

Proiect nr. **145/2023**

**“ELABORARE PUZ PENTRU MODIFICAREA
REGLEMENTARILOR LOCALE IN VEDEREA
CONSTRUIRII UNUI CENTRU DE COLECTARE
DESEURI CU APORT VOLUNTAR”**

Alba -Iulia, strada Gheorghe Sincai/Victor Babes f.n., jud. Alba

faza:

P.U.Z.

VOL.2 – Regulament local de urbanism

Beneficiar :

MUNICIPIUL ALBA IULIA

Alba iulia, str. Calea Motilor nr.5A

Proiectant general:

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

Alba Iulia, Str. George Cosbuc, nr.25 , jud. Alba
tel. / fax : 004 0258 811959 ; tel. mobil : 0040 0728194410 ;
e- mail : office.lefarchitects@gmail.com

Martie 2023

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ELABORARE PUZ PENTRU

MODIFICAREA REGLEMENTARILOR LOCALE

IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI CENTRU DE COLECTARE DESEURI CU APORT VOLUNTAR

Alba -Iulia, strada Victor Babes f.n., jud. Alba

**Conținut-cadru al documentației de de urbanism PUZ conform Ordin Nr. 176/N/16
aug.2000**

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul RLU
2. Baza legală a elaborării
3. Domeniul de aplicare

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.
 5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.
 6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.
 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.
 8. Reguli cu privire la echiparea edilitară.
 9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții.
 10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi.
- III. Zonificarea funcțională

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Cap.I - Prescriptii generale

1. Rolul R.L.U

Regulamentul local de urbanism (RLU) constituie una dintre piesele de bază în aplicarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ), acesta detaliind, prin prescripții (permisiuni și interdicții) reglementările din PUZ.

Prescripțiile cuprinse în PUZ sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor pe întreg teritoriul stabilit ca atare prin PUZ.

De asemenea, RLU constituie cadrul reglementator pentru implementarea etapizată a proiectelor, în decursul perioadei de valabilitate a P.U.Z.-ului.

Odată aprobat, împreună cu PUZ-ul, RLU-ul constituie act de autoritate al administrației publice locale.

2. Baza legala a elaborarii

La baza elaborarii regulamentului stau in principal:

- Legea nr. 50 / 1991 privind autorizarea executarii constructiilor (republicată);
- Ordinul m.l.p.a.t. nr. 91 / 1991 privind formularele, procedura de autorizare și continutul documentatiilor;
- Legea nr. 18 / 1991 privind fondul funciar;
- Legea nr. 69 / 1991 privind administrația publică locală;
- H.G.R. nr. 51 / 1992 privind unele masuri pentru imbunatatirea activitatii de prevenire si stingere a incendiilor cu modificari prin h.g.r. nr. 616/1993 si h.g.r nr. 71/1996;
- H.G.R. nr. 486 / 1993 privind cresterea sigurantei in exploatare a constructiilor si instalatiilor ce reprezinta surse de mare risc;
- Legea nr. 33 / 1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica;
- Legea nr. 137 / 1995 privind protectia mediului;
- Legea nr. 10 / 1995 privind calitatea in constructii;
- Legea nr. 41 / 1995 privind aprobarea ordonantei guvernului nr .68 / 1994 pentru protejarea patrimoniului cultural national;
- Legea nr. 7 / 1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara;
- Legea nr. 84 / 1996 privind imbunatatirile funciare;
- Legea nr. 107 / 1996 privind apele;
- 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;
- 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 iretelor 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

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

- Planul Urbanistic General al Municipiului Alba Iulia aprobat cu H.C.L. 158/2014
- Planul Urbanistic Zonal aprobat cu H.C.L. 148/05.2020

3. Domeniul de aplicare

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

Sistematizarea zonei studiate propune urmatoarea zonificare functionala, monitorizata si gestionata pe baza reglementarilor urbanistice conform unitatilor teritoriale(UTR) delimitate grafic in plansa A2- "Reglementari urbanistice".

- **U.T.R. G1.1 -Zona gospodarie comunală**
- **U.T.R. D - Căi de comunicație**

4. Valabilitate și modificări

Prezentul plan urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism aferent este valabil până la apariția unor reglementări echivalente cu prevederi diferite, cu respectarea filierei de avizare pe care a urmat-o și documentația inițială în condițiile legii. Derogările de la prevederile prezentului Regulament se admit în cazuri justificate datorate naturii terenului, unor descoperiri arheologice sau de altă natură. Prevederile regulamentului au caracter obligatoriu la nivelul U.T.R-urilor.

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

Suprafata de teren va fi impartita in doua categorii:

- Loturi de teren destinate construirii
- Loturi de teren destinate cailor de circulatie

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

5.1.Obiectivul propus va desfasura o activitate cu caracter de risc pentru vecinatatea cu zone de locuire. Se impune o zona de protectie sanitara de 200 m fata de limitele de proprietate ale parcelei studiate.

5.2. Receptia la finalizarea constructiilor se poate face numai cu conditia asigurarii dotarilor tehnico-edilitare obligatorii: alimentare cu energie electrica, alimentare cu apa potabila, bransament la reseaua de canalizare si gaz.

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 generale privind infrastructuri urbane aferente investițiilor propuse

Parcelele sunt considerate direct construibile dacă respectă cumulativ următoarele condiții:

6.1.1. Condiții generale:

- Acces carosabil la drum public.

Strazile propusa va avea caracter public.

6.1.2. Realizarea de noi infrastructuri urbane aferente investițiilor propuse

•Investitorii propun prin documentația tehnică sau de urbanism supusă spre avizare/aprobare, dezvoltarea infrastructurii urbane necesare funcționării/dării în folosință a construcțiilor/amenajărilor propuse, în baza avizelor/acordurilor obținute și conform prevederilor legislației în vigoare.

•Cheltuielile aferente dezvoltării infrastructurii urbane propuse sunt suportate integral de către investitor, în baza unei declarații autentificate prezentate în acest sens, care va avea anexată documentația supusă avizării/aprobării

•Efectuarea operațiunilor notariale de parcelare a loturilor construibile propuse prin documentația de urbanism se va realiza ulterior obținerii recepției la terminarea lucrărilor extinderilor/ branșamentelor la infrastructura tehnico-edilitară și a căilor de acces (la stadiu de drum bordurat, balastat, scurgere a apelor pluviale și circulații pietonale la strat de uzură - obținută în baza unei autorizații de construire) propuse prin documentația de urbanism.

•Efectuarea recepției la terminarea lucrărilor de construire pentru investiția de bază (clădiri) se va realiza numai împreună cu recepția la terminarea lucrărilor branșamentelor la infrastructura tehnico-edilitară aferente noilor construcții și căilor de acces așa cum au fost prevăzute în autorizația de construire.

•Pe terenurile rezervate prin documentațiile de urbanism pentru realizarea căilor de circulație, utilităților de interes public, parcajelor de interes public și spațiilor verzi și amenajate publice se instituie servitutea urbanistică non aedificandi – interzicerea emiterii de autorizații pentru construcții definitive sau provizorii indiferent de regimul de proprietate sau de funcțiunea propusă.

6.1.3. Conditii specifice urbanistice-Parcelarea

Parcelarea reprezintă divizarea unui lot de teren în două sau mai multe loturi.

În cazurile parcelărilor se vor avea în vedere cerințele legale privitoare la cazurile în care este necesară eliberarea Certificatului de Urbanism. De asemenea în cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite se va verifica la eliberarea C.U.: încadrarea loturilor ce rezulta din dezmembrare in prevederile legale si in prevederile prezentului RLU iar la eliberarea A.C.: încadrarea în indicatorii urbanistici POT, CUT, Rhmax în valorile admise prin prezentul RLU, pe *toate* loturile rezultate, dar și prin raportare la suprafața parcelei înaintea dezmembrării și suprafețele totale construite însumate cu suprafețele propuse spre construire.

Cap.III - Zonificare functionala

11.Unitati teritoriale de referinta

- **U.T.R. G1.1 -Zona gospodarie comunală**
- **U.T.R. D –zona circulatii**

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

- **U.T.R. G1.1 -Zona gospodarie comunală**

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

- **UTILIZĂRI ADMISE**
 - constructii instalatii si amenajari pentru gospodaria comunală:
 - birouri pentru servicii manageriale si tehnice;
 - incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și termică, transportul public urban, piețe comerciale, salubritate, întreținerea spațiilor plantate publice (pepiniere, sere);
 - centru de colectare deseuri cu aport voluntar asimilat statii de transfer deseuri.
- **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**
 - Amplasarea centrelor de colectare deseuri cu aport voluntar asimilat statii de transfer deseuri se va putea realiza in intravilanul localitatii doar in conditiile in care, pe o raza de 200 m nu exista locuinte. Prin PUZ se va impune o zona de protectie de 200m.
- **UTILIZĂRI INTERZISE**
 - pentru incintele situate in zone rezidentiale edificate se interzic orice activitati care prezinta risc tehnologic si produc poluare prin natura activitatii sau prin transporturile pe care le genereaza.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

- **Caracteristici ale parcelelor**

Conform normelor specifice cu urmatoarele recomandari:

- pentru diferite servicii și birouri suprafața minimă a parcelei este de 400 mp.

și un front la stradă de minim 15 metri.

- parcela minima 3000 mp

- **Amplasarea cladirilor fata de aliniament**

- De impune o retragere minima fata de aliniamentul cu strada Victor Babes de minim 5m.

- **Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor**

Se impune o retragere de 1,5m fata de limitele de proprietate, altele decat cea cu domeniul public.

- **Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela**

Distanta fata de limitele parcelei va fi de minim jumatate din inaltimea cladirii dar nu mai putin de 1,0 metri;

- **Circulatii si accese**

Se va asigura accesul in incinta numai direct dintr-o circulatie publica;

- **Stationarea autovehicolelor**

Stationarea pentru admiterea in incinta se va asigura in afara spatiului circulatiei publice;

In spatiul de retragere al cladirilor de la aliniament se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariatilor si vizitatorilor, cu conditia inconjurarii cu gard viu avand 1,20 metri inaltime si plantarii cate unui arbore la fiecare 4 locuri de parcare;

- **Imprejmuiri**

Imprejmuirile spre strada vor fi transparente cu inaltime de maxim 2.20 metri din care un soclu de 0.30 m., vor fi dublate cu gard viu; in cazul necesitatii unei protectii suplimentare se recomanda dublarea spre interior la 4.0 metri distanta cu un al doi-lea gard transparent de 2.20 m inaltime, intre cele doua garduri fiind plantati arbori si arbusti;

Portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor tehnice inainte de admiterea lor in incinta pentru a nu incomoda circulatia pe drumurile publice;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE și UTILIZARE A TERENULUI

- **Procent maxim de ocupare a terenului (POT)**

- POT maxim = 50% ;

- **Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)**

- CUT maxim = 0,5 mp.ADC/mp.teren

Reguli cu privire la echiparea tehnico- edilitara

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.

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

- alimentarea cu apa prin extinderea instalatiilor de alimentare cu apa existente in strada Gheorghe Sincai.
- Preluarea apelor menajere- prin extinderea retelei de canalizare existente in strada Gheorghe Sincai.
- alimentarea cu energie electrica pentru asigurarea necesarului de consum electric se propune a se realiza prin extinderea de linii electrice existente in strada strada Gheorghe Sincai.
- pentru telecomunicatii se propune extinderea liniilor de telecomunicatii din zona.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile cladirilor si constructiilor.

Parcelarea

- Parcelarea noilor loturi se va face conform conditiilor impuse in actualul P.U.Z privind amplasarea constructiilor si executarea noilor strazi interioare.
- Parcele se vor obtine prin cumparare sau concesiune.

UTR – D – unitate teritoriala – drumuri; trotuare.

Str Gheorghe Sincai:

- Trotuat- 1m
- Carosabil - 6m
- Trotuar- 1m

Str Victor Babes:

- Trotuat- 1m
- Carosabil - 6m
- Trotuar- 1m

Str. propusa:

- Trotuat – 1,5m
- Carosabil - 6m
- Trotuar- 1,5m

Utilizarea functionala

- utilizari permise :
 - Amenajarea carosabilului pentru utilizare frecventa a traficului auto
 - Stratul de uzura a carosabilului – calupuri de piatra naturala si imbracaminte asfaltica
 - Folosirea benzilor de protectie pentru zone verzi si culoare pentru retele tehnico-edilitare subterane.

Trotuarele vor fi realizate din lespezi de piatra modelate si cu schimbarea culorii la denivelarile existente pe parcursul trotuarelor.

Utilizari interzise :

- Constructii provizorii sau permanente
- Panouri publicitare
- Plantatii noi de talie medie si mare
- Parapeti, rigole sau ziduri de beton

Viteza maxima admisa – 30km/h

Etape si conditii pentru realizarea lucrarilor

- Etapa 1. Parcelarea suprafetelor de teren destinate infrastructurii urbane
- Etapa 2. Extinderea retelelor edilitare : apa, canalizare, gaz, curent electric
- Etapa 3. Parcelarea suprafetelor de teren destinate constructiilor
- Etapa 4. Realizarea constructiilor
- Etapa 5. Realizarea strazilor
- Etapa 6. Renuntarea la dreptul de proprietate in favoarea Municipiului Alba Iulia asupra parceleleor destinate infrastructurii urbane

Cap.III - Dispozitii finale:

● **Proiectare / executie infrastructura**

- Se vor elabora proiectele pentru drumuri si retele.

● **Vanzarea de loturi**

- Autorizatia de construire se va obtine de la primaria municipiului Alba Iulia pe baza unui proiect de autorizare construire faza DTAC.
- Modificarile prezentului regulament local de urbanism se vor efectua in concordanta cu legislatia in vigoare.

● **Intretinerea spatiilor publice**

- amenajari curente, curatenia si ordinea publica vor fi asigurate de catre *cumparatori*
- Intretinerea si amenajarea drumurilor vor fi asigurate prin contractele de catre Municipiului Alba Iulia.

Intocmit,
Arh. **Lancrajan Franchini Radu**

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