

BIROU PROIECTARE STRAJAN S.R.L.
2500 ALBA IULIA ,FERDINAND I ,nr 68
REG.COMERTULUI J01 / 483 / 1996
TELEFON / FAX 0258 / 81.01.23; 810777
E-mail : office@bpstrajan.ro

NUMAR PROIECT

1251 / 2015

**DENUMIRE PROIECT : CONSTRUIRE
MAGAZIN „PENNY MARKET” SI
REALIZARE SENS GIRATORIU
MODIFICARE PUZ APROBAT CU HCL NR.296/2015, ART.2**

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

**BENEFICIAR: SC REWE PROJEKTENTWICKLUNG
ROMANIA SRL**

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

PROIECTANT: BIROU PROIECTARE STRAJAN S.R.L.

BIROUL DE PROIECTARE STRAJAN
BIROUL DE PROIECTARE STRAJAN

2500 ALBA IULIA ,FERDINAND I ,nr 68
REG.COMERTULUI J01 / 483 / 1991
TELEFON / FAX 058 / 81.01.23; 810777
E-mail : office@bpstrajan.ro

PR NR 1251 /2015
PR NR 1251 /2015

MODIFICARE PUZ APROBAT CU HCL NR. 296/2015 ART.2
CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY MARKET si Realizare sens giratoriu
BENEFICIAR : SC REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMANIA SRL
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. Felicia Totoian

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- MODIFICARE PUZ APROBAT CU HCL NR. 296/2015

CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY MARKET si REALIZARE SENS GIRATORIU 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. Autorizarea amplasării de construcții se va face cu obligativitatea încadrării construcției, din punct de vedere al volumetriei, materialelor , limbajului arhitectural, în zona studiata .

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

-telecomunicatii

-colectarea și înlăturarea apelor menajere reziduale și a deșeurilor.

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

5.3. 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 si trotuarele
- zonele verzi

6.Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

6.1. Amplasarea constructiei magazinului Penny Market fata de str. Tudor Vladimirescu va fi la minim 53,0 m fata de limita de proprietate la strada.

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 construita.

7.2. Se vor asigura accese pentru fortele de interventie, gabaritele minime de trecere ale autospecialelor pompierilor sunt 3,80m latime si 4,20m inaltime.

7.3. Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

7.4. Zonele pietonale aflate la cote diferite vor va avea rezolvate accese pietonale pe scari si rampe.

7.5. Se va asigura accesul masinilor speciale la platforma gospodareasca pentru ridicarea pubelelor.

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 aparatelor de aer conditionat in locuri vizibile din circulatiile publice.

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 spatiului din fata magazinului.

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 plansa 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 inierbat si plantat cu pomi decorativi .

10.2. Terenul va avea imprejmuire opaca, numai inspre parcela in proprietate SC Autotrans SA unde sunt cladiri nefunctionale.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Terenul studiat în prezentul P.U.Z. face parte din UTR= MA3- zona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime maxime de P+3 niveluri.

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 și utilizare a terenului**.

Generalități : **Caracterul zonei MA3:**

Zona este constituită din gruparea diferitelor funcțiuni publice (instituii, servicii sau/si echipamente) și de interes general (servicii pentru întreprinderi, comerț, alimentație publică, servicii sociale, colective și personale, hoteluri, recreare și sport în spații acoperite, microproducție – ateliere de confecționare sau reparare diferite obiecte (bijuterii, ceasuri, reparații antichități, îmbracaminte, încălțăminte etc.), case de modă, înregistrări pe suport electronic - etc.) și locuințe (cel puțin 30% din ADC).

SECȚIUNEA I : **Utilizare funcțională :**

art.1. Utilizări admise:

- comerț cu amănuntul; depozitare mic-gros;

art.2. Utilizări admise cu condiții:

- activitatea spațiilor comerciale nu va perturba locuințele;

art.3. Utilizări interzise:

- activități comerciale și servicii poluante sau cu risc de incendiu ;
- activități productive, construcții provizorii de orice natură, depozitare en gros , depozitari de materiale refolosibile, stații de întreținere auto;

SECȚIUNEA II : **Condiții de amplasare și conformare a cladirilor:**

art.4. Caracteristici ale parcelelor :

- o parcelă cu formă regulată, cu front la str. Tudor Vladimirescu și str. Livezii.

art.5. Amplasarea cladirilor față de aliniament

- amplasarea construcției față de str. Tudor Vladimirescu va fi la minim 53,0m față de limita de proprietate la strada.

art.6. Amplasarea cladirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

- construcția se va retrage față de limitele laterale și posterioare ale parcelei: Față de limita de proprietate din stânga se va amplasa la minim 18,55m, față de limita de proprietate din dreapta la 2,0m . Față de limita de proprietate la strada Livezii construcția se va amplasa la minim 3,0m. Fațada posterioară nu este paralelă cu strada Livezii.

art.7. Amplasarea cladirilor unele față de altele pe aceeași parcelă :

- nu este cazul.

art.8. Circulații și accese :

- lățimea căilor carosabile va fi min. 5,50m pentru sens dublu și 3,00m pentru sens unic
- este obligatorie asigurarea accesului în clădirile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.

-se va asigura circulatia carosabila 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;

- trebuie amenajate 3 locuri de parcare pentru persoane handicapate in apropierea intrarii in spatiile comerciale.

- semnalizarile orizontale si verticale vor trebui sa permita modul de circulatie in parcare si sa limiteze riscurile de accident.

art.10. Inaltimea maxima admisa a cladirilor :

- parter cu h cornisa la max.7,50m de la cota 0,00

art.11. Aspectul exterior al constructiilor :

- aspectul exterior al constructiei va fi tipic pentru un magazin Penny Market .

- mobilierul urban va fi integrat proiectului de amenajare

art.12. Conditii de echipare edilitara :

- constructia va fi racordata la retelele tehnico-edilitare publice;

-se interzice dispunerea aparatelor de aer conditionat in locuri vizibile din circulatiile publice ;

- parcare va avea iluminat public.

art.13. Spatii libere si spatii plantate :

- se vor amenaja zone verzi plantate cu pomi decorativi ;

- pentru imbunatatirea microclimatului se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar, se vor prevedea parcaje cu dale inierbate;

art.14. Imprejmuiri :

- terenul nu va avea imprejmuire la limita de proprietate de la strazile Tudor Vladimirescu si Livezii.Terenul va avea imprejmuire opaca, numai inspre parcela in proprietate SC Autotrans SA unde sunt cladiri nefunctionale.

SECTIUNEA III : Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului.

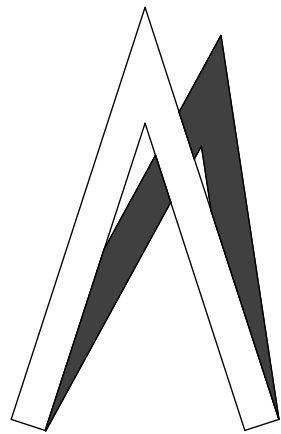
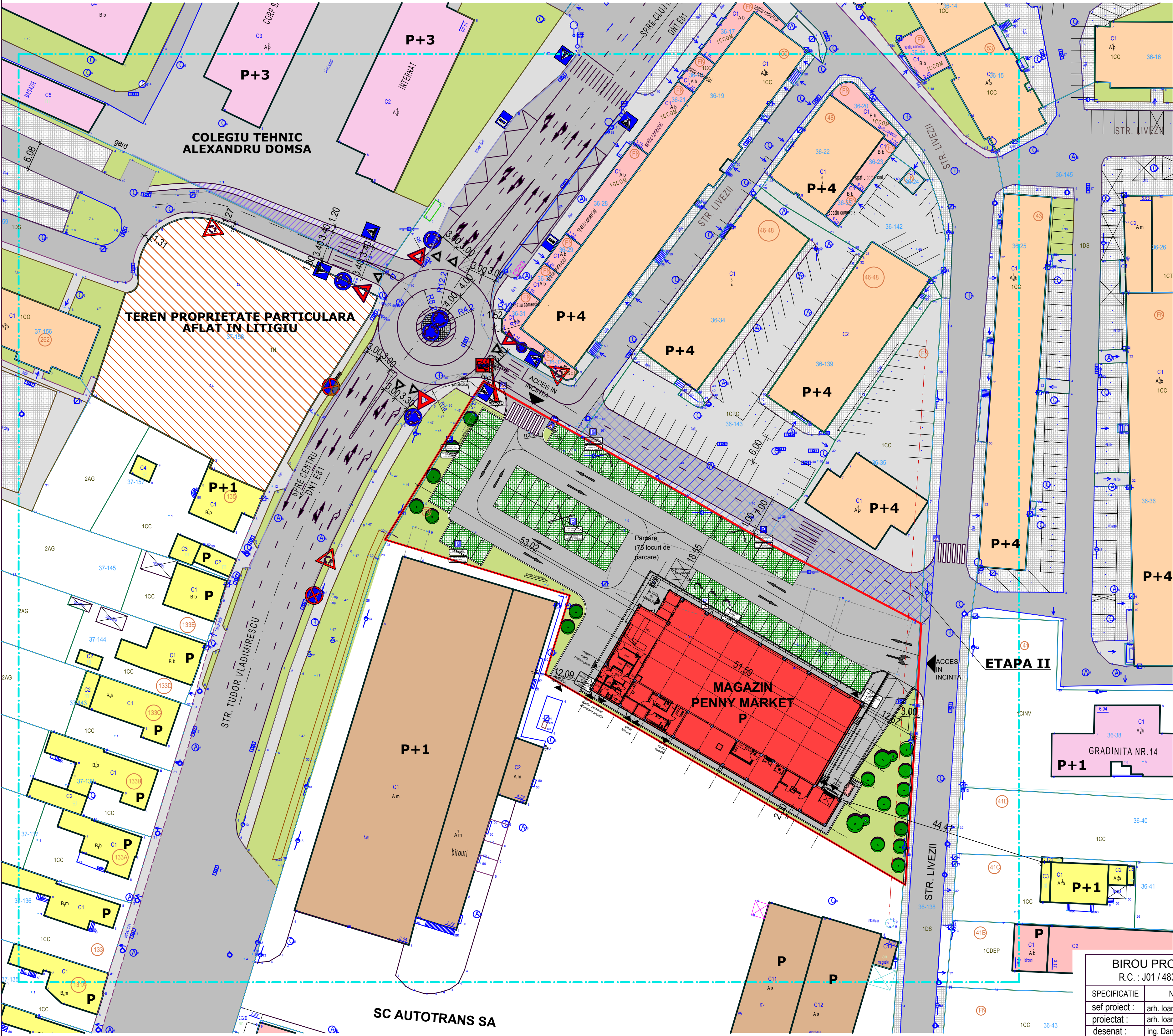
art.15. Procentul de ocupare a terenului (POT - %) :

POT realizat= 27% ; POT max. admis = 70%

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

CUT realizat = 0,27 ; CUT max. admis = 2,0

Intocmit :



BILANT TERITORIAL

S teren = 5188mp
S constr. = 1396mp
POT realizat =027% POTmaxim admis = 70%
CUT = 0,27 CUTmaxim = 2,0
S alei auto, rampe = 1730mp
S circulatii pietonale, copertine = 376mp
S parcaje = 953mp
S vone verzi = 733mp
Pomi ornamentali propusi = 17buc.
75 parcaje pentru public
regim de inaltime max. admis: P
cota maxima la cornisa = 7,50m de la cota 0,00

LEGENDA:

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA DE PROPRIETATE
- ALINIAMENT PROPUIS
- CLADIRI LOCUINTE INDIVIDUALE EXISTENTE
- CLADIRI LOCUINTE COLECTIVE EXISTENTE
- CLADIRI LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE LA PARTER SI MEZANIN, EXISTENTE
- CLADIRI SPATII COMERCIALE/BIROURI EXISTENTE
- CLADIRI SPATII COMERCIALE PROPUSE
- CLADIRI ADMINISTRATIV - CULTURALE EXISTENTE
- HALA DEZAFECTATA
- CAI DE COMUNICATIE RUTIERA, PARCAJE
- TROTUARE, ZONE PIETONALE
- ZONE VERZI
- PARCAJE DALE INIERBATE
- PROPUINERE ETAPA II
- TEREN PROPRIETATE PARTICULARA AFLAT IN LITIGIU, PUZ-UL APROBAT PRIN HCL 296/2015 SE MODIFICA PENTRU CA ACESTA SA NU FIE AFECTAT DE PREZENTELE PROPUNERI
- TEREN PROPRIETATEA PRIMARIE - PARCELA CREATA PENTRU AMENAJAREA STRAZII CU DOUA SENSURI

BIROU PROIECTARE STRAJAN R.C. : J01 / 483 / 1991 NR. AUT. 2323				Beneficiar: S.C. REWE PROJEKTENRWICKLUNG ROMANIA SRL		Proiect : nr. 1251/15
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	scara 1:500	Titlu proiect: CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY MARKET SI REALIZARE SENS GIRATORIU - MODIFICARE PUZ APROBAT CU HCL NR. 296/2015 ART.2		Faza: P.U.Z.
sef proiect :	arh. Ioan Strajan		Data :	Titlu plansa: PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE PUZ MODIFICAT		nr. pl. A3
proiectat :	arh. Ioan Strajan		05.2016			
desenat :	ing. Daniela Achim					