depășesc limita proprietății.

10.3 Împrejuririle

Împrejuririle vor fi realizate de fiecare proprietar pentru jumătate din lungimea gardurilor comune la buna înțelegere cu vecinul. În cazul divergențelor se aplică prevederile Codului Civil. La stradă împrejurirea va avea partea inferioară opacă pe o înălțime de 0.6m iar partea superioară transparentă până la o înălțime de 1.80m și vor fi dublate de un gard viu. Gardurile dintre proprietăți vor avea înălțimea maximă de 2.00 m..

III. ZONIFICAREA TERITORIULUI.

11. Unități și subunități funcționale.

În cadrul UTR = IS zona pentru instituții și servicii:

- o condițiile de amplasare a unui lăcaș de cult, respectiv amenajarea parcarilor și acceselor aferente acestuia.
- o zona domeniului public, căi de comunicații rutiere (accesele din străzile Nanului, Izvorului și Piatra Corbului) – Cr

IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

GENERALITĂȚI:

CARACTERUL ZONEI

Prezentul PUZ stabilește zona funcțională UTR – IS zona de instituții și servicii.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1. UTILIZĂRI ADMISE

IS - sunt admise următoarele utilizări:

- spații pentru instituții. servicii publice administrație (servicii tehnice) și echipamente publice din rețeaua de învățământ, sănătate, asistență socială, recreare (cluburi pentru tineret) și sport;
- lăcașuri de cult, servicii pentru culte, activități sociale ale asociațiilor religioase;

Articolul 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

IS- sunt admise următoarele condiționări:

- locuințe de serviciu pentru personalul care deservește aceste funcțiuni și anexele acestora.

Articolul 3. UTILIZĂRI INTERZISE

IS - se interzic următoarele utilizări:

- funcțiunile incompatibile cu statutul de zonă protejată;
- orice alte activități care nu corespund caracterului general al zonei și vecinătăților imediate;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Articolul 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Pentru a fi construibilă, parcela va avea o suprafață minimă de 1500 mp și un front minim la stradă de 12,00 metri.

Articolul 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

IS:

Aliniamentul la strada Nanului este de 3.00m, iar la străzile Piatra Corbului și Izvorului este variabilă, 5.00m respectiv 3.00m, conform plansei A04 Reglementări urbanistice-mobilare.

Articolul 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

IS:

Retragerile față de limitele laterale și posterioare sunt 3.00m.

Articolul 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEIAȘI PARCELĂ

IS:

- Clădirile vor fi amplasate unele față de altele la distanțe egale cu H/2 din înălțimea celei mai înalte clădiri, dar nu mai puțin de 6.00m.

Articolul 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

IS:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 metri lățime dintr-o circulație publică;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în clădirile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare;

- accesul la parcelă, se va face din strada Piatra Corbului (auto și pietonal), strada Nanului (pietonal) ale căror profile au fost reglementate în PUZ-ul aprobat având profil de 14m din care 7m carosabil, cu două benzi de circulație și un trotuar de 3.50m din care 1.5m zonă verde. De asemenea se crează un acces la strada Izvorului, cu scopul de a facilita fluxul auto de ieșire din incintă (sens unic).

Articolul 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

IS:

Accese carosabile – toate clădirile vor avea prevazute accese carosabile care să respecte normele tehnice; în interiorul parcelelor se vor prevedea spațiile de parcare necesare, pentru a evita parcare autovehiculelor pe drumurile publice; accesele vor fi directe. În incintă, sunt prevazute 20 locuri de parcare, din care 2 pentru persoane cu dizabilități.

Articolul 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

IS:

- Construcțiile vor avea un regim de înălțime maxim P+M, Hmax=12m, și un procent de ocupare al terenului de maxim 40%, respectând art 3 alin 1 din ordinul 119/2014. Aceste înălțimi sunt limitative, putându-se oricând autoriza și executa clădiri cu înălțimi sub aceste cote.
Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau rigole, este obligatorie să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții pe trotuare și pe aleile pietonale;
Se interzice dispunerea antenelor TV în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV, a aparatelor de aer condiționat și a ventilațiilor la centrala termică.

Articolul 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

IS:

- aspectul exterior al clădirilor va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.
- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastise, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;
- se interzice realizarea de calcane vizibile din circulațiile publice sau de pe înălțimile înconjurătoare.

Articolul 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

IS:

- Este obligatorie plantarea de către proprietarii parcarilor amenajate la nivelul solului sau de către entitățile care dețin în administrație parcări amenajate la nivelul solului, a câte un arbore la fiecare 4 locuri de parcare amenajate la nivelul solului;
- Alegerea speciilor de arbori și a locului plantării acestora se va face cu respectarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale, din 30.08.2017 publicate în Monitorul Oficial, Partea I nr.746 din 18 septembrie 2017;
- Hotărârea se va aplica prin includerea în autorizația de construire a numărului de arbori ce se impun a fi plantați în funcție de numărul de locuri de parcare.
- Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;

- Se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor, în special a celor care sunt totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.
- Apele meteorice din incintă vor fi captate și direcționate la rigolele pluviale și colectate de rețeaua stradală.

Articolul 14. ÎMPREJMUIRI

IS

- Împrejmuirile vor fi realizate de fiecare proprietar pentru jumătate din lungimea gardurilor comune la buna înțelegere cu vecinul. În cazul divergențelor se aplică prevederile Codului Civil.
- La stradă împrejmuirea va avea partea inferioară opacă pe o înălțime de 0.6m iar partea superioară transparentă până la o înălțime de 1.80m și vor fi dublate de un gard viu. Gardurile dintre proprietăți vor avea înălțimea maximă de 2.00 m.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

IS;

POT maxim = 40%

Articolul 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

IS;

CUT max.admis = 1.2 ADC/mp. Teren.

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ, ZONE CUPRINSE ÎN REGULAMENTUL DE URBANISM

Prin PUZ, se propune **UTR=IS** zona de instituții și servicii.

**INTOCMIT
ARH. LAURA IOANA BAURDA**

