

**NUMAR PROIECT            1290 / 2016**

**DENUMIRE PROIECT : CONSTRUIRE ANSAMBLU DE  
LOCUINTE COLECTIVE SI REALIZARE STRADA**

**ADRESA: ALBA IULIA, STR. COSTACHE NEGRUZZI, CF. NR.  
94866**

**BENEFICIAR:    VINERSAR FLORIN STEFAN**

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

**PROIECTANT:    BIROU PROIECTARE STRAJAN S.R.L.**

## **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. Vlad STRAJAN**

## 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 REALIZARE STRADA**

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 și 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 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. 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 constructiilor fata de limita laterala de proprietate dreapta (catre Bildea Ana) este de minim 7,00m, fata limita de proprietate stanga (catre Todor Ioan) este de minim 2,00 m, fata de limita de proprietate de la drumul secundar de acces este de 21,70m, iar fata de limita de proprietate posterioara este de minim 3,45 m.

#### ***7.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii***

7.1. Accesul la toate constructiile 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 spatiilor de circulatie auto si pietonale.

#### ***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 imprejmuii***

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 parcelele de pe limitele laterale aflate in proprietatea privata a lui Todor Ioan respectiv Bildea Ana.

### **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 inaltimi 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 funcțional, (II) condiții de amplasare și conformare a cladirilor, (III) posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului.**

**Generalitati : Caracterul zonei :**

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:**

- locuinte cu partiu obisnuit si locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii libere.
- amenajari pietonale - pietete, scuaruri.
- parcaje publice

##### **art.2. Utilizari admise cu condiții:**

- se admite conversia locuintelor existente la parter in functiuni compatibile cu functiunile unitatii teritoriale.

##### **art.3. Utilizari interzise:**

- activitati comerciale si servicii poluante sau cu risc de incendiu ;
- activitati productive, constructii provizorii de orice natura, depozitare en gros, depozitari de materiale re folosibile, statii de intretinere auto;

#### **SECTIUNEA II : Condiții de amplasare și conformare a cladirilor:**

##### **art.4. Caracteristici ale parcelei:**

- o parcela cu forma neregulata, cu front la un drum in partea de nord est.

##### **art.5. Amplasarea cladirilor fata de aliniament**

- amplasarea constructiilor fata de drumul secundar va fi la 21,70 m fata de limita de proprietate la strada, sau la 17,10m fata de parcela creata pentru dezvoltare drum.

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

- constructiile se vor retrage fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei: Fata de limita de proprietate din stanga se va amplasa la minim 7,00 m, fata de limita de proprietate din dreapta la minim 2,00 m. Fata de limita de proprietate posterioara constructia se va amplasa la minim 3,45 m.

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

- constructiile propuse se vor amplasa intre ele la distanta de min. 15,90m

**art.8. Circulatii si accese :**

- latimea cailor carosabile va fi min. 5,50 m pentru sens dublu si minim 3 m pentru strazi cu un singur sens
- 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 parcarile special amenajate 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;
- 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 :**

- cladiri cu regim maxim de inaltime P+2+M cu h cornisa la max. 10,00m de la cota +0,00

**art.11. Aspectul exterior al constructiilor :**

- aspectul cladirilor va tine seama de caracterul zonei si fie se va armoniza cu vecinatatile imediate, fie in cazul dezvoltarilor areale de dimensiuni mari, va putea contrasta armonios cu acestea, date fiind cerintele specifice de reprezentativitate ale comunitatii, diversitatii functiunilor si dorintei de exprimare a prestigiului investitorilor.

**art.12. Conditii de echipare edilitara :**

- constructiile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- se interzice dispunerea aparatelor de aer conditionat in locuri vizibile din circulatiile publice ;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluviala sau rigole se va face pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii pe trotuare sau strazi.
- se va asigura evacuarea rapida si captarea apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor respectiv spatiilor de circulatie auto drumuri incinta , parcarei.

**art.13. Spatii libere si spatii plantate :**

- se vor amenaja zone verzi cu vegetatie joasa respectiv zone plantate cu pomi decorativi ;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp
- 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 catre drumul secundar de acces respectiv la limita de proprietate catre terenul donat de primarie in vederea realizarii accesului auto de la strada Costache Negruzzi.Terenul va avea imprejmuire opaca, numai inspre parcelele laterale in proprietate Todor Ioan, respectiv Bildea Ana

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

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

POT realizat= 27 % ; POT max. admis = 40%

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

CUT realizat = 1,09 ; CUT max. admis = 2,0



