

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA IOAN STRAJAN
510114 ALBA IULIA, B-DUL FERDINAND I, nr.68
C.I.F. 33591892
TELEFON/FAX 0258810123 / 0258810777

NUMAR PROIECT

5/ 2016

DENUMIRE PROIECT : CONSTRUIRE ANSAMBLU DE

**ADRESA: ALBA IULIA, STR. TUDOR VLADIMIRESCU,
NR.78**

BENEFICIAR: SC AUTOTRANS SA

**FAZA: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AFERENT PUZ**

**PROIECTANT: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
IOAN STRAJAN**

2500 ALBA IULIA , FERDINAND I ,nr 68
COLECTIVE SI SPATII
C.I.F. 33591892
TELEFON / FAX 058 / 81.01.23; 810777

PUZ CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE
COMERCIALE
BENEFICIAR : SC AUTOTRANS SA
FAZA : PUZ

B. BORDEROU DE PIESE SCRISE

A. FOAIE DE CAPAT

B. BORDEROU DE PIESE SCRISE

C REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

I. Dispoziții generale

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

III. Zonificarea functionala

IV. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale

Intocmit :

arh. Ioan Strajan

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
IOAN SRAJAN
2500 ALBA IULIA , FERDINAND I ,nr 68
C.I.F. 33591892
TELEFON / FAX 058 / 81.01.23; 810777

PR NR : 5/2016
PUZ CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII
COMERCIALE
BENEFICIAR : SC AUTOTRANS SA
FAZA : PUZ

C. REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

I.DISPOZIȚII GENERALE

1.Rolul Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z

- 1.1. Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor P.U.Z. referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor în teritoriul studiat.
- 1.2. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, indiferent de proprietarul sau beneficiarul acestora.
- 1.3. Prevederile P.U.Z. și cele ale Regulamentului Local de Urbanism detaliază propunerile P.U.G. și ale Regulamentului aferent aprobat.

2. Baza legală a Regulamentului local de urbanism

- 2.1. Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. este întocmit cu respectarea tuturor actelor legislative și normativelor în vigoare.

3.Domeniul de aplicare a Regulamentului local de urbanism

- 3.1. Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe teritoriul studiat.
- 3.2. Reglementarea activității de construire pe baza Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. se va desfășura după cum urmează:

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului si protejarea patrimoniului natural, construit

- 4.1. In functie de etapizarea lucrarilor, terenurile care nu vor fi inca utilizate pentru construcții și amenajari vor fi inierbate si plantate, de preferință cu specii locale decorative.

4.2 Autorizarea amplasării de construcții se va face cu obligativitatea încadrării construcției, din punct de vedere al volumetriei, materialelor, limbajului arhitectural, în zona studiată.

5.Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public

5.1. Autorizarea executării construcțiilor se poate face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnico - edilitare obligatorii aferente. Acestea sunt:

- alimentarea cu energie electrică
- alimentarea cu apă potabilă
- gaz
- telecomunicații
- colectarea și înlăturarea apelor menajere reziduale și a deșeurilor.

5.2. Autorizarea executării construcțiilor se condiționează de realizarea spațiilor de parcaj.

5.3. În prima etapă se vor realiza spațiile comerciale cu parcajele aferente și pietruirea sau asfaltarea aleii auto de legătură între str. Tudor Vladimirescu și str. Livezii; pentru a nu se polua cu praf în perioada șantierului.

5.4. Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decât cele prevăzute în P.U.Z. a terenurilor libere rezervate pentru lucrări de utilitate publică. Acestea sunt:

- carosabilul și trotuarele
- zonele verzi

5.5. Construcțiile propuse, se pot autoriza separat.

5.6. Accesul la șantier se va face din str. Tudor Vladimirescu și din str. Livezii, în funcție de executarea etapizată a construcțiilor.

6.Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

6.1. Amplasarea construcțiilor față de str. Livezii va fi la minim 5,0m față de limita de proprietate la stradă.

6.2. La str. Tudor Vladimirescu se pastrează construcția existentă, care se refăcută adăugându-se copertine și vitrine care ies din planul actual al fațadei cu max 2,0m.

7.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1. Accesul la toate construcțiile sau incintele se va realiza din căi de circulație publice, P.U.Z.-ul asigurând accese corespunzătoare pentru parcela construită.

7.2. Se vor asigura accese pentru forțele de intervenție, gabaritele minime de trecere a autospecialelor pompierilor sunt 3,80m lățime și 4,20m înălțime.

7.3. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

7.4. Zonele pietonale aflate la cote diferite vor avea rezolvate accese pietonale pe scări și rampe.

7.5. Se va asigura accesul mașinilor speciale la platformele gospodărești pentru ridicarea pubelelor.

7.6. Aleile auto propuse in interiorul ansamblului pentru acces la parcaje, sunt si pietonale.

8.Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

- 8.1. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii la retelele edilitare existente.
- 8.2. Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice, dispunerea vizibila a cablurilor CATV si a aparatelor de aer conditionat.
- 8.3. Este obligatorie autorizarea echiparii tehnico-edilitare in varianta subterana.
- 8.4. Data fiind intensitatea circulatiei pietonale , racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii.
- 8.5. La faza DTAC a proiectarii se va rezolva iluminatul public al incintei.

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

- 9.1. Dimensiunea lotului pentru care se emite autorizatia de construire este stabilita prin planşa de reglementare corelata cu POT maxim admis.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejurii

- 10.1. Terenul liber ramas in afara circulatiilor auto, parcajelor si trotuarelor va fi plantat cu arbori si arbusti decorativi cu rol de protectie fonica si umbrire.
- 10.2. Spatiile ramase libere pana la construirea obiectivelor propuse , sa fie inierbate.
- 10.3. Terenul nu va avea imprejurii, decat in faza de santier.
- 10.4. Platformele gospodaresti ale obiectivelor vor fi imprejmuite cu gard viu .
- 10.5. Locurile de parcare vor fi delimitate de arbusti, arbori decorativi de talie mica cu rol de umbrire si protectie fonica.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Zonificarea funcțională a teritoriului studiat în prezentul P.U.Z. cuprinde următoarele subzone:

- subzona spatiilor comerciale** – cu front la str.Tudor Vladimirescu.
- subzona ansamblului de locuinte colective** P+5-6 partial si P+3 .

IV.PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Conținutul regulamentului

Pentru fiecare zonă funcțională prevederile Regulamentului cuprind reglementări specifice pe articole grupate în trei secțiuni (I) **utilizare funcțională**, (II) **condiții de amplasare și conformare a cladirilor**, (III) **posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului**.

Generalitati :Caracterul zonei MA3 :

Zona este constituita din gruparea diferitelor functiuni publice (institutii, servicii sau/si echipamente) si de interes general (servicii pentru intreprinderi, comerț, alimentație publică, servicii sociale, colective și personale, hoteluri, recreare si sport in spatii acoperite, microproducție – ateliere de confectionare sau reparare diferite obiecte (bijuterii, ceasuri, reparatii antichitati, imbracaminte, incaltaminte etc.), case de moda, inregistrari pe suport electronic - etc.) si locuinte (cel putin 30% din ADC).

SECTIUNEA I : Utilizare functionala :

art.1. Utilizari admise:

- institutii, servicii si echipamente publice;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective si personale;
- comerț cu amanuntul;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agentii de turism;
- alimentatie publica : restaurante, cofetarii, cafenele, etc;
- loisir si sport in spatii acoperite;
- parcaje publice;
- locuinte colective cu partiu obisnuit si locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii libere;
- grupari de functiuni admise acatunind centre de cartier;
- amenajari pietonale – pietete, scuaruri.

art.2. Utilizari admise cu condiții:

- cladirile vor avea la parterul orientat spre strada functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica de 200 metri de scoli si de biserici;
- se admite conversia locuintelor existente la parter in functiuni, compatibile cu functiunile unitatii teritoriale.

art.3. Utilizari interzise:

- activitati care nu corespund caracterului general al zonei și vecinătăților imediate, constructii provizorii de orice natura;
- activitati productive, depozitare en gros , depozitari de materiale refolosibile, statii de intretinere auto;

SECTIUNEA II : Condiții de amplasare și conformare a cladirilor:

art.4. Caracteristici ale parcelelor :

- cladirile de locuinte colective vor fi grupate pe un teren utilizat in comun, cu accesele asigurate din circulatia publica ;

art.5. Amplasarea cladirilor fata de aliniament

- la str. Tudor Vladimirescu se pastreaza constructia existenta, care se refatadizeaza adaugandu-se copertine si vitrine care ies din planul actual al fatadei cu max. 2,0m.
- cladirile propuse se vor retrage de la aliniament la str. Livezii cu minim **5,0** metri
- distanta intre constructiile propuse si constructiile existente pe latura opusa a strazii Livezii, va fi egala (sau mai mare) cu inaltimea constructiei celei mai inalte.

art.6. Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei

- cladirile se vor retrage fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornise, dar nu mai putin de **5.0** metri.

art.7. Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela :

- distantele dintre cladiri vor respecta o distanta egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte ;
- distanta se poate reduce la jumatate in cazul in care pe fatadele opuse sunt numai ferestre ale bucatariilor, bailor si ale casei scarii.

art.8. Circulatii si accese :

- parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim **4,5** metri latime dintr-o circulatie publica;
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in cladirile publice a persoanelor cu dificultati de deplasare.
- 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.

art.9. Stationarea autovehicolelor :

- stationarea autovehicolelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
- locurile de parcare se dimensioneaza conform normelor specifice si se dispun in parcaje amenajate la sol care se recomanda a fi cu dale inierbate si vor fi delimitate cu arbusti, arbori decorativi de talie mica cu rol de umbrire si protectie fonica.
- se va asigura cate un loc de parcare pentru fiecare apartament
- se vor prezenta modalitati de organizare a circulatiei carosabile si pietonale in incinta, precum si a acceselor pentru interventia mijloacelor de stingere a incendiilor;
- parcajele publice vor fi amplasate in apropierea accesului in constructii sau integrate profilelor strazilor de acces.

art.10. Inaltimea maxima admisa a cladirilor :

P+5-6 partial sau mansarda

art.11. Aspectul exterior al construcțiilor :

- aspectul exterior al cladirilor va tine seama de caracterul general al zonei ;
- se interzice realizarea de calcane vizibile din circulatiile publice ;

art.12. Conditii de echipare edilitara :

- toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura racordarea la sistemele moderne de telecomunicatii bazate pe cablu din fire optice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV, a aparatelor de aer conditionat;

art.13. Spatii libere si spatii plantate :

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda și alte platforme funcționale vor fi inierbate si plantate cu arbori sau arbusti decorativi.
- pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar;
- fiecare parcela va dispune de o platforma sau de un spatiu interior destinate colectarii deseurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectiva a deseurilor si accesibile dintr-un drum public;
- 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 .

art.14. Imprejmuiri :

- nu se fac imprejmuiri in interiorul parcelei si spre strada. Se fac imprejmuiri numai pe limita de proprietate cu vecinatatile cu alta functiune.
- se vor imprejmu platformele gospdaresti cu gard viu cu inaltimea de **1,5 m**.

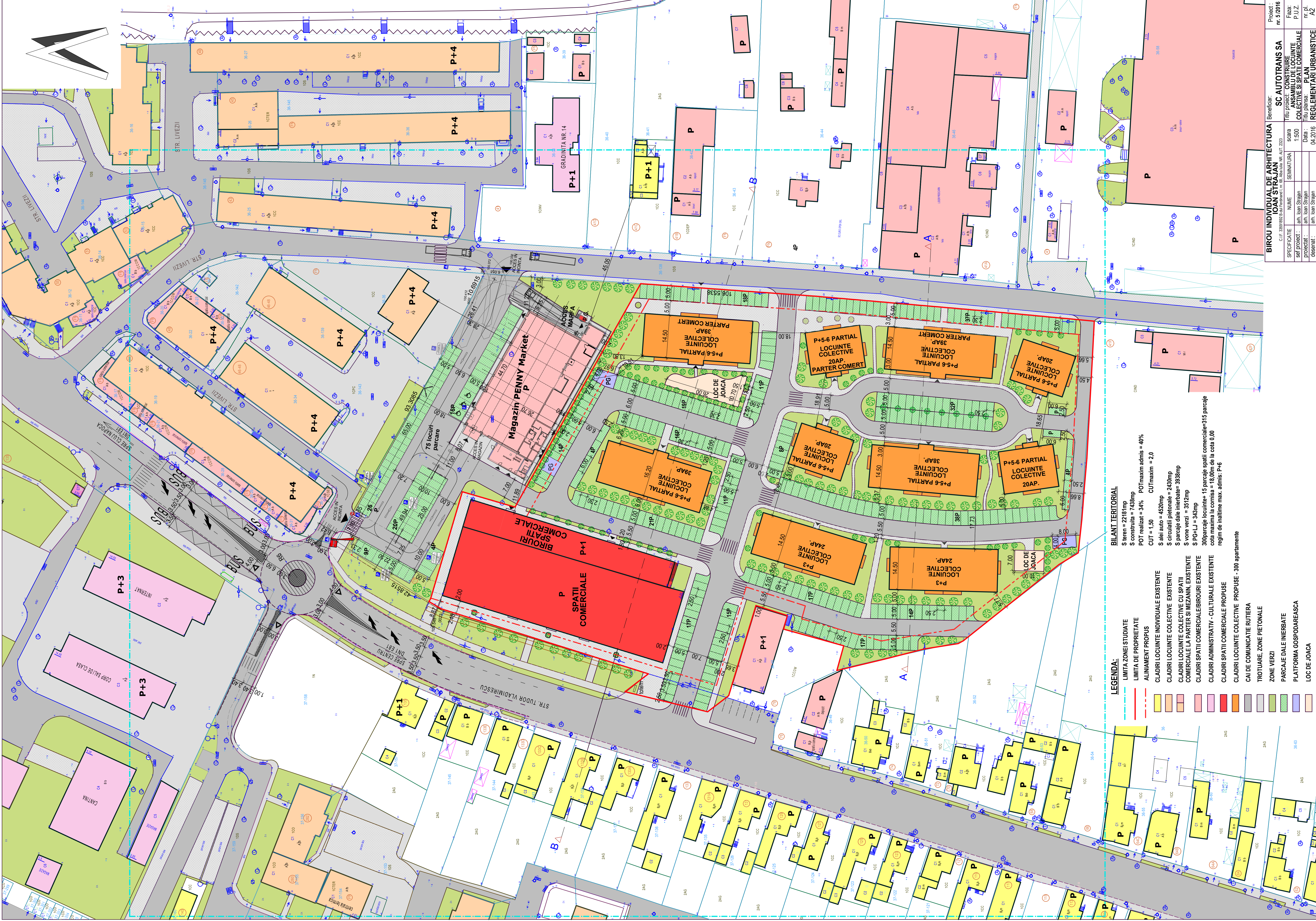
SECTIUNEA III : Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului.**art.15. Procentul de ocupare a terenului (POT - %) :**

POT realizat= 34% ; POT max. admis =40%

art.16. Coeficient de utilizare a terenului (CUT - mp.ADC/mp. Teren) :

CUT realizat= 1,5 ; CUT max. admis = 2,0

Intocmit :



LEGENDA:

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA DE PROPRIETATE
- ALINAMENT PROPUȘ
- CLADIRI LOCUINTE INDIVIDUALE EXISTENTE
- CLADIRI LOCUINTE COLECTIVE EXISTENTE
- CLADIRI LOCUINTE COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE LA PATER ȘI MEZANIN, EXISTENTE
- CLADIRI SPAȚII COMERCIALE/BIROURI EXISTENTE
- CLADIRI ADMINISTRATIV - CUI TURALE EXISTENTE
- CLADIRI SPAȚII COMERCIALE PROPUSE - 300 apartamente
- CAI DE COMUNICATIE RUTIERA
- TROTUARE, ZONE PIETONALE
- ZONE VERZI
- PARCAJE DALE INERBATE
- PLATFORMA GOSPODAREASCA
- LOC DE JOACA

BILANT TERITORIAL

- S teren = 22181mp
- S construita = 7438mp
- POT realizat = 34%
- POT maxim admis = 40%
- CUT = 1,50
- S alei auto = 4520mp
- S circulații pietonale = 2450mp
- S parcaje dale interbete = 3838mp
- S zone verzi = 3512mp
- S PG+LJ = 343mp
- 300parcele locuimtes+ 15 parcaje spatii comerciale=315 parcaje
- cota maxima la cornisa = 18,00m de la cota 0,00
- regim de inaltime max. admis: P+6

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA		Beneficiar:		Proiect :	
IOAN STRAJAN		SC AUTOTRANS SA		nr. 5/2016	
C.F. 3958922-5-ad. Ferdinand I nr. 68, Abia Iuliu nr. 10, Iuliu nr. 10		scara		Faza:	
Nume		SEMNATURA		P.U.Z.	
sem proiectat:		am. Ioan Strajan		1:500	
proiectat:		am. Ioan Strajan		Data:	
desenat:		am. Ioan Strajan		04.2016	
		PLAN		REGLEMENTARI URBANISTICE	
		nr. pi.		A2	